ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

Επιμέλεια

Κυπριώτης Σωτήριος	**Α.Μ. 8403**
Λαρδόπουλος Παύλος	**Α.Μ. 8845**
Χατζηκυριαζής Λάμπρος	**Α.Μ. 9008**

Πτυχιακή Εργασία

"ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ"

Επιβλέπων

Κος Κυρίκος Δημήτριος

Ηράκλειο

Απρίλιος, 2014

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ 6
ΠΕΡΙΛΗΨΗ 8
ABSTRACT 9
ΕΙΣΑΓΩΓΗ 10
ΜΕΡΟΣ Ι 12
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ: 12
ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ 12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 13
ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ 13
1.1 Ορισμός του επενδυτικού σχεδίου 13
1.2 Διακρίσεις επενδυτικών σχεδίων 14
1.3 Διαστάσεις ενός επενδυτικού σχεδίου 16
1.4 Φάσεις ολοκλήρωσης επενδυτικών σχεδίων 17
1.5 Διαχείριση του κύκλου επενδυτικών σχεδίων 18
1.6 Η σημασία των επενδυτικών σχεδίων στην οικονομική ανάπτυξη 20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 22
ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ 22
ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ 22
2.1 Εισαγωγικά στοιχεία 22
2.2 Αξιολόγηση επενδύσεων 22
2.3 Κριτήρια αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων 23
2.3.1 Κριτήριο Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ) 24
2.3.2 Κριτήριο Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (ΕΒΑ) 26
2.3.3 Σύγκριση ΚΠΑ και ΕΒΑ 27
2.3.4 Κριτήριο λόγου ωφέλειας - κόστους 28
2.3.5 Κριτήριο χρόνου ανάκτησης κεφαλαίου 29
2.4 Καθαρές Ταμιακές Ροές (ΚΤΡ) 29
2.5 Ανάλυση νεκρού σημείου 31
2.5.1 Προσδιορισμός του νεκρού σημείου 32
2.5.2 Χρησιμότητα της ανάλυσης νεκρού σημείου 34
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 35
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ 35
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ 35

3.1 Κόστος επένδυσης 35
3.2 Καθαρό κεφάλαιο κίνησης 36
3.3 Κόστος κεφαλαίου 37
3.4 Χρηματοδοτικό σχήμα 38
ΜΕΡΟΣ ΙΙ 40
ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ 40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 41
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ "ALPHA MEAT O.E." 41
Ενότητα 1.1 Παρουσίαση εταιρίας (Ίδρυση - Επωνυμία - Νομική μορφή) 41
1.1.1 Παρουσίαση εταιρίας 41
1.1.2 Μέτοχοι - Διοίκηση της εταιρίας 41
Ενότητα 1.2 Ανάλυση προτεινόμενου έργου 43
1.2.1 Περιγραφή επενδυτικού σχεδίου 43
1.2.2 Περιγραφή παραγωγικής διαδικασίας 45
1.2.3 Πρώτες ύλες και παραγόμενα προϊόντα 47
1.2.4 Περιγραφή σκοπιμότητας επενδυτικού σχεδίου 48
1.2.5 Καινοτόμος χαρακτήρας προτεινόμενου έργου 48
1.2.6 Υποδομές - διαρρυθμίσεις του κτιριακού χώρου για Α.Μ.Ε.Α. 49
1.2.7 Τεκμηρίωση ετοιμότητας υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου 49
Ενότητα 1.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα προτεινόμενου έργου 50
1.3.1 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση 50
Ενότητα 1.4 Τεχνικά χαρακτηριστικά & προϋπολογισμός προτεινόμενου έργου 51
1.4.1 Υφιστάμενα κτίρια 51
1.4.2 Εξοπλισμός μονάδας παραγωγής 51
Ενότητα 1.5 Χρηματοδοτικό σχήμα - κάλυψη ιδιωτικής συμμετοχής 53
Ενότητα 1.6 Μελέτη βιωσιμότητας εταιρίας "ALPHA MEAT O.E." 54
1.6.1 Ανάλυση πωλήσεων προϊόντων - υπηρεσιών 54
1.6.2 Ανάλυση εσόδων επιχείρησης 56
1.6.3 Ανάλυση κόστους προσωπικού 58
1.6.4 Ανάλυση κόστους Α' και Β' υλών 58
1.6.5 Ανάλυση δαπανών επιχείρησης 60
1.6.6 Ανάλυση λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης 62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 64
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ "OIL FACTORY" 64
Ενότητα 2.1 Παρουσίαση εταιρίας (Ίδρυση - Επωνυμία - Νομική μορφή) 64

2.1.1 Παρουσίαση εταιρίας ... 64
2.1.2 Μέτοχοι - Διοίκηση της εταιρίας ... 64
Ενότητα 2.2 Ανάλυση προτεινόμενου έργου ... 65
2.2.1 Περιγραφή επενδυτικού σχεδίου ... 65
2.2.2 Περιγραφή παραγωγικής διαδικασίας ... 67
2.2.3 Περιγραφή σκοπιμότητας επενδυτικού σχεδίου ... 68
2.2.4 Ποιοτικά χαρακτηριστικά προτεινόμενου έργου ... 69
2.2.5 Καινοτόμος χαρακτήρας προτεινόμενου έργου ... 71
2.2.6 Υποδομές - διαρρυθμίσεις του κτιριακού χώρου ... 71
2.2.7 Τεκμηρίωση ετοιμότητας υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου ... 72
Ενότητα 2.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα προτεινόμενου έργου ... 73
2.3.1 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση ... 73
Ενότητα 2.4 Τεχνικά χαρακτηριστικά & προϋπολογισμός προτεινόμενου έργου ... 74
2.4.1 Υφιστάμενα κτίρια ... 74
2.4.2 Εξοπλισμός μονάδας παραγωγής ... 74
2.4.3 Προτεινόμενα έργα υποδομής και περιβάλλοντος χώρου ... 75
2.4.4 Προτεινόμενες κτιριακές εγκαταστάσεις ... 76
2.4.5 Αναλυτικός προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών, μηχανολογικού και λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού, και υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες) ... 77
Ενότητα 2.5 Χρηματοδοτικό σχήμα - κάλυψη ιδιωτικής συμμετοχής ... 80
Ενότητα 2.6 Μελέτη βιωσιμότητας εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε." ... 81
2.6.1 Ανάλυση πωλήσεων προϊόντων - υπηρεσιών ... 81
2.6.2 Ανάλυση εσόδων επιχείρησης ... 87
2.6.3 Ανάλυση κόστους προσωπικού ... 92
2.6.4 Ανάλυση κόστους Α' και Β' υλών ... 92
2.6.5 Ανάλυση δαπανών επιχείρησης ... 97
2.6.6 Ανάλυση λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης ... 100
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ... 102
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ "CREAMERY Ο.Ε." ... 102
Ενότητα 3.1 Παρουσίαση εταιρίας (Ίδρυση - Επωνυμία - Νομική μορφή) ... 102
3.1.1 Παρουσίαση εταιρίας ... 102
3.1.2 Μέτοχοι - Διοίκηση της εταιρίας ... 102
Ενότητα 3.2 Ανάλυση προτεινόμενου έργου ... 104
3.2.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου ... 104
3.2.2 Περιγραφή παραγωγικής διαδικασίας ... 107
3.2.3 Περιγραφή σκοπιμότητας επενδυτικού σχεδίου ... 109

3.2.4 Οφέλη από την υλοποίηση του επενδυτικού έργου 110
3.2.5 Ποιοτικά χαρακτηριστικά προτεινόμενου έργου 111
3.2.6 Υποδομές - διαρρυθμίσεις του κτιριακού χώρου για Α.Μ.Ε.Α. 112
3.2.7 Τεκμηρίωση ετοιμότητας υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου 112
Ενότητα 3.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα προτεινόμενου έργου 113
3.3.1 Αναμενόμενα αποτελέσματα μετά την απασχόληση 113
Ενότητα 3.4 Τεχνικά χαρακτηριστικά % προϋπολογισμός προτεινόμενου έργου 114
3.4.1 Υφιστάμενα κτίρια 114
3.4.2 Εξοπλισμός παραγωγικής μονάδας 114
3.4.3 Προτεινόμενα έργα υποδομής και περιβάλλοντος χώρου 115
3.4.4 Προτεινόμενες κτιριακές εγκαταστάσεις 115
3.4.5 Αναλυτικός προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών, μηχανολογικού και λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού, και υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες) 116
Ενότητα 3.5 Χρηματοδοτικό σχήμα - κάλυψη ιδιωτικής συμμετοχής 119
Ενότητα 3.6 Μελέτη βιωσιμότητας εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε." 120
3.6.1 Ανάλυση πωλήσεων προϊόντων - υπηρεσιών 120
3.6.2 Ανάλυση εσόδων επιχείρησης 122
3.6.3 Ανάλυση κόστους προσωπικού 124
3.6.4 Ανάλυση κόστους Α' και Β' υλών 124
3.6.5 Ανάλυση δαπανών επιχείρησης 126
3.6.6 Ανάλυση λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης 129
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 131
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ 134

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου 44
Πίνακας 1.2 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση 50
Πίνακας 1.3 Υφιστάμενος εξοπλισμός 51
Πίνακας 1.4 Υφιστάμενος μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός 52
Πίνακας 1.5 Χρηματοδοτικό σχήμα 53
Πίνακας 1.6. Υφιστάμενες και προβλεπόμενες πωλήσεις προϊόντων - υπηρεσιών 55
Πίνακας 1.7 Υφιστάμενα και προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης 57
Πίνακας 1.8 Κόστος προσωπικού κατά το 1ο έτος λειτουργίας της εταιρίας 58
Πίνακας 1.9 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες Α' και Β' ύλες 59
Πίνακας 1.10 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες δαπάνες επιχείρησης 61
Πίνακας 1.11 Υφιστάμενος και προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελέσματα χρήσης 63
Πίνακας 2.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου 66
Πίνακας 2.2 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση 73
Πίνακας 2.3 Υφιστάμενος εξοπλισμός 75
Πίνακας 2.4 Προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών 77
Πίνακας 2.5 Προϋπολογισμός μηχανολογικού & λοιπού εξοπλισμού - υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες) 78
Πίνακας 2.6 Συνοπτική ανάλυση κόστους της πρότασης - Χρονοδιάγραμμα 78
Πίνακας 2.7 Χρηματοδοτικό σχήμα 80
Πίνακας 2.8 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες πωλήσεις προϊόντων - υπηρεσιών 83
Πίνακας 2.9 Υφιστάμενα και προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης 88
Πίνακας 2.10 Κόστος προσωπικού κατά το 1ο έτος λειτουργίας της εταιρίας 92
Πίνακας 2.11 Υφιστάμενο και προβλεπόμενο κόστος Α' και Β΄ υλών 93
Πίνακας 2.12 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες δαπάνες επιχείρησης 98
Πίνακας 2.13 Υφιστάμενος και προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης 101
Πίνακας 3.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου 106
Πίνακας 3.2 Αναμενόμενα αποτελέσματα μετά την απασχόληση 113
Πίνακας 3.3 Υφιστάμενος εξοπλισμός 114
Πίνακας 3.4 Προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών 116
Πίνακας 3.5 Προϋπολογισμός μηχανολογικού & λοιπού εξοπλισμού - υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες) 117
Πίνακας 3.6 Συνοπτική ανάλυση κόστους της πρότασης - Χρονοδιάγραμμα 117

Πίνακας 3.7 Χρηματοδοτικό σχήμα 119
Πίνακας 3.8 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες πωλήσεις προϊόντων - υπηρεσιών 121
Πίνακας 3.9 Υφιστάμενα και προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης 123
Πίνακας 3.10 Κόστος προσωπικού κατά το 1ο έτος λειτουργίας της εταιρίας 124
Πίνακας 3.11 Υφιστάμενο και προβλεπόμενο κόστος Α' και Β' υλών 125
Πίνακας 3.12 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες δαπάνες επιχείρησης 127
Πίνακας 3.13 Υφιστάμενος και προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης 130

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η αξιολόγηση της απόδοσης επενδύσεων αποτελεί ζήτημα το οποίο συγκεντρώνει το ενδιαφέρον όλο και περισσότερων οργανισμών και ερευνητών. Παρά τη μεγάλη ανάπτυξη που έχει γνωρίσει η μεθοδολογία, αρκετοί είναι εκείνοι που πιστεύουν ότι δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια η απόδοση των επενδύσεων, ενώ για άλλους ο υπολογισμός της αποτελεί μείζον θέμα στην αξιολόγηση των επενδύσεών τους, καθώς και στον έλεγχο της ορθότητας της απόφασής τους για επένδυση.

Καθώς η επένδυση είναι μια απόφαση του παρόντος που παρουσιάζει τα αποτελέσματά της στο μέλλον, ο αντικειμενικός σκοπός της αξιολόγησης ενός επενδυτικού σχεδίου είναι να προσδιοριστεί μια σχέση μεταξύ της απόδοσης (κέρδους) και του επενδυόμενου κεφαλαίου. Αυτό ήταν και το σημείο, το οποίο προβλημάτισε τους συγγραφείς της παρούσης, καθώς κατά την αναζήτηση των απαραίτητων πληροφοριών διαπίστωσαν ότι, αν και ολοένα και περισσότερες επενδύσεις υλοποιούνται σήμερα, εντούτοις λίγες είναι εκείνες οι οποίες προβλέπονται επιτυχημένες, καθιστώντας τις επιχειρήσεις βιώσιμες και ανταγωνιστικές στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον που βιώνει η Ελλάδα τα τελευταία πέντε έτη.

Σε αυτό το σημείο, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι η παρούσα πτυχιακή εργασία εκπονήθηκε από τους σπουδαστές ισόποσα, τόσο στο θεωρητικό μέρος, όσο και στο πρακτικό. Ειδικότερα, ο Κυπριώτης Σωτήριος ανέλαβε να ολοκληρώσει το πρώτο κεφάλαιο του πρώτου μέρους, καθώς και ανάλυση της εταιρίας "ALPHA MEAT Ο.Ε." του δεύτερου μέρους. Ακολούθως, ο Λαρδόπουλος Παύλος ασχολήθηκε με το δεύτερο κεφάλαιο του πρώτου μέρους, ενώ ανέλυσε την μελέτη περίπτωσης της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε.". Τέλος, ο Χατζηκυριαζής Λάμπρος πραγματεύτηκε το τρίτο κεφάλαιο του πρώτου μέρους της εργασίας, καθώς και την ανάλυση της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε." του πρακτικού μέρους της παρούσας εργασίας.

ABSTRACT

The evaluation of investment performance is an issue that attracts the attention of more and more organizations and researchers. Despite the great development that has witnessed the methodology, many people believe that it can not accurately estimate the return on investment, while for others the calculation of a major issue in the evaluation of their investments, and to test the correctness of the decision their investment.

As the investment is a decision of this showing the effects in the future , the objective assessment of a project is to define a relationship between performance (profit) and the invested capital. This was the point which puzzled the authors of the present, as in the search of the necessary information found that , although more and more investments are implemented today, however few are those out successful, making them viable and competitive in unfavorable economic environment experienced by Greece in the last five years.

At this point, it should be noted that this dissertation prepared by students equally, both in the theoretical part , and the practical. In particular, Kypriotis Sotirios took to complete the first chapter of the first part, and an analysis of the company "ALPHA MEAT OE" the second part. Subsequently, Lardopoulos Paul dealt with the second chapter of the first part, while analyzing the case study company "OIL FACTORY OE". Finally , Hatzikiriazis Lambros had dealt the third chapter of the first part of the work , and the analysis of the company "CREAMERY OE" practical part of this work .

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Όπως είναι γνωστό, οι επενδύσεις αποτελούν το στρατηγικότερο παράγοντα ανάπτυξης, καθώς μέσα από αυτές κινητοποιούνται, συνδυάζονται και αξιοποιούνται όλοι οι συντελεστές της παραγωγής και της προόδου (έδαφος, ανθρώπινο δυναμικό, κεφάλαια, τεχνογνωσία, επιχειρηματικότητα). Η πραγματοποίηση όμως αποδοτικών επενδύσεων προϋποθέτει αρχικά την παρουσίαση και αξιολόγηση άρτιων από κάθε άποψη επενδυτικών σχεδίων. Γι' αυτό άλλωστε, και η αξιολόγηση των σχεδίων επένδυσης με διεθνώς καθιερωμένη επιστημονική μεθοδολογία, κρίνεται ως επιτακτική ανάγκη, για μια επιτυχημένη επένδυση.

Στον ελληνικό χώρο και ειδικά στον τομέα των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, που είναι και η συντριπτική πλειοψηφία, συχνά ο αριθμός επιτυχίας μιας επιχείρησης εξαρτάται κυρίως από την εμπειρία και την διορατικότητα του ιδιοκτήτη. Στο παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον, η γνώση θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για την επιχειρηματική επιβίωση. Η διοίκηση κάθε εταιρίας πρέπει να γνωρίζει τα οικονομικά μεγέθη που κρίνουν την αποδοτικότητά της, από την πρώτη στιγμή της σύλληψης της επιχειρηματικής ιδέας. Τέτοια μεγέθη είναι το ετήσιο εισόδημα, το ετήσιο κόστος, το κόστος κεφαλαίου, το ελάχιστο απαιτούμενο ετήσιο εισόδημα, το μέγιστο επιτρεπόμενο ετήσιο κόστος, και μια σειρά άλλων δεικτών, ανάλογα το εκάστοτε εγχείρημα.

Με βάση τα παραπάνω, η παρούσα πτυχιακή εργασία αποσκοπεί στην ανάλυση και παρουσίαση του θέματος επενδυτικών σχεδίων, και πως με την ορθότερη αξιολόγηση αυτών, επιτυγχάνει μια εταιρία την μακροπρόθεσμη βιωσιμότητά της.

Ειδικότερα, η παρούσα εργασία αναπτύσσεται σε δύο διακριτά μέρη, όπου το ένα αποτελεί το θεωρητικό πλαίσιο που αφορά στα επενδυτικά σχέδια, ενώ το άλλο περιγράφει διαφορετικές μελέτες περίπτωσης, που τεκμηριώνουν την πρακτική εφαρμογή του θεωρητικού μέρους.

Συνεπώς, το πρώτο μέρος της εργασίας χωρίζεται σε τρία κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο παρατίθενται όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά, τα οποία πλαισιώνουν την έννοια του "επενδυτικού σχεδίου". Συγκεκριμένα, αναφέρεται η έννοια του σχεδίου

επένδυσης, οι τρόποι διάκρισής του, τα στάδια από τα οποία διέρχεται μέχρι την ολοκλήρωσή του, καθώς και πως τα επενδυτικά σχέδια βοηθούν στην οικονομική ανάπτυξη τόσο της κοινωνίας στην οποία εγκαθίσταται η επιχείρηση, όσο της χώρας γενικότερα.

Το δεύτερο κεφάλαιο περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο αξιολογείται ένα επενδυτικό σχέδιο, ενώ αναλύονται ξεχωριστά τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται γι' αυτή την αξιολόγηση. Αναφέρονται, επίσης η έννοια των καθαρών ταμιακών ροών και του νεκρού σημείου, ενώ προσδιορίζεται και η χρησιμότητα του τελευταίου στην ορθή αξιολόγηση της επένδυσης.

Τέλος, στο τρίτο κεφάλαιο του πρώτου μέρους παρατίθενται θεωρητικά και διαγραμματικά τα μέρη που πλαισιώνουν το χρηματοδοτικό σχήμα, με το οποίο μία επιχείρηση αλλά και ο φορέας χρηματοδότησής της μπορούν να διαπιστώσουν εάν κρίνεται ασφαλές η εταιρία να προβεί στην υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού της έργου.

Σχετικά με το δεύτερο μέρος της εργασίας, παρατίθενται τρεις (3) μελέτες περίπτωσης επιχειρήσεων, οι οποίες είναι υφιστάμενες και μέσω ενός επενδυτικού σχεδίου, επιδιώκουν να επεκτείνουν τις δραστηριότητές τους και να ενισχύσουν τη δυναμικότητά τους στο ευρύτερο καταναλωτικό κοινό. Οι εταιρίες αυτές αναλύονται η κάθε μία σε ξεχωριστό κεφάλαιο, ενώ με την παράθεση πινάκων, απεικονίζεται τόσο η υφιστάμενη όσο και η προβλεπόμενη πορεία τους σε βάθος πενταετίας, μετά την έγκριση και υλοποίηση του επενδυτικού τους έργου.

Λαμβάνοντας υπόψη αφενός το θεωρητικό μέρος της παρούσας εργασίας, όσο και το πρακτικό, διαπιστώθηκε ότι ένα επενδυτικό σχέδιο μπορεί να είναι επιτυχημένο, μόνο εφόσον υπάρχει γνώση, εμπειρία και τεχνογνωσία από την πλευρά των ιδιοκτητών, ενώ βασική προϋπόθεση αποτελεί και η σωστή επιλογή του κατάλληλου φορέα, ο οποίος θα αναλάβει να χρηματοδοτήσει το επιδιωκόμενο σχέδιο.

ΜΕΡΟΣ Ι

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ:

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

1.1 Ορισμός του επενδυτικού σχεδίου

Το σχέδιο επένδυσης είναι μία πολυσύνθετη δραστηριότητα, που αναλαμβάνει κάποιος επιχειρηματικός φορέας (επενδυτής). Συχνά, απαιτεί μια σειρά από καλά σχεδιασμένες αποφάσεις και ενέργειες διάθεσης σπάνιων πόρων (το κόστος), προκειμένου να δημιουργηθεί σε επιλεγμένη θέση, μια νέα παραγωγική μονάδα ή να επεκταθεί μια υφιστάμενη, η οποία έχει ορισμένο χρόνο ζωής, και παράγει αγαθά και υπηρεσίες, τα οποία ζητούνται στο εσωτερικό ή το εξωτερικό.

Ειδικότερα, τα κυριότερα στοιχεία ενός επενδυτικού σχεδίου είναι τα ακόλουθα (Θεοφανίδης, 1985, σελ.27-28):

- Αποτελεί πολυσύνθετη δραστηριότητα, την οποία αναλαμβάνει κάποιος υπεύθυνος επιχειρηματικός φορέας ως επενδυτής, παίρνοντας τις ορθότερες αποφάσεις για την ολοκλήρωση του σχεδίου επένδυσης μιας παραγωγικής μονάδας. Ο επιχειρηματικός φορέας αυτός μπορεί να είναι ιδιώτης, ανώνυμη εταιρία, δημόσια επιχείρηση, συνεταιρισμός, συνεταιριστική εταιρία, δημοτική επιχείρηση, εταιρία λαϊκής βάσης, κ.λπ.
- Απαιτεί τη διάθεση σπάνιων πόρων (εδαφικών εκτάσεων, κεφαλαίων, ειδικευμένων εργατών, διευθυντικών στελεχών, κ.λπ.), που συνιστούν το κόστος του. Οι πόροι που χρησιμοποιούνται στο σχέδιο επένδυσης εκφράζονται σε χρηματικούς όρους ή χρηματοδότηση, η οποία εξασφαλίζεται κατά ένα μεγάλο μέρος από τους κατάλληλους χρηματοδοτικούς φορείς (τράπεζες, κ.λπ.).
- Δημιουργεί μια νέα παραγωγική μονάδα ή είναι επέκταση υφιστάμενης ή μπορεί να πάρει τη μορφή συμμετοχής σε παραγωγική ή άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα.
- Γίνεται σε συγκεκριμένη περιοχή (θέση εγκατάστασης του σχεδίου επένδυσης).
- Έχει ορισμένο χρόνο παραγωγικής ζωής (περίοδος παραγωγικής λειτουργίας του σχεδίου επένδυσης.

- Δημιουργείται κυρίως για να ικανοποιήσει τη ζήτηση στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό, για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που θα προσφέρει.

1.2 Διακρίσεις επενδυτικών σχεδίων

Με βάση την ελληνική βιβλιογραφία, υπάρχουν πολλές διακρίσεις των επενδυτικών σχεδίων. Οι σημαντικότερες από αυτές, αριθμούνται με βάση (Repository, 2012, σελ.5-7):

1. *Την φυσική διάσταση του επενδυτικού σχεδίου*. Συγκεκριμένα ένα σχέδιο επένδυσης μπορεί να είναι:

α) μια νέα παραγωγική μονάδα

β) επέκταση υφιστάμενης παραγωγικής μονάδας

γ) συμπλήρωση ή προσαρμογή του παραγωγικού δυναμικού υφιστάμενης μονάδας

δ) ανακατασκευή ή ανανέωση ή εκσυγχρονισμός εξοπλισμού (π.χ. για την προσθήκη νέων προϊόντων στην παραγωγική γραμμή)

ε) συμμετοχή σε υφιστάμενη επιχειρηματική δραστηριότητα

στ) αγορά υφιστάμενης ("προβληματικής") παραγωγικής μονάδας

ζ) ένα πρόγραμμα δράσης που αφορά δαπάνη (επένδυση) για την προώθηση κάποιου επιχειρηματικού σκοπού

2. *Την ένταξή των επενδυτικών σχεδίων στους κλάδους παραγωγής.* Με βάση αυτή την κατηγορία, τα σχέδια επένδυσης διακρίνονται στις εξής κατηγορίες: α) αγροτικά σχέδια, β) σχέδια μεταλλείων, γ) βιομηχανικά σχέδια, δ) ενεργειακά σχέδια, ε) τουριστικά σχέδια, στ) σχέδια μεταφορών, και λοιπά.

3. *Το μέγεθός του επενδυτικού σχεδίου.* Από την άποψη του μεγέθους, τα επενδυτικά σχέδια διακρίνονται σε: α) μικρά, β) μεσαία και γ) μεγάλα.

4. *Τον φορέα που ενδιαφέρεται για την προώθηση των σχεδίων επένδυσης.* Σε αυτή την κατηγορία, τα επενδυτικά σχέδια διακρίνονται σε:

α) Επενδυτικά σχέδια κοινωνικού ενδιαφέροντος, τα οποία προωθούνται κατά κανόνα από κρατικούς ή άλλους παράλληλους φορείς και έχουν ως αντικειμενικό σκοπό την πραγματοποίηση έργων συλλογικής ή κοινωνικής ωφέλειας (π.χ. ίδρυση βιομηχανίας υψηλού κόστους για την παραγωγή ενός πολύτιμου για το κοινωνικό σύνολο προϊόντος).

β) Επενδυτικά σχέδια ιδιωτικού ενδιαφέροντος, που προωθούνται από τους ιδιωτικούς φορείς και αποβλέπουν στην πραγματοποίηση έργων που έχουν ως σκοπό την εξυπηρέτηση ιδιωτικών προτιμήσεων και κινήτρων (π.χ. ίδρυση βιομηχανίας ενδυμάτων μόδας).

γ) Σχέδια μεικτού ή κοινού ενδιαφέροντος, που προωθούνται κατά κανόνα από μεικτούς ιδιωτικούς, συνεταιριστικούς, κρατικούς ή ημικρατικούς φορείς, επειδή συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον για την πραγματοποίησή τους (π.χ. δημιουργία ενός δημόσιου χώρου, στον οποίο θα συμπεριλαμβάνεται και ιδιωτικό εστιατόριο).

5. Τον επιδιωκόμενο σκοπό των επενδυτικών σχεδίων. Από την άποψη αυτή, τα επενδυτικά σχέδια διακρίνονται σε:

α) Επενδυτικά σχέδια ενός σκοπού, τα οποία αποβλέπουν σε μία παραγωγική επιδίωξη.

β) Επενδυτικά σχέδια πολλαπλού σκοπού, τα οποία αποβλέπουν σε πολλούς παραγωγικούς σκοπούς.

6. Την ένταση στη χρήση ή εισροή των βασικών συντελεστών παραγωγής. Σε αυτή την κατηγορία, τα επενδυτικά σχέδια διακρίνονται σε:

α) Εντάσεως κεφαλαίου, σε αυτά δηλαδή που χρησιμοποιούν αναλογικά περισσότερη εισροή κεφαλαίου ή τεχνολογίας.

β) Εντάσεως εργασίας, σε αυτά δηλαδή που χρησιμοποιούν αναλογικά περισσότερη εισροή εργασίας.

γ) Εντάσεως εδαφικών πόρων, σε αυτά δηλαδή που χρησιμοποιούν

αναλογικά περισσότερη εισροή εδάφους (π.χ. σχέδια γεωργικής ανάπτυξης).

7. Την γεωγραφική κάλυψη. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα επενδυτικά σχέδια που έχουν σημασία: α) τοπική, β) περιφερειακή, γ) εθνική, δ) κοινοτική (στη γεωγραφική κλίμακα της Ε.Ε. και ε) πολυεθνική ή παγκόσμια.

8. Τέλος, τον κίνδυνο που διατρέχουν. Με βάση αυτή την κατηγορία, τα επενδυτικά σχέδια διακρίνονται σε: α) απολύτως εξασφαλισμένα έναντι του κινδύνου και της αβεβαιότητας, β) χαμηλού κινδύνου και γ) υψηλού κινδύνου.

1.3 Διαστάσεις ενός επενδυτικού σχεδίου

Ένα επενδυτικό σχέδιο μπορεί να είναι πολυδιάστατο, γι' αυτό και η πραγματοποίησή του δεν είναι εύκολη διαδικασία. Οι κυριότερες διαστάσεις ενός τέτοιου επενδυτικού σχεδίου είναι οι ακόλουθες (Καρβούνης, 2006, σελ.47):

- Η επιχειρηματική διάσταση ως ανάληψη ευθυνών, πρωτοβουλιών και επιχειρηματικών κινδύνων.
- Η τεχνική διάσταση ως διαδικασία και οικονομοτεχνικών συνδυασμών.
- Η οικονομική διάσταση ως αναφερόμενη στη διερεύνηση των δυνατοτήτων χρηματοδοτήσεως του σχεδίου.
- Η χωροταξική διάσταση, η οποία αναφέρεται στην επιλογή της αρίστης τοποθεσίας εγκαταστάσεως.
- Η περιβαλλοντική διάσταση ως αναγνώριση των επιδράσεων που μπορεί να έχει το πρόγραμμα στο περιβάλλον και ως συμμόρφωση προς τις απαιτήσεις των κείμενων διατάξεων και των κοινωνικών απαιτήσεων.
- Η οργανωτική διάσταση ως θέμα επιλογής του καλύτερου συστήματος διαχειρίσεως των υποθέσεων που αφορούν την πραγματοποίηση και λειτουργία του προγράμματος.
- Η εργασιακή διάσταση ως υπόθεση εξασφαλίσεως του απαραίτητου κατάλληλου προσωπικού και των αρμονικών εργασιακών σχέσεων μεταξύ εργοδοτών-εργαζομένων.

- Η κοινωνικοπολιτική διάσταση, ως αναγκαία πολλές φορές προϋπόθεση, καθώς το επενδυτικό πρόγραμμα θα μπορούσε να παρέχει κοινωνικώς επιθυμητά ή ανεπιθύμητα αγαθά ή υπηρεσίες, που προφανώς ενδιαφέρουν την κοινή γνώμη, καθώς επηρεάζουν το περιβάλλον μέσα στο οποίο ζουν και δραστηριοποιούνται.

1.4 Φάσεις ολοκλήρωσης επενδυτικών σχεδίων

Σύμφωνα με τον Θεοφανίδη (1985, σελ.36-38), κάθε ολοκληρωμένη επενδυτική δραστηριότητα ακολουθεί μια συγκεκριμένη διαδικασία, η οποία γίνεται σε τρεις φάσεις, οι οποίες αναλύονται ως εξής:

α) Προεπενδυτική φάση: Στη φάση αυτή διενεργείται η αναγνώριση των επενδυτικών ευκαιριών (επενδυτικών ιδεών), αναλύονται οι εναλλακτικές λύσεις του επενδυτικού σχεδίου, και τελικά, αξιολογείται το επενδυτικό σχέδιο για το εάν θα πρέπει να επενδυθεί ή όχι.

β) Επενδυτική φάση: Η φάση αυτή ενός επενδυτικού σχεδίου παρέχει ευρύ πεδίο για συμβουλευτικό και μηχανολογικό έργο. Η επενδυτική φάση διαιρείται στα ακόλουθα στάδια:

- ⇨ Σύσταση της νομικής, οικονομικής και οργανωτικής βάσης για την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου.
- ⇨ Λεπτομερής μηχανολογικός σχεδιασμός και ανάθεση του έργου, συμπεριλαμβανομένων της υποβολής προσφορών, της αξιολόγησής τους και των διαπραγματεύσεων.
- ⇨ Απόκτηση της γης, κατασκευή του εξοπλισμού και εγκατάσταση.
- ⇨ Μάρκετινγκ πριν από την παραγωγή, συμπεριλαμβανομένων τόσο της εξασφάλισης των εφοδίων όσο και της εγκατάστασης διοίκησης της επιχείρησης.
- ⇨ Πρόσληψη και εκπαίδευση του προσωπικού.
- ⇨ Απαραίτητες άδειες και έναρξη λειτουργίας της μονάδας.

γ) Λειτουργική φάση: Στη λειτουργική φάση πρέπει να εξετάζονται τα όποια προβλήματα αφορούν την παραγωγική μονάδας που εφαρμόζει ένα επενδυτικό σχέδιο, και εμφανίζονται βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα. Η βραχυπρόθεσμη άποψη σχετίζεται με την αρχική περίοδο μετά την έναρξη της παραγωγής, όταν εμφανίζεται αριθμός προβλημάτων που αφορούν θέματα, όπως η εφαρμογή

παραγωγικών διαδικασιών, η λειτουργία του εξοπλισμού ή η ακατάλληλη παραγωγικότητα της εργασίας, οφειλόμενη στην έλλειψη ειδικευμένου επιτελείου και εργατικού δυναμικού. Αντιθέτως, η μακροπρόθεσμη άποψη σχετίζεται με την επιλογή των στρατηγικών αλλά και των εξόδων παραγωγής και μάρκετινγκ, καθώς και με τα έξοδα από πωλήσεις. Αυτά έχουν άμεση σχέση με τις προβλέψεις που γίνονται στην *προεπενδυτική φάση*.

1.5 Διαχείριση του κύκλου επενδυτικών σχεδίων

Η διαχείριση του Κύκλου των επενδυτικών σχεδίων είναι ένα σύνολο σχεδιαστικών και διαχειριστικών εργαλείων για επενδυτικά σχέδια, που βασίζεται στη μέθοδο ανάλυσης του λεγόμενου "Λογικού Πλαισίου". Σκοπός του κύκλου επενδυτικών σχεδίων είναι η βελτίωση της διαχείρισης των εξωτερικών δράσεων συνεργασίας με επενδυτικά σχέδια και προγράμματα όλων των ειδών, λαμβάνοντας υπόψη τα βασικά θέματα και τις συνθήκες του πλαισίου μέσα στο οποίο θα σχεδιαστούν και θα εκτελεστούν αυτά τα επενδυτικά σχέδια και προγράμματα.

Ωστόσο, ο κύκλος ενός επενδυτικού σχεδίου πλαισιώνεται από τα ακόλουθα στάδια (Καρβούνης, 2006, σελ.50-54):

<u>Στάδιο 1^{ο}: Προγραμματισμός</u>

Προγραμματισμός είναι το στάδιο καθιέρωσης γενικών οδηγιών και αρχών που βασίζονται στην ανάλυση των προβλημάτων και των ευκαιριών και λαμβάνουν υπόψη τις διάφορες προτεραιότητες και δυνατότητες, καθώς και τις άλλες ιδέες για επενδυτικά σχέδια και προγράμματα. Το αποτέλεσμα του προγραμματισμού είναι η στρατηγική του οργανισμού που θα ασχοληθεί με το συγκεκριμένο θέμα.

<u>Στάδιο 2^{ο}: Αναγνώριση</u>

Μετά το στάδιο του προγραμματισμού, σειρά έχει εκείνο της αναγνώρισης, όπου αναλύονται οι ιδέες των επενδυτικών σχεδίων, αλλά και άλλων δράσεων οι οποίες αναγνωρίζονται για ενδεχόμενες περαιτέρω μελέτες. Οι μελέτες αυτές μπορεί να γίνονται για βοηθητική αναγνώριση, επιλογή ή αναζήτηση ειδικών ιδεών, καθώς και για να καθοριστεί εάν χρειάζεται επιπλέον μελέτη για να μορφοποιηθεί το επενδυτικό σχέδιο ή δράση. Το αποτέλεσμα αυτού του σταδίου είναι η λήψη της απόφασης για

το αν τελικά θα πρέπει να αναπτυχθεί κάποια εναλλακτική λύση ή αν θα πρέπει να μελετηθεί περαιτέρω το επενδυτικό σχέδιο λεπτομερώς.

Στάδιο 3^{ο}: Εκτίμηση

Στο στάδιο της εκτίμησης μελετώνται όλα τα σημαντικά θέματα της ιδέας του επενδυτικού σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη την στρατηγική, τους βασικούς ποιοτικούς παράγοντες και τις απόψεις των κυριότερων ενδιαφερομένων μερών. Το αποτέλεσμα αυτού του σταδίου είναι η λήψη απόφαση για το εάν ή όχι θα πρέπει να προταθεί το επενδυτικό σχέδιο για χρηματοδότηση.

Στάδιο 4^{ο}: Χρηματοδότηση

Στο στάδιο αυτό, συμπληρώνεται και μελετάται από κατάλληλη εσωτερική η εξωτερική επιτροπή η χρηματοδοτική πρόταση και λαμβάνεται απόφαση για το αν ή όχι θα χρηματοδοτηθεί το επενδυτικό σχέδιο. Αν η απόφαση είναι θετική, τότε υπογράφεται έγγραφο που αναφέρει και τις βασικές διευθετήσεις εκτέλεσης της απόφασης.

Στάδιο 5^{ο}: Εκτέλεση

Στο στάδιο της εκτέλεσης, χρησιμοποιούνται όλοι οι συμφωνημένοι πόροι, προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός του επενδυτικού σχεδίου. Συνήθως, περιλαμβάνονται συμβόλαια για μελέτες, τεχνική βοήθεια, κ.λπ. Η πρόοδος υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου είναι υπό παρακολούθηση, με σκοπό να μην υπάρχουν μεταβολές από το αρχικό σχέδιο. Στο τέλος της εκτέλεσης, θα πρέπει να λαμβάνεται απόφαση για το κλείσιμο ή την επέκταση του επενδυτικού σχεδίου.

Στάδιο 6^{ο}: Αξιολόγηση

Η αξιολόγηση είναι μία εκτίμηση, τόσο συστηματική και αντικειμενική όσο και δυναμική, ενός επενδυτικού σχεδίου που βρίσκεται σε εξέλιξη. Στόχος της αξιολόγησης είναι να καθοριστεί η συνάφεια και η κάλυψη των αρχικών στόχων, η αναπτυξιακή αποτελεσματικότητα, η αποδοτικότητα, η επίπτωση και η βιωσιμότητά του. Τέλος, η αξιολόγηση θα πρέπει να παρέχει αξιόπιστες και χρήσιμες πληροφορίες,

οι οποίες να καθιστούν ικανούς τους ενδιαφερόμενους να λαμβάνουν σωστές αποφάσεις.

1.6 Η σημασία των επενδυτικών σχεδίων στην οικονομική ανάπτυξη

Κάθε δυναμική κοινωνία οριοθετεί τις προσδοκίες της για το μέλλον, οικοδομώντας πάνω στις παραγωγικές δυνάμεις της. Στις σύγχρονες κοινωνίες, οι δυνάμεις αυτές προσδιορίζονται κυρίως από τη ροπή της κοινωνίας για επενδύσεις και συγκεκριμένα από την προώθηση επενδυτικών σχεδίων για την αύξηση της εθνικής παραγωγής, τη λεγόμενη "οικονομική ανάπτυξη".

Σήμερα, ο απώτερος στόχος όλων των κοινωνιών είναι, κατά γενική παραδοχή, η αύξηση της οικονομικής ευημερίας, η οποία πραγματοποιείται με την κατανάλωση ή χρήση περισσότερων αγαθών και υπηρεσιών. Όλες οι κοινωνίες αποδίδουν μεγάλη σημασία στα σχέδια επένδυσης, γιατί αυτά αποτελούν τους κεντρικούς αγωγούς της αύξησης και ροής των αγαθών και υπηρεσιών, και κατ' επέκταση της οικονομικής ευημερίας.

Επιπλέον, οι επενδύσεις έχουν πολύπλευρες και πολλαπλές επιπτώσεις στην οικονομική και κοινωνική ζωή μιας χώρας για τους εξής λόγους (Θεοφανίδης, 1985, σελ.33-34):

- προσφέρουν νέες ευκαιρίες απασχόλησης, περιορίζοντας έτσι την ανεργία, που αποτελεί τη σοβαρότερη οικονομική ασθένεια
- αξιοποιούν συνήθως τους αδρανείς εθνικούς πλουτοπαραγωγικούς πόρους
- επιταχύνουν τη διαδικασία οικονομικής ανάπτυξης
- αποτελούν το οργανικότερο μέσο καταπολέμησης του πληθωρισμού, ενισχύοντας την προσφορά αγαθών και υπηρεσιών και την παραγωγικότητα
- προκαλούν πολυσχιδείς προωθητικές επιδράσεις στον παραγωγικό μηχανισμό της οικονομίας
- έχουν σοβαρές αναδιανεμητικές επιπτώσεις στις παραγωγικές τάξεις και τις διάφορες περιοχές
- ενισχύουν συνήθως την εξωτερική οικονομική θέση της χώρας, καθώς διευρύνουν τις εξαγωγικές δραστηριότητες ή/και υποκαθιστούν τις εισαγωγές

- επεκτείνουν τον κύκλο εργασιών της οικονομικής δραστηριότητας, δημιουργώντας έτσι δυνητικές πηγές αύξησης των δημοσίων εσόδων
- ενισχύουν την οικονομική σταθερότητα σε περιόδους ύφεσης
- εδραιώνουν την εμπιστοσύνη στο μέλλον της χώρας, με την καλλιέργεια του κλίματος επιχειρηματικής δραστηριότητας
- αποτελούν τον ασφαλέστερο αγωγό για την προαγωγή της τεχνολογικής προόδου, δεδομένου ότι με τις επενδύσεις ενσωματώνεται στην παραγωγική διαδικασία η προηγμένη τεχνολογία
- έχουν άμεση επίδραση στο δείκτη της οικονομικής δημιουργικότητας και προοδευτικότητας μιας χώρας
- προβάλλουν το γόητρα της χώρας διεθνώς, καθώς αποτελούν το ισχυρότερο μέσο ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητάς της

Συμπερασματικά, είναι τόσο μεγάλη η σημασία των επενδύσεων, ώστε γίνεται σήμερα γενικά αποδεκτό, ότι η συνολική οικονομική επίδοση μιας χώρας και ο χαρακτηρισμός της οικονομίας ως *προοδεύουσας* έχει άμεσες επιπτώσεις στην ποσοτική και ποιοτική στάθμη των επενδύσεων που πραγματοποιούνται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

2.1 Εισαγωγικά στοιχεία

Η ανάπτυξη μίας επιχείρησης και η ικανότητά της να παραμείνει ανταγωνιστική και βιώσιμη εξαρτάται από τον βαθμό στον οποίο αναζητά ιδέες για τη δημιουργία νέων προϊόντων, για τη βελτίωση των υπαρχόντων ή για την ελαχιστοποίηση του λειτουργικού της συστήματος. Η διαδικασία της απόφασης για στρατηγικές επενδύσεις περιλαμβάνει τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και την επιλογή μεταξύ εναλλακτικών προγραμμάτων, τα οποία είναι πιθανό να έχουν μεγάλο αντίκτυπο στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της επιχείρησης.

Βάσει των παραπ0άνω, *επένδυση* θεωρείται κάθε τοποθέτηση διαθέσιμων κεφαλαίων της επιχείρησης σε άλλα ενεργητικά στοιχεία, τα οποία προορίζονται να παραμείνουν στην επιχείρηση για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Ωστόσο, η απόφαση για μία επένδυση μπορεί να επηρεάσει την επιχείρηση σε τρία επίπεδα, α) στις δραστηριότητες στις οποίες εμπλέκεται (δηλαδή, τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που προσφέρει), β) στο γεωγραφικό χώρο στον οποίο είναι εγκατεστημένες οι δραστηριότητές της, και γ) στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί (Μ.Κ.Ε., 2011).

Συνεπώς, γίνεται φανερή η ανάγκη της διαδικασίας της απόφασης για στρατηγικές επενδύσεις να διενεργείται σωστά. Αν η επένδυση αποδειχθεί επιτυχημένη, η επιχείρηση θα απολαμβάνει μεγάλα στρατηγικά και λειτουργικά πλεονεκτήματα. Αντίθετα, αν η επένδυση αποδειχθεί λανθασμένη, τότε είτε θα χαθεί μία μεγάλη ευκαιρία για την ανάπτυξη της επιχείρησης, είτε η επιχείρηση θα έχει σπαταλήσει σημαντικούς πόρους χωρίς να αποκομίσει κανένα όφελος.

2.2 Αξιολόγηση επενδύσεων

Η χρηματοοικονομική ανάλυση αποτελεί την καρδιά κάθε επιχείρησης. Σε κάθε στάδιο του επιχειρηματικού της κύκλου, η επιχείρηση οφείλει αφενός μεν να διατηρεί μία ισορροπία μεταξύ θετικών ταμιακών ροών και επαρκούς κεφαλαίου

κίνησης, αφετέρου δε να δημιουργεί σημαντική απόδοση στην επένδυση των μετόχων της (U.B.A., 2014).

Θέματα όπως οι αναλήψεις των φορέων, τα μερίσματα των μετόχων και οι πληρωμές των χρεών πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη λειτουργία και η συνεχής ανάπτυξη της επιχείρησης. Η διαχείριση αυτών των θεμάτων, όμως, απαιτεί γνώση, επαγγελματισμό και οξύτητα, με σκοπό ανά πάσα στιγμή η επιχείρηση να αναπτύσσει ευέλικτη χρηματοοικονομική δομή.

Ως αξιολόγηση επενδύσεων, εν προκειμένω, είναι η προσπάθεια εξισορρόπησης του επενδυτικού κινδύνου με την προσδοκώμενη απόδοση. Κατά την αξιολόγηση μιας επένδυσης, δίνεται έμφαση στο ερώτημα "Η μελλοντική απόδοση δικαιολογεί τον κίνδυνο που αναλαμβάνει ο επιχειρηματίας" και όχι το ερώτημα "Ποιό είναι το ποσοστό απόδοσης;".

Ωστόσο, μέθοδοι αξιολόγησης επενδύσεων που χρησιμοποιούνται ευρέως είναι η περίοδος επανάκτησης κεφαλαίου, ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης και η καθαρή παρούσα αξία. Κάθε μέθοδος παρέχει μία μέτρηση της εκτιμώμενης απόδοσης της επένδυσης, βασισμένη σε διάφορες υποθέσεις και επενδυτικούς ορίζοντες (U.B.A., 2014).

Επιπλέον, όταν εξετάζεται μία μελλοντική επένδυση, συγκρίνεται το κόστος αυτής με τα έσοδα που προβλέπεται να προκύψουν. Το κόστος περιλαμβάνει την ταμιακή εκροή που απαιτεί η επένδυση, ενώ στα έσοδα περιλαμβάνονται οι μελλοντικές εισπράξεις, καθώς και τα έσοδα που αναμένεται να προκύψουν από τυχόν διάθεση των στοιχείων που αποκτήθηκαν.

2.3 Κριτήρια αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων

Σύμφωνα με τον Σακκά (2002, σελ.4), η αξιολόγηση επενδύσεων είναι μια εξαιρετικά σύνθετη διαδικασία η οποία από τη φύση της εμπεριέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας και ρίσκου. Η *χρηματοοικονομική αξιολόγηση* αποτελεί ένα μικρό μέρος της όλης διαδικασίας, που περιστρέφεται γύρω από την έννοια των ταμιακών ροών της επένδυσης και αποτελεί ένα χρήσιμο αναλυτικό εργαλείο.

Η αξιολόγηση μίας επένδυσης συνολικά βασίζεται στη βαθιά κατανόηση της εταιρίας και του περιβάλλοντός της (αγορά) καθώς και σε θέματα στρατηγικής που η επιχείρηση, με υποκειμενικό τρόπο, θέτει. Για παράδειγμα, η σκοπιμότητα της

ανάπτυξης μίας σειράς προϊόντων ή υπηρεσιών νέας γενιάς (π.χ. υπηρεσίες κινητής τηλεφωνίας τρίτης γενεάς) γίνεται με παραδοχές και στρατηγικές θεωρήσεις που δύσκολα τεκμηριώνονται. Δηλαδή, η χρηματοοικονομική αξιολόγηση αναγκαστικά βασίζεται σε πάρα πολλές οικονομικές, εμπορικές και παραγωγικές παραδοχές. Περιλαμβάνει τις εξής δύο βασικές διαδικασίες, (α) τον εντοπισμό όλων των εσόδων (εισροών) και εξόδων (εκροών), που σχετίζονται με την επένδυση (cash flow analysis) και (β) τη χρήση μεθόδων και κριτηρίων, με βάση τα οποία οι παραπάνω εισροές και εκροές να μπορούν να αξιολογούνται (capital budgeting decision methods).

Με βάση τα παραπάνω, τα δύο συνηθέστερα κριτήρια που χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση των επενδύσεων είναι:

- το κριτήριο της καθαρής Παρούσας Αξίας (NET PRESENT VALUE - NPV), και
- το κριτήριο της Εσωτερικής Απόδοσης επί του κεφαλαίου (Internal Rate of Return - IRR)

2.3.1 Κριτήριο Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ)

Η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) ορίζεται ως η διαφορά της παρούσας αξίας των ετήσιων εισοδημάτων μείον την παρούσα αξία των ετήσιων εξόδων, συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων. Πρακτικά κι εφόσον έχει καταστρωθεί ο πίνακας των ταμιακών ροών, η ΚΠΑ υπολογίζεται ως η διαφορά των χρηματικών εισροών (καθαρών ταμιακών ροών μετά φόρων) μείον το κόστος των επενδύσεων, όπως απεικονίζετε στον ακόλουθο τύπο (Καλιαμπάκος, Δαμίγος, 2008, σελ.9-10):

$$\text{ΚΠΑ} = \sum_{t=1}^{\nu} \frac{\text{ΚΤΡ}_t}{(1+i)^t} - \text{E}_0$$

<u>Όπου:</u>

ΚΠΑ = η Καθαρή Παρούσα Αξία του σχεδίου

ΚΤΡ_T = η Καθαρή Ταμιακή Ροή το έτος $_T$

E_0 = η αρχική επένδυση το χρόνο $_{T=0}$

N = η διάρκεια ζωής του επενδυτικού σχεδίου

E = το επιτόκιο προεξόφλησης

Ωστόσο, αν η ΚΠΑ είναι θετική (+), η αποδοτικότητα είναι πάνω απ' το επιτόκιο προεξοφλήσεως και το επενδυτικό σχέδιο γίνεται αποδεκτό. Αν τώρα η ΚΠΑ είναι αρνητική (-), η αποδοτικότητα είναι κάτω απ' το επιτόκιο προεξοφλήσεως και το επενδυτικό σχέδιο απορρίπτεται. Τέλος, αν η ΚΠΑ είναι μηδενική (0), τότε η αποδοτικότητα είναι ίση με το επιτόκιο προεξοφλήσεως και το σχέδιο επένδυσης γίνεται αποδεκτό αν δεν υπάρχει καλύτερη εναλλακτική λύση.

Επισημαίνεται ότι, η έννοια της παρούσας αξίας έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς αντιπροσωπεύει και εκφράζει όλες τις ροές του επενδυτικού σχεδίου στην παρούσα αξία τους, δηλαδή σε αυτήν που ισχύει την στιγμή που ο επενδυτής παίρνει την απόφαση.

Για να υπολογιστεί η ΚΠΑ ακολουθούνται τα ακόλουθα βήματα (Καρβούνης, 1993, σελ.315-318).:

- Καταγράφονται τα μεγέθη των ταμιακών ροών και υπολογίζεται η καθαρή ταμιακή ροή (διαφορά μεταξύ εισροών και εκροών).
- Επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξοφλήσεως, σύμφωνα με τις τρέχουσες τραπεζικές συνθήκες.

Επιπλέον, η Καθαρή Παρούσα Αξία αποτελεί το πιο πλεονεκτικό κριτήριο αξιολόγησης ενός επενδυτικού σχεδίου, επειδή μετατρέπει τις μελλοντικές ροές αξιών του σε παρούσες αξίες και εκφράζει τη γενικότερη προτίμηση για το παρόν.

Για την εφαρμογή όμως του συγκεκριμένου κριτηρίου πρέπει να ισχύουν τα παρακάτω:

- Οι εκροές και οι εισροές (έξοδα και έσοδα) πρέπει να υπολογίζονται στο χρόνο που πραγματικά γίνονται.
- Οι αποσβέσεις δεν είναι πραγματική εκροή (εκταμιεύσεις) και γι' αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται στις ταμιακές εκροές, έστω κι αν εμφανίζονται στο Λογαριασμό Εκμετάλλευσης.
- Η αποπληρωμή των δανείων πρέπει να υπολογίζεται στις εκταμιεύσεις, επειδή αποτελεί ταμιακή εκροή.
- Ο χρόνος προεξοφλήσεως των ροών πρέπει να αναφέρεται σε ολόκληρη τη ζωή του προγράμματος (φάσεις κατασκευής και λειτουργίας) και να εφαρμόζεται σε ορισμένη χρονική βάση για όλες τις ροές (ομογενής χρονική βάση).

- Ως επιτόκιο προεξοφλήσεως θεωρείται το επιτόκιο που επικρατεί στην κεφαλαιαγορά (ως το ελάχιστο επιτρεπτό).
- Η υπολειμματική αξία του επενδυτικού σχεδίου υπολογίζεται ως θετική εκροή.

2.3.2 Κριτήριο Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (ΕΒΑ)

Ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (ΕΒΑ) επί του κεφαλαίου μπορεί να οριστεί ως το επιτόκιο προεξόφλησης που μηδενίζει τη χρηματοροή, δηλαδή εκείνο το επιτόκιο που εξισώνει την αρχική επένδυση με την αξία όλων των μελλοντικών ταμιακών ροών (Logistics, 2002, σελ.1). Αντί, δηλαδή, να θεωρείται δεδομένο το κόστος κεφαλαίου (i) και να επιχειρείται η αναγωγή σε παρούσα αξία, αναζητείται εκείνο το κόστος κεφαλαίου που θα καθιστούσε μηδενική την παρούσα αξία της επένδυσης. Ο τύπος μέσα από τον οποίο εκφράζεται ο ΕΒΑ είναι ο εξής (Σακκάς, 2002, σελ.14):

$$\text{ΚΠΑ} = 0 = \sum_{t=1}^{v} \frac{\text{ΚΤΡ}_t}{(1+EBA)^t} - K_0$$

<u>Όπου:</u>

ΚΤΡ_T = η Καθαρή Ταμιακή Ροή το έτος $_{T=0}$

E_0 = η αρχική επένδυση το χρόνο $_{T=0}$

ν = η διάρκεια ζωής του επενδυτικού σχεδίου

ΕΒΑ = το επιτόκιο προεξόφλησης που καθιστά την ΚΠΑ=0

Ωστόσο, αν ο δείκτης ΕΒΑ είναι μεγαλύτερος από το κόστος κεφαλαίου (ΕΒΑ>i), τότε η επένδυση αξιολογείται θετικά, ενώ αν ο ΕΒΑ είναι μικρότερος από το κόστος κεφαλαίου (ΕΒΑ<i), τότε η συγκεκριμένη επένδυση είναι οικονομικά ασύμφορη και απορρίπτεται. Τέλος, όταν ο ΕΒΑ είναι ίσος με το ελάχιστο αποδεκτό επιτόκιο προεξόφλησης, η επένδυση θεωρείται οριακή, και εφαρμόζεται όταν δεν υπάρχει καλύτερη εναλλακτική λύση.

2.3.3 Σύγκριση ΚΠΑ και ΕΒΑ

Τόσο η Καθαρή Παρούσα Αξία όσο και ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης αποτελούν δύο από τα σημαντικότερα και ευρέως χρησιμοποιούμενα κριτήρια για την αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων. Τα στοιχεία από τα οποία εξαρτώνται, απεικονίζονται συγκριτικά στον ακόλουθο πίνακα (Μιχαηλίδου, 2013, σελ.11-12):

Η ΚΠΑ εξαρτάται από:	**Ο ΕΒΑ εξαρτάται από:**
1. Το μέγεθος των ΚΤΡ 2. Τη διαχρονική διάρθρωση των ΚΤΡ 3. Το επιτόκιο προεξόφλησης	1. Το μέγεθος των ΚΤΡ 2. Τη διαχρονική διάρθρωση των ΚΤΡ

Ωστόσο, οι κυριότερες διαφορές μεταξύ των δύο κριτηρίων αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, παρουσιάζονται ως εξής:

Διαφορές μεταξύ ΚΠΑ και ΕΒΑ	
Καθαρή Παρούσα Αξία	Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης
1. Το επιτόκιο προεξόφλησης διαμορφώνεται στην αγορά	1. Το επιτόκιο προεξόφλησης προσδιορίζεται ενδογενώς και είναι συνάρτηση των Καθαρών Ταμιακών Ροών, της επένδυσης και του χρόνου στον οποίο οι ΚΤΡ λαμβάνονται
2. Το κριτήριο της ΚΠΑ εκφράζεται σε απόλυτους όρους	2. Το κριτήριο του ΕΒΑ είναι ένα ποσοστό

Με βάση τα παραπάνω, συμπεραίνεται ότι η βασική διαφορά μεταξύ των δύο μεθόδων έγκειται στο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται. Ενώ μαθηματικά αποδεικνύεται ότι για συγκεκριμένες επενδύσεις, οι δύο μέθοδοι δίνουν τις ίδιες αποφάσεις, σε ορισμένες περιπτώσεις η μέθοδος του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης

μπορεί να οδηγήσει στη λήψη διαφορετικής απόφασης από αυτή που θα οδηγούσε η χρήση της Καθαρής Παρούσας Αξίας. Είναι πάντως γενικά αποδεκτό ότι σε περιπτώσεις διαφορετικών αποτελεσμάτων, η μέθοδος της παρούσας αξίας δίνει εγκυρότερα αποτελέσματα (Σεκέρογλου, 2010, σελ.7).

2.3.4 Κριτήριο λόγου ωφέλειας - κόστους

Το κριτήριο οφέλους - κόστους, γνωστό και ως "λόγος παρούσας αξίας (ΛΠΑ)" αξιοποιεί την παρούσα αξία των καθαρών ταμιακών ροών κατά την διάρκεια ζωής του σχεδίου προς το σύνολο της αρχικής επένδυσης, και υπολογίζεται από τον ακόλουθο τύπο (Κυριαζοπούλου, 2006, σελ.13-14):

$$\text{ΛΠΑ} = \frac{\sum_{i=0}^{n} \text{TP}\tau(1+\varepsilon)^{-\tau}}{E_0}$$

<u>Όπου:</u>

τ = το έτος

E_0 = η αρχική επένδυση το χρόνο $_{T=0}$

ν = η διάρκεια ζωής του σχεδίου σε έτη

ε = το επιτόκιο προεξόφλησης

TP_T = η ταμιακή ροή κατά το αντίστοιχο έτος

Επισημαίνεται, ότι κριτήριο αποδοχής ή απόρριψης αποτελεί η σχέση του λόγου με τη μονάδα. Συγκεκριμένα:

- ΛΠΑ>1, η επένδυση θεωρείται συμφέρουσα
- ΛΠΑ=1, η επένδυση θεωρείται οριακή, δηλαδή μπορεί να υλοποιηθεί όταν δεν υπάρχει καλύτερη εναλλακτική λύση
- ΛΠΑ<1, η επένδυση απορρίπτεται

2.3.5 Κριτήριο χρόνου ανάκτησης κεφαλαίου

Το κριτήριο του χρόνου ανάκτησης του κεφαλαίου ανήκει στα καλούμενα ατελή κριτήρια. Ορίζεται ως το χρονικό διάστημα που απαιτείται για να καλυφτεί η δαπάνη της αρχικής επένδυσης από τις ετήσιες ταμειακές ροές μετά φόρων. Το αρνητικό, όμως, του συγκεκριμένο κριτήριου είναι ότι (Κυριαζοπούλου, 2006, σελ.15):

1) Δεν λαμβάνει υπόψη του τη διαχρονική αξία του χρήματος
2) Δεν λαμβάνει υπόψη του τις ταμειακές ροές που πραγματοποιούνται μετά την περίοδο επανείσπραξης του κεφαλαίου επένδυσης.

Ωστόσο, το κριτήριο του χρόνου ανάκτησης του κεφαλαίου εφαρμόζεται ευρέως, καθώς εκφράζει το χρονικό διάστημα κατά το οποίο το επενδυμένο κεφάλαιο βρίσκεται «υπό κίνδυνο». Όσο μικρότερη είναι η περίοδος ανάκτησης του κεφαλαίου τόσο ασφαλέστερη θεωρείται η επένδυση, διότι τα σχέδια επένδυσης με περίοδο ανάκτησης κεφαλαίου μεγαλύτερη από 7-8 χρόνια θεωρούνται από τις επιχειρήσεις (ή επενδυτές) ριψοκίνδυνα ή χαμηλής απόδοσης.

2.4 Καθαρές Ταμιακές Ροές (ΚΤΡ)

Η χρηματοοικονομική ανάλυση στοχεύει στον υπολογισμό των ταμιακών ροών που θα προκύψουν από την υλοποίηση του υπό διερεύνηση επενδυτικού σχεδίου. Η ταμιακή ροή ορίζεται από τη διαφορά δύο μεγεθών: της ταμιακής εισροής και της ταμιακής εκροής. Η διαφορά αυτή μπορεί να είναι θετική ή αρνητική, ενώ αναφέρεται σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο λειτουργίας, συνήθως ετήσια. Επομένως, για ένα επενδυτικό σχέδιο καταστρώνεται ο πίνακας των ετήσιων ταμιακών ροών για την οικονομική διάρκεια ζωής της επένδυσης.

Ωστόσο, για την κατάστρωση του πίνακα ταμιακών ροών είναι απαραίτητη η γνώση των παρακάτω μεγεθών:

- του συνολικού κεφαλαίου επένδυσης
- των ετήσιων δαπανών (σταθερά και αναλογικά λειτουργικά έξοδα, τόκοι, χρεολύσια, φόρος εισοδήματος, επιπρόσθετες εκταμιεύσεις κεφαλαίου, π.χ. για ανανέωση εξοπλισμού)
- των ετήσιων εσόδων
- των ετήσιων αποσβέσεων

Ενώ, ο πίνακας των ταμιακών ροών ενός επενδυτικού σχεδίου έχει την ακόλουθη μορφή (Καλιαμπάκος & Δαμίγος, 2008, σελ.6-7):

(1) Εκταμιεύσεις κεφαλαίου
(2) Έσοδα
(3) Έξοδα
(4) Μικτά κέρδη = (2) - (3)
(5) Αποσβέσεις (συντελεστής απόσβεσης 20%)
(6) Τόκοι
(7) Φορολογητέο εισόδημα = (4) - (5) - (6)
(8) Φόροι = (7) Χ συντελεστής φορολόγησης 25%
(9) Καθαρά κέρδη μετά από φόρους = (7) - (8)
(10) Χρεολύσια
(11) Καθαρή Ταμιακή Ροή μετά από φόρους = (9) + (5) - (10) - (1)

Επιπλέον, η ταμιακή ροή του επενδυτικού σχεδίου ορίζεται ως το αλγεβρικό άθροισμα της ροής όλων των ετών της ζωής της επένδυσης. Δεδομένου όμως, ότι οι χρηματικές ροές πραγματοποιούνται σε διαφορετικές χρονικές στιγμές είναι απαραίτητο πριν πραγματοποιηθεί το άθροισμα των ταμιακών ροών να γίνει η αναγωγή τους στην συγκεκριμένη στιγμή της αξιολόγησης, δηλαδή να υπολογιστεί η παρούσα αξία κάθε ταμιακής ροής.

Τέλος, το επιτόκιο προεξόφλησης εξαρτάται από το κόστος κεφαλαίου, το οποίο είναι συνάρτηση του σχήματος της χρηματοδότησης και του κινδύνου που ενέχει η συγκεκριμένη επένδυση.

2.5 Ανάλυση νεκρού σημείου

Οι περισσότερες από τις διοικητικές αποφάσεις μιας επιχείρησης αναφέρονται σε θέματα κόστους, πωλήσεων και κερδών. Επομένως, είναι βασικό για τον εντός της μονάδας αναλυτή αλλά και τον εκτός αυτής να μπορεί να επισημάνει τις σχέσεις μεταξύ αυτών των μεγεθών, καθώς και τις επιπτώσεις τους επί των αποτελεσμάτων της επιχείρησης. Η ανάλυση των σχέσεων κόστους, όγκου πωλήσεων και κερδών μπορεί να χρησιμεύει αποτελεσματικά και στο στάδιο του σχεδιασμού της επιχείρησης (Κάντζος, 1997, σελ.301).

Με βάση τα παραπάνω, το "νεκρό σημείο" αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό σημείο μελέτης και περιλαμβάνεται στην ανάλυση των πωλήσεων μίας οικονομικής μονάδας. Με τον όρο "νεκρό σημείο" καλείται το ύψος εκείνο των πωλήσεων, στο οποίο η οικονομική μονάδα καλύπτει ακριβώς τα σταθερά και μεταβλητά της έξοδα, χωρίς να παρουσιάζει κέρδη ή ζημία.

Η ανάλυση του νεκρού σημείο βασίζεται στην συμπεριφορά του κόστους, λόγω του ότι ένα μέρος του κόστους είναι μεταβλητό και έχει αναλογική σχέση προς τις πωλήσεις, ενώ ένα άλλο διατηρείται σταθερό, τουλάχιστον για ένα μεγάλο ύψος πωλήσεων (Εριότης, 2008, σελ.133).

Επιπλέον, οι δαπάνες εκείνες που δεν μεταβάλλονται και είναι ανεξάρτητες από την πραγματοποίηση ή όχι πωλήσεων, αποτελούν το σταθερό κομμάτι του κόστους. Οι αποσβέσεις, τα διοικητικά έξοδα, τα χρηματοοικονομικά έξοδα, τα έξοδα ενοικίων, κ.λπ. είναι τέτοιου είδους δαπάνες.

Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι οι σταθερές δαπάνες δεν παρουσιάζουν μεταβολές, όμως οι μεταβολές αυτές έχουν άλλη αφετηρία και δεν σχετίζονται με τη δραστηριότητα της οικονομικής μονάδας. Επίσης, ενδέχεται κάποιες δαπάνες να διατηρούνται σταθερές μέχρι ένα συγκεκριμένο ύψος πωλήσεων, πέρα όμως από αυτό, για το οποίο απαιτούνται περαιτέρω δαπάνες.

Οι μεταβλητές δαπάνες από την άλλη, έχουν μία ανάλογη σχέση προς το ύψος των πωλήσεων της οικονομικής μονάδας ή τον κύκλο των εργασιών της. Πέρα όμως από τις σταθερές και τις μεταβλητές δαπάνες, υπάρχουν και οι ημιμεταβλητές δαπάνες, οι οποίες περιλαμβάνουν ένα σταθερό και μεταβλητό κομμάτι. Ουσιαστικό βέβαια, γίνεται λόγος κυρίως για τα δύο πρώτα είδη δαπανών (σταθερές και μεταβλητές).

Ωστόσο, το νεκρό σημείο εκφράζεται με τους παρακάτω τρόπους (Specisoft, 2007, σελ.2):

⇨ Ως αξία πωλήσεων: Σε τι ύψος πωλήσεων (τζίρου), η επιχείρηση δεν πραγματοποιεί ούτε κέρδος ούτε ζημία.

⇨ Ως ποσοστό % των πωλήσεων: Σε ποιό ποσοστό επί των προβλεπόμενων πωλήσεων, η επιχείρηση δεν πραγματοποιεί ούτε κέρδος ούτε ζημία.

⇨ Ως ποσότητα πωλήσεων: Πόσα τεμάχια (ή άλλη μονάδα μέτρησης) πρέπει μα πουλήσει η επιχείρηση, ώστε να μην πραγματοποιήσει ούτε κέρδος ούτε ζημία.

⇨ Ως χρόνος: Σε ένα ετήσιο ορίζοντα, πόσους μήνες θα χρειασθεί η επιχείρηση για να πραγματοποιήσει εκείνες τις πωλήσεις που θα την φέρουν σε σημείο να μην πραγματοποιήσει ούτε κέρδος ούτε ζημία.

Γίνεται λοιπόν προφανές ότι, όσο πιο χαμηλό είναι το νεκρό σημείο, τόσο το καλύτερο για την επιχείρηση. Με χαμηλό νεκρό σημείο, η επιχείρηση είναι πιο ευσταθής, εξαιτίας του ότι με λιγότερες πωλήσεις καλύπτει όλα της τα έξοδα και από το σημείο εκείνο και πέρα πραγματοποιεί κέρδος.

2.5.1 Προσδιορισμός του νεκρού σημείου

Το νεκρό σημείο προσδιορίζεται μαθηματικά με μια απλή εξίσωση και με την παραδοχή ότι, τα έσοδα (κύκλος εργασιών - ΚΕ ή τζίρος) είναι ίσα με το σύνολο των δαπανών που καταναλώθηκαν, με σκοπό την πραγματοποίηση των εσόδων, και οι οποίες αποτελούνται από σταθερές (Σ) και μεταβλητές (Μ) δαπάνες, συν ή μείον το αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημία - Α). Δηλαδή (Academics, 2009, σελ.11-12):

$$\text{ΚΕ} = \Sigma + \text{Μ} \pm A$$

Συνεπώς, η βασική αρχή πάνω στην οποία στηρίζεται η ανάλυση του νεκρού σημείου είναι η συμπεριφορά του κόστους. Αυτό συμβαίνει γιατί ένα μέρος τους κόστους είναι μεταβλητό και ανάλογο των πωλήσεων, ενώ ένα άλλο είναι σταθερό, τουλάχιστον για ένα μεγάλο εύρος πωλήσεων.

Ωστόσο, όταν δεν υπάρχει αποτέλεσμα, όπως στην περίπτωση του νεκρού σημείου, τότε το Α = 0, οπότε το ΝΣ: ΚΕ =Σ + Μ

Διαγραμματικά τώρα, το νεκρό σημείο του κύκλου εργασιών απεικονίζεται σε γραφική παράσταση, στην οποία απεικονίζονται οι καμπύλες μεταβολής των εσόδων και των αντίστοιχων δαπανών της επιχείρησης, σε συνάρτηση με το βαθμό παραγωγικής δραστηριότητας. Ειδικότερα:

Με βάση το παραπάνω διάγραμμα, ο οριζόντιος άξονας μετράει τις μονάδες παραγωγής, ενώ ο κάθετος άξονας μετράει τα έξοδα ή το κόστος. Το σταθερό κόστος αντιπροσωπεύεται από την οριζόντια γραμμή και το κόστος αυτό παραμένει σταθερό, ανεξάρτητα από τον αριθμό των παραγόμενων μονάδων. Το μεταβλητό κόστος, τώρα, αντιπροσωπεύεται από τη γραμμή του συνολικού κόστους (Oikonomotexnikh, 2014, σελ.33-34).

Συνεπώς, από το παραπάνω σχεδιάγραμμα παρατηρείται ότι, η επιχείρηση υφίσταται ζημίες μέχρι του σημείου που τέμνονται η γραμμή των συνολικών εσόδων με τη γραμμή του συνολικού κόστους, δηλαδή μέχρι το "νεκρό σημείο". Επίσης, μετά το "νεκρό σημείο", η επιχείρηση αρχίζει να πραγματοποιεί κέρδη, αφού μετά το σημείο αυτό, τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης καλύπτουν τόσο το σταθερό κόστος όσο και το μεταβλητό κόστος και αφήνει επιπλέον ένα πλεόνασμα (κέρδος). Τέλος, το κέρδος στο παραπάνω διάγραμμα προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της γραμμής των συνολικών εσόδων και της γραμμής του συνολικού κόστους.

2.5.2 Χρησιμότητα της ανάλυσης νεκρού σημείου

Η πραγματική αξία της ανάλυσης του νεκρού σημείου για τη διοίκηση μιας επιχείρησης έγκειται στο γεγονός ότι επισημαίνονται οι αλληλεπιδράσεις των συντελεστών εκείνων, οι οποίοι μπορούν να επηρεάσουν τα κέρδη, με αποτέλεσμα να μπορούν τα ενδιαφερόμενα μέρη να κάνουν τις ανάλογες υποθέσεις γι' αυτούς τους συντελεστές. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός και η ανάλυση του νεκρού σημείου έχουν ιδιαίτερη χρησιμότητα στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Στην πρόβλεψη του κατά μονάδα κόστους προϊόντων, ανάλογα με το ύψος παραγωγής και το απαραίτητο ύψος πωλήσεων, που θα δικαιολογούν μια επένδυση, η οποία θα οδηγήσει στην αύξηση της παραγωγικής δυναμικότητας της επιχείρησης, και της επίδρασης στα κέρδη από μια μεταβολή στο κόστος των συντελεστών παραγωγής, ή στον όγκο ή τις τιμές πώλησης της επιχείρησης.
- Στην αξιολόγηση της ικανότητας των διοικητών της επιχείρησης, μέσω της σύγκρισης και αξιολόγησης του πραγματικού νεκρού σημείου, με τα προκαθορισθέντα επίπεδα αυτού.
- Στη λήψη αποφάσεων, ανάλογα με τη στρατηγική της επιχείρησης, τις δραστηριότητες της και την πολιτική που ακολουθεί.

Συμπερασματικά, η ανάλυση του νεκρού σημείου θεωρείται οδηγός για τη λήψη ορθολογικών αποφάσεων. Κάθε επιχείρηση έχει το δικό της νεκρό σημείο και αποτελεί το ελάχιστο επίπεδο πωλήσεων (κύκλου εργασιών) που πρέπει να πραγματοποιεί (επιτυγχάνει), ώστε να καλύπτεται το συνολικό κόστος παραγωγής της. Είναι, λοιπόν, προφανές ότι όσο πιο χαμηλό είναι το νεκρό σημείο τόσο το καλύτερο για την επιχείρηση, καθώς με χαμηλό νεκρό σημείο η επιχείρηση είναι πιο ευσταθής και αυτό διότι με λιγότερες πωλήσεις καλύπτει όλα της τα έξοδα και έτσι από το σημείο αυτό και μετά πραγματοποιεί κέρδος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ

3.1 Κόστος επένδυσης

Εφόσον οι αξιόπιστες εκτιμήσεις του κόστους είναι θεμελιώδης για την αιτιολόγηση ενός επενδυτικού σχεδίου, είναι αναγκαίο να ελεγχθούν προσεκτικά όλα εκείνα τα στοιχεία του κόστους που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική εφικτότερα του σχεδίου.

Βασική προϋπόθεση για να ξεκινήσει μια οποιαδήποτε επένδυση μια επιχείρηση, είναι να υπολογιστεί αρχικά το κόστος της συγκεκριμένης επένδυσης. Αφαιρώντας το κεφάλαιο που πιθανόν να διαθέτει η ίδια η επιχείρηση, μπορεί να προσδιορίσει το ύψος του τραπεζικού δανεισμού που θα χρειαστεί.

Παρ' όλα αυτά, η τεκμηρίωση του κόστους της επένδυσης δεν είναι εύκολη υπόθεση. Προϋποθέτει την πλήρη καταγραφή όλου του προϋπολογισμού της υποδομής που χρειάζεται για να λειτουργήσει η επιχείρηση. Στην υποδομή αυτή περιλαμβάνονται τα οικόπεδα, τα γήπεδα, τα κτίρια, τα έπιπλα και άλλα στοιχεία δαπανών, τα οποία συναποτελούν το συνολικό κόστος υποδομής.

Η τελική τεκμηρίωση του κόστους της επένδυσης γίνεται με προσφορές και προτιμολόγια που παραχωρούν οι κατασκευαστές των εγκαταστάσεων και οι προμηθευτές των μηχανημάτων και των άλλων υλικών, προκειμένου να εξαχθεί το λεγόμενο "χρηματοδοτικό σχήμα επένδυσης" (Ερμείον, 2008, σελ.10).

Συνεπώς, ως "κόστος επένδυσης" ορίζεται το άθροισμα του πάγιου ενεργητικού (πάγιες επενδύσεις συν άλλα παραγωγικά έξοδα) και του καθαρού κεφαλαίου κίνησης, με το πάγιο ενεργητικό να αποτελεί τους πόρους που απατούνται για τις οικονομικές κατασκευές και το μηχανολογικό εξοπλισμό του προγράμματος, ενώ το κεφάλαιο κίνησης να αντιστοιχεί στους πόρους που χρειάζονται για να λειτουργήσει η μονάδα ολικά ή μερικά.

3.2 Καθαρό κεφάλαιο κίνησης

Αν και στην βιβλιογραφία ο όρος "κεφάλαιο κίνησης" συχνά συγχέεται με αυτόν του "καθαρού κεφαλαίου κίνησης", παρ' όλα αυτά ο πρώτος όρος δεν θα πρέπει να ταυτίζεται με την καθαρή αύξηση ή τις καθαρές μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης, που προέρχονται από αλλαγή στο τρέχον ενεργητικό ή και το τρέχον παθητικό (Καρβούνης, 2006, σελ.734-735).

Το καθαρό κεφάλαιο κίνησης περιλαμβάνει το τρέχον ενεργητικό (το άθροισμα των αποθεμάτων, των εμπορεύσιμων χρεογράφων, των προπληρωμένων στοιχείων, των εισπρακτέων λογαριασμών και των μετρητών) μείον το τρέχον παθητικό (λογαριασμοί πληρωτέοι). Αυτό αποτελεί ένα ουσιαστικό μέρος των αρχικών κεφαλαιακών δαπανών που απαιτούνται για ένα επενδυτικό σχέδιο, καθώς χρειάζεται για τη χρηματοδότηση της λειτουργίας της μονάδας.

Επίσης, κάθε καθαρή αύξηση του κεφαλαίου κίνησης αντιστοιχεί σε εκροή μετρητών που πρέπει να χρηματοδοτηθεί, και κάθε μείωση θα μπορούσε να ελευθερώσει χρηματοδοτικές πηγές (εισροή μετρητών για το επενδυτικό σχέδιο).

Γενικότερα, η έννοια του καθαρού κεφαλαίου κίνησης εφαρμόζεται στον καθορισμό του ποσού και της φύσεως του ενεργητικού που χρησιμοποιείται για να καλύψει το τρέχον παθητικό. Το ποσό το οποίο μένει μετά από τις πληρωμές αυτών των υποχρεώσεων μπορεί να χρησιμοποιείται για να καλύψει μελλοντικές λειτουργικές ανάγκες. Αν ο αναλυτής αποφεύγει την κατάταξη του κεφαλαίου κίνησης σε διαρκές και προσωρινό, τότε το καθαρό κεφάλαιο κίνησης που χρησιμοποιείται, θεωρείται ως το μέσο επίπεδο του μακροπρόθεσμου κεφαλαίου κινήσεως και πρέπει να καλύπτεται από μεσοπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη δανειοδότηση ή μετοχικό κεφάλαιο.

Συμπερασματικά, το ποσό του κεφαλαίου κίνησης που επενδύεται θα πρέπει να είναι το άριστο, δηλαδή ούτε πολύ μεγάλο ούτε πολύ μικρό, προκειμένου να αποφεύγονται οι αντιξοότητες του προγράμματος. Επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης θα πρέπει να εκτιμάται προσεκτικά και να ελέγχεται και να παρακολουθείται κατάλληλα, με σκοπό την επιτυχημένη πορεία του επενδυτικού σχεδίου της επιχείρησης.

3.3 Κόστος κεφαλαίου

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης επενδύσεων, ο όρος ¨κόστος κεφαλαίου" αναφέρεται στην αμοιβή που απαιτείται από επενδυτές ή δανειστές, ώστε να πειστούν για την παροχή χρηματοδότησης για μια επένδυση. Εάν ο στόχος της εταιρίας είναι να παραμείνει επικερδής και να αυξηθεί η αξία των μετοχών της, κάθε χρήση του κεφαλαίου πρέπει να επιστρέψει τουλάχιστον το κόστος του κεφαλαίου, και ιδανικά ένα ποσό μεγαλύτερο από το κόστος του κεφαλαίου. Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC), χρησιμοποιείται συχνά ως σημείο αναφοράς, ή δείκτης "ποσοστιαίας απόδοσης", κατά την αξιολόγηση των νέων σχεδίων και επιχειρήσεων που απαιτούν χρηματοδότηση.

Κεφάλαια για χρηματοδότηση επενδύσεων μπορούν να παρέχονται από ιδιωτικές και θεσμικές πηγές (τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρίες, κ.λπ.). Όμως, πίσω από τα θεσμικά ιδρύματα χρηματοδότησης υπάρχουν πάλι οι ιδιώτες επενδυτές. Σε όλες τις περιπτώσεις επομένως, οι ιδιωτικές καταθέσεις είναι η πηγή του κεφαλαίου.

Για τον επενδυτή, το κόστος του κεφαλαίου καθορίζεται από τις συνθήκες που μπορεί να υπάρχουν για το επενδυτικό σχέδιο στην αγορά κεφαλαίου. Για το ποσό που αντλούν οι επενδυτές από τα δικά τους κεφάλαια (καταθέσεις) θα πρέπει να υπολογίζουν το δικό τους κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου αυτού, δηλαδή τον τόκο που θα μπορούσαν να λάβουν αν επένδυαν σε ένα άλλο εφικτό πρόγραμμα (με την προϋπόθεση βέβαια ότι θα υπάρχουν τέτοιες εναλλακτικές περιπτώσεις).

Γενικότερα, το κόστος κεφαλαίου σε ένα επενδυτικό σχέδιο είναι ιδιαίτερα σημαντικό, για τους εξής λόγους (Καρβούνης, 2006, σελ.756):

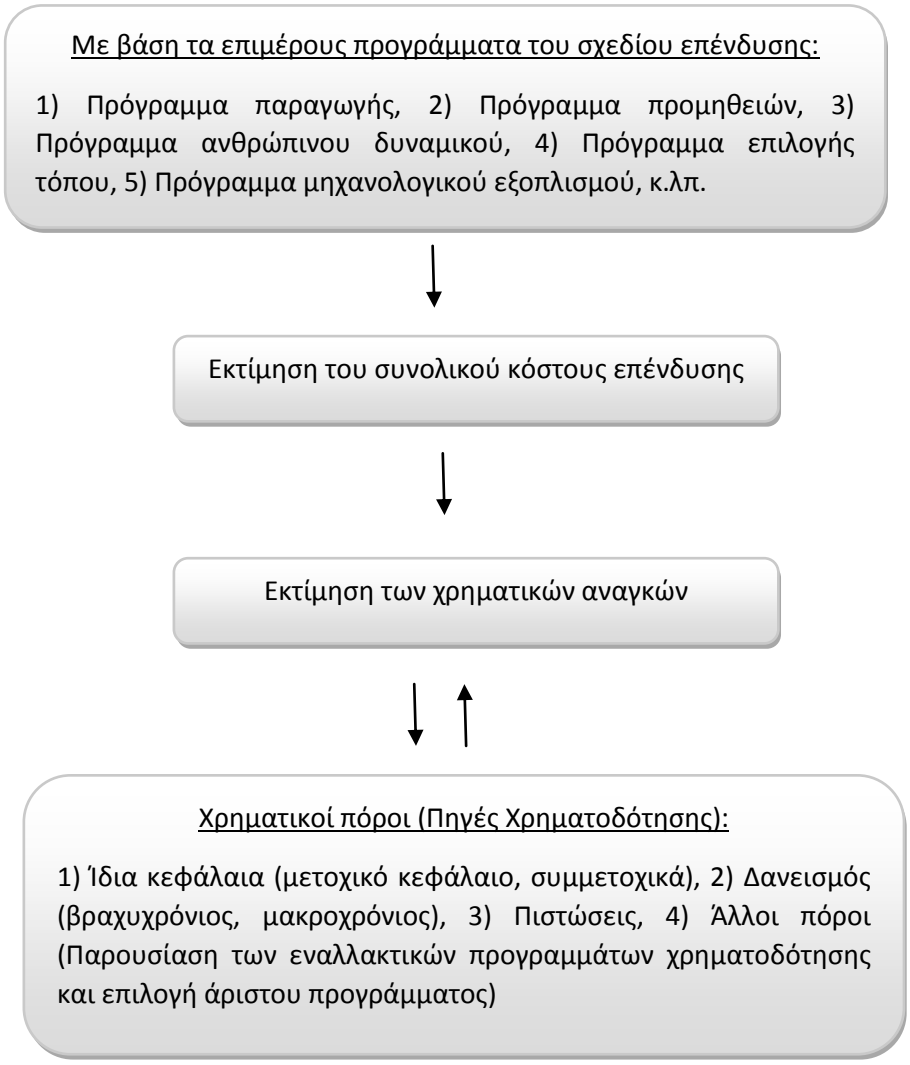
- Η μεγιστοποίηση της αξίας της επιχείρησης απαιτεί το κόστος όλων των εισροών να ελαχιστοποιείται, συμπεριλαμβανομένου και του κεφαλαίου.
- Οι αποφάσεις για τον προϋπολογισμό των κεφαλαίων απαιτούν μια εκτίμηση του κόστους του κεφαλαίου.
- Πολλοί άλλοι τύπου αποφάσεων περιλαμβανομένων και εκείνων που σχετίζονται με επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, χρηματοδοτική μίσθωση, και διαχείριση βραχυπρόθεσμου ενεργητικού, απαιτούν εκτιμήσεις του κόστους του κεφαλαίου.

3.4 Χρηματοδοτικό σχήμα

Μετά τον υπολογισμό των σπουδαίων χρηματοοικονομικών και τεχνικών θεμάτων του επενδυτικού σχεδίου (κόστος επένδυσης και κόστος παραγωγής), το επόμενο βήμα είναι να γίνει το χρηματοδοτικό σχέδιο που θα επιτρέψει στη σχεδιαζόμενη επένδυση να πραγματοποιηθεί, χωρίς προβλήματα φερεγγυότητας.

Στην πράξη, σε ένα νέο επενδυτικό σχέδιο, οι τεχνικές προδιαγραφές, τα αντίστοιχα κόστη και οφέλη και το χρηματοδοτικό σχέδιο μελετώνται και ξαναμελετώνται, προκειμένου να επιτευχθεί ο καλύτερος ικανοποιητικός σχεδιασμός.

Χρηματοδοτικό Σχήμα



Η μελέτη σκοπιμότητας, συνεπώς, συγκεντρώνει και αξιολογεί όλα τα βασικά θέματα που αφορούν σε ένα επενδυτικό σχέδιο. Στόχος να είναι να παράσχει όλες εκείνες τις απαραίτητες πληροφορίες, προκειμένου να ληφθεί η τελική απόφαση από τους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση ή τη απόρριψη του επενδυτικού σχεδίου.

Στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης ανάλυσης εξετάζονται, μέσα από επιμέρους μελέτες, θέματα που αφορούν (Δαμίγος & Μαυρωτάς, 2006, σελ.6):

1. στην ανάλυση της αγοράς και του μάρκετινγκ για τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες που θα παραχθούν από το υπό εξέταση επενδυτικό σχέδιο
2. στον καθορισμό και στην οργάνωση της παραγωγικής διαδικασίας (π.χ. επιλογή τεχνολογίας, εξοπλισμού, ανθρώπινοι πόροι, κ.λπ.) και των απαιτούμενων έργων (π.χ. έργα πολιτικού μηχανικού, μέτρα περιβαλλοντικής προστασίας, κ.λπ.)
3. στην εκτίμηση των οικονομικών αποτελεσμάτων του προτεινόμενου έργου (χρηματοοικονομική ανάλυση, επιπτώσεις του έργου στην εθνική οικονομία, κ.λπ.

Επιπλέον, είναι εξίσου αναγκαίο να καθοριστούν οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις του προγράμματος στο λειτουργικό στάδιο, από πλευράς κεφαλαίου κίνησης. Αυτό όμως μπορεί να γίνει, αφού έχουν πραγματοποιηθεί οι εκτιμήσεις του κόστους παραγωγής αφενός, και των πωλήσεων αφετέρου. Αυτές οι απαιτήσεις πρέπει να καλύπτουν μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο και να φαίνονται στην ανάλυση της χρηματικής ροής. Χωρίς να γίνει σαφής η διαθεσιμότητα των απαιτούμενων κεφαλαίων, τόσο από την πλευρά της επένδυσης όσο και από αυτήν του κεφαλαίου κίνησης, δεν θα ήταν δυνατόν να προχωρήσει το επενδυτικό σχέδιο στο στάδιο της εκτέλεσής του.

Συμπερασματικά, μια μελέτη σκοπιμότητας, δεν θα κάλυπτε την αποστολή της αν δεν περιείχε μια λογική εξασφάλιση, ότι οι πόροι που απαιτούνται μπορούν να βρεθούν, αν η μελέτη αποδεικνυόταν θετική και ικανοποιητική. Σε αυτό ακριβώς το σημείο, παίζει καθοριστικό παράγοντα το λεγόμενο "χρηματοδοτικό σχήμα" της επένδυσης, μέσω του οποίου απεικονίζονται όλα εκείνα τα στοιχεία, που καθίστανται απαραίτητα για την θετική ή αρνητική πορεία του επενδυτικού σχεδίου μιας επιχείρησης.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ

Οι μελέτες που παρατίθενται παρακάτω, προέρχονται από το αρχείο της "Αναπτυξιακής Ηρακλείου Α.Ε.". Τα οικονομικά στοιχεία των τριών επενδυτικών σχεδίων είναι αληθή, ωστόσο για λόγους διακριτικότητας και προστασίας των προσωπικών δεδομένων, έχει γίνει τροποποίηση της επωνυμίας και των ονομάτων των μελών διοίκησης, της κάθε εταιρίας ξεχωριστά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ "ALPHA MEAT O.E."

Ενότητα 1.1 Παρουσίαση της εταιρίας (Ίδρυση - Επωνυμία - Νομική μορφή)

1.1.1 Παρουσίαση εταιρίας

Το 2000 δημιουργήθηκε η ατομική επιχείρηση "MEAT & SAUSAGE", η οποία δραστηριοποιούνταν στην παραγωγή και πώληση λουκάνικων σε ιδιόκτητο κτίριο 84 τμ. Όμως, η αγάπη για το κρέας και ιδιαίτερα για την παραγωγή λουκάνικων είχε ξεκινήσω πολλά χρόνια νωρίτερα, όταν ο παππούς της οικογένειας, κος Παπαδάκης Γεώργιος παρήγαγε και πωλούσε το προϊόν αυτό στα χωριά των Χανιών και σε συγκεκριμένους πελάτες της πόλης.

Στη συνέχεια, λόγω του ότι οι ανάγκες της ατομικής επιχείρησης "MEAT & SAUSAGE" μεγάλωσαν, οι ιδιοκτήτες θέλησαν να την επεκτείνουν κατά 63 τμ. επιπλέον, με αποτέλεσμα η επιχείρηση να εγκαθίσταται σε έκταση 147 τμ.

Το 2008 έγινε διακοπή λειτουργίας της ατομικής επιχείρησης "MEAT & SAUSAGE" και συστάθηκε η εταιρία "ALPHA MEAT O.E.", η οποία εκμισθώνει τόσο το οικόπεδο όσο και το μηχανολογικό εξοπλισμό της ατομικής επιχείρησης.

1.1.2 Μέτοχοι - Διοίκηση της εταιρίας

Στην νέα εταιρία, νόμιμος εκπρόσωπος και διαχειριστής είναι η κα Παπαδάκη Μαρία κατέχοντας το 81% της εταιρίας, και ο αδερφός της κος Παπαδάκης Γεώργιος με ποσοστό 19%.

Ωστόσο, με την οικοδομική άδεια (92/2010) έγινε νέα επέκταση της εταιρίας κατά 78,87 τμ., προκειμένου να τηρούνται οι απαιτήσεις της νομοθεσίας σχετικά με τις επιχειρήσεις τροφίμων. Με την προσθήκη της εν λόγω έκτασης δημιουργήθηκαν αποδυτήρια, WC ανδρών και γυναικών, ενώ παράλληλα έγινε πλήρης διαχωρισμός των εργασιών, με στόχο να αποφεύγεται η μόλυνση μεταξύ των προϊόντων. Έτσι, δημιουργήθηκαν επιπλέον, χώρος κοπής, χώρος γεμίσματος, χώρος καπνίσματος και

χώρος συσκευαστηρίου. Ο διαχωρισμός των χώρων αυτών ήταν απαραίτητος, προκειμένου η επιχείρηση να πιστοποιηθεί κατά ISO 22000[1].

Τέλος, τον Ιανουάριο του 2013 έγινε τροποποίηση του καταστατικού της εταιρίας, σύμφωνα με την οποία, ο κος Παπαδάκης Γεώργιος ορίστηκε ως νόμιμος εκπρόσωπος και διαχειριστής της επιχείρησης με ποσοστό 81%, και η κα Παπαδάκη Μαρία ανέλαβε το 19% της εταιρίας, ενώ η χρονική διάρκειά της ορίστηκε αόριστη.

[1] Το ISO 22000 είναι ένα διεθνώς εφαρμοζόμενο πρότυπο, το οποίο καθορίζει τις απαιτήσεις για την ανάπτυξη και εφαρμογή ενός αποτελεσματικού Συστήματος Ασφάλειας των Τροφίμων. Μπορεί να εφαρμοστεί από οποιονδήποτε οργανισμό εμπλέκεται άμεσα ή έμμεσα στην αλυσίδα τροφίμων, είτε πρόκειται για οργανισμό που παράγει, επεξεργάζεται ή διαθέτει τρόφιμα ή ζωοτροφές, είτε πρόκειται για οργανισμό που παράγει υλικά ή εξοπλισμό που έρχεται σε επαφή με τρόφιμα ή παρέχει υπηρεσίες σε επιχειρήσεις τροφίμων.

Τα οφέλη από την εφαρμογή του ISO 22000 είναι μεταξύ άλλων (ΕΛΟΤ, 2008):

α) Η επίτευξη μεγαλύτερου βαθμού συμμόρφωσης με τις νομοθετικές απαιτήσεις για ασφαλή τρόφιμα
β) Η πρόληψη των κινδύνων
γ) Η βελτιστοποίηση διαχείρισης πόρων
δ) Η μείωση των απωλειών τεχνογνωσίας
ε) Η προστασία της επωνυμίας της επιχείρησης
στ) Ο αποτελεσματικός έλεγχος των αλλαγών (νέα διεργασία/προϊόντα)
ζ) Η δυναμική επικοινωνία με άλλους οργανισμούς στην αλυσίδα τροφίμων, τις αρμόδιες αρχές και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη
η) Η βελτίωση των διατμηματικών σχέσεων και γενικότερα της εσωτερικής επικοινωνίας
θ) Η ευελιξία

Ενότητα 1.2 Ανάλυση προτεινόμενου έργου

1.2.1 Περιγραφή επενδυτικού σχεδίου

Το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο αφορά στο μηχανολογικό εκσυγχρονισμό της επιχείρησης και στην εγκατάσταση συστήματος ελέγχου ποιότητας & συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης, προκειμένου να πληρούνται οι απαιτήσεις της εθνικής & κοινοτικής νομοθεσίας σχετικά με τις επιχειρήσεις τροφίμων. Με την εγκατάσταση συστήματος κλιματισμού στους χώρους επεξεργασίας και συσκευασίας των προϊόντων, οι χώροι αυτοί θα έχουν την κατάλληλη θερμοκρασία ώστε να αποφεύγεται η μικροβιολογική αλλοίωση των προϊόντων.

Η επιχείρηση στοχεύει με την αγορά σύγχρονου εξοπλισμού να βελτιώσει την παραγωγική της δυναμικότητα, να παράγει ποιοτικότερο τελικό προϊόν αλλά και να μειώσει το μέσο κόστος ανά μονάδα τελικού προϊόντος.

Συγκεκριμένα πρόκειται να αγοραστούν τα παρακάτω μηχανήματα:

- Γεμιστική μηχανή κενού συνεχούς λειτουργίας, η οποία είναι σχεδιασμένη για μικρό ή μεσαίο όγκο παραγωγής, και έχει δυνατότητα γεμίσματος όλων των τύπων εντέρων, φυσικών και τεχνητών, και χωρητικότητα χοάνης 90 λίτρων. Η δυνατότητα παραγωγής της είναι 2700 κιλά/ώρα και μεριδοποιεί από 5 έως 10.000 γρ. με διαβάθμιση 0,1 γρ.
- Θάλαμος επεξεργασίας προϊόντων αλλαντοποιίας και καπνιστών προϊόντων χωρητικότητας δύο βαγονιών με atmofst-102. Η παραγωγή του θαλάμου 2 βαγονιών είναι 500 κιλά λουκάνικο σε 2,5 ώρες περίπου, ανάλογα με το προϊόν.
- Αυτόματη γεννήτρια καπνού KNA 100. Οι θάλαμοι επεξεργασίας προϊόντων αλλαντοποιίας συνδέονται με μια γεννήτρια καπνού ανοξείδωτη η οποία τους τροφοδοτεί με καπνό για παραγωγή καπνιστών προϊόντων.
- Ατμολέβητας (ατμοπαραγωγός μονάδα πλήρης και αυτόματης συνολικής επιφάνειας 9-9,5 m^2 με καύσιμο πυρηνόξυλο.
- Ντεπόζιτο τροφοδοσίας (συμπυκνωμάτων INOX) χωρητικότητας ~5001t.
- Αποσκληρυντής νερού, 25kg κατιονικής ρητίνης με ψηφιακή κεφαλή, που συνοδεύεται από μετασχηματιστή 220/12V και τεστ σκληρότητας νερού.

- Ψυκτικά συγκροτήματα για τους θαλάμους: θάλαμος συντήρησης κρεάτων, προθάλαμος, ψυγείο αναμονής ημιέτοιμου προϊόντος, ψυγείο αναμονής καπνισμένου προϊόντος, ψυγείο αναμονής έτοιμου προϊόντος.
- Συμπυκνωτές, κατάλληλοι για τις θερμοκρασίες της Κρήτης.
- Πίνακας θαλάμων, ο οποίος θα εξοπλισθεί με Ρελέ και θερμομαγνητικά προστασίας των ανεμιστήρων και συμπιεστών, Ρελέ και ασφάλειες αντιστάσεων απόψυξης στοιχείων, Επιτηρητή τάσης, Διακόπτες (0-1) για λειτουργία ή STOP των θαλάμων, Ηλεκτρονικά όργανα της DANFOSS AKC202B, Ενδεικτικές λυχνίες λειτουργίας – βλάβης – απόψυξης.
- Καταγραφικό σύστημα. Για την καταγραφή και παρακολούθηση των ψυκτικών εγκαταστάσεων θα εγκατασταθεί το SM 350 της DANFOSS με δυνατότητα αποστολής γραπτού SMS σε πέντε κινητά για βλάβη ή διακοπή ρεύματος, καταγραφή θερμοκρασιών και μνήμη ενός έτους σβήνοντας μετά την πιο παλιά και καταγράφοντας τις νέες λειτουργίες.
- Ψυκτικά δίκτυα, τα οποία θα κατασκευαστούν από χαλκό βαρέως τύπου και θα είναι πάνω σε στηρίγματα βαρέως τύπου, με μόνωση 13mm.
- Εξαερισμός - αερισμός. Θα τοποθετηθεί μία διπλή φούσκα με το κατάλληλο μηχάνημα, η οποία θα ενεργοποιείται αυτόματα με το άνοιγμα της πόρτας του φούρνου, και με δυνατότητα χειροκίνητης λειτουργίας.
- Αγορά ειδικών φίλτρων και μειωτή νερού για την εξοικονόμηση ύδατος.

Πίνακας 1.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ		
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΑΛΛΑΝΤΙΚΩΝ		
Αιτούμενο Συνολικό Κόστος		**184.834,03€**
Αιτούμενη Δημόσια Δαπάνη		**92.417,02€**
ΜΕΤΡΟ: 41	**ΥΠΟΜΕΤΡΟ: L123** "Αύξηση της αξίας των γεωργικών και δασοκομικών προϊόντων"	**ΔΡΑΣΗ: L123a** "Αύξηση της αξίας των γεωργικών προϊόντων"

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΚΡΗΤΗΣ **ΝΟΜΟΣ: ΧΑΝΙΩΝ** **ΔΗΜΟΣ: ΧΑΝΙΩΝ** **ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ:** **ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ**

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Κ.Α.Δ. 2008)	**10.13.14.01**
ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΛΑΔΟΥ	**Παραγωγή αλλαντικών**
ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΟΣ ΤΟΜΕΑΣ/ΔΡΑΣΗ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ, ΚΥΑ 401/10-3-2010)	**Τομέας: Κρέας / Δράση: 1.6**

ΙΔΡΥΣΗ	
ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ	**Χ**
ΕΠΕΚΤΑΣΗ	
ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	
ΑΥΞΗΣΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ	

1.2.2 Περιγραφή παραγωγικής διαδικασίας

Η επιχείρηση "ALPHA MEAT Ο.Ε." ειδικεύεται κυρίως στην παραγωγή κάθε είδους λουκάνικου. Η παραγωγική διαδικασία ανά κατηγορία προϊόντος είναι η ακόλουθη:

<u>α) Λουκάνικο ξιδάτο και λουκάνικο μοσχαρίσιο/χοιρινό</u>

1. Παραλαβή κρέατος και αποθήκευση στο ψυκτικό θάλαμο των πρώτων υλών.
2. Παραλαβή λοιπών πρώτων υλών (αλάτι, ξύδι, μπαχαρικά κ.λπ.) και αποθήκευση στους προκαθορισμένου χώρους αποθήκευσης.
3. Τεμαχισμός κρέατος.
4. Στη συνέχεια τα κομμάτια κρέατος μπαίνουν στην κιμαδομηχανή και κόβονται σε μεγάλα κομμάτια.

5. Τα κομμάτια κρέατος τοποθετούνται στην βαρέλα, στην οποία γίνεται μασάζ και μαρινάρονται (προσθήκη ξυδιού και μπαχαρικών).
6. Ακολουθεί η ανάδευση.
7. Το προϊόν παραμένει για 10 περίπου ώρες να "ωριμάσει".
8. Γίνεται το γέμισμα του φυσικού εντέρου με την αυτόματη γεμιστική μηχανή, αλλά και τη χειροκίνητη μηχανή.
9. Στη συνέχεια το προϊόν οδηγείται στο φούρνο θερμικής επεξεργασίας (η θερμική επεξεργασία διαρκεί περίπου 3,5 ώρες) και στον φούρνο με ατμό (η θερμική επεξεργασία διαρκεί περίπου 2 ώρες).
10. Το προϊόν που είναι σε αναμονή, καθώς στους φούρνους δεν θα υπάρχει η δυνατότητα να τοποθετούνται όλα μαζί, τοποθετείται στον ψυκτικό θάλαμο ημιέτοιμου προϊόντος.
11. Το θερμικά επεξεργασμένο προϊόν τοποθετείται στο θάλαμο ταχείας ψύξης, ώστε να ψυχθεί άμεσα σε θερμοκρασία κατάλληλη για τη διεξαγωγή της συσκευασίας.
12. Το προϊόν προωθείται στον προκαθορισμένο χώρο και συσκευάζεται.
13. Το προϊόν αποθηκεύεται στον ψυκτικό θάλαμο των έτοιμων προϊόντων.
14. Τέλος συσκευάζεται το προϊόν και διακινείται στους πελάτες με το ιδιόκτητο φορτηγό ψυγείο της επιχείρησης.

<u>β) Απάκι, καπνιστή πασέτα, καπνιστό καρέ</u>

1. Παραλαβή κρέατος και αποθήκευση στο ψυκτικό θάλαμο των πρώτων υλών.
2. Παραλαβή λοιπών πρώτων υλών (αλάτι, ξύδι, μπαχαρικά κ.λ.π.) και αποθήκευση στους προκαθορισμένου χώρους αποθήκευσης.
3. Τεμαχισμός κρέατος.
4. Τα κομμάτια κρέατος τοποθετούνται στην βαρέλα στην οποία γίνεται μασάζ και μαρινάρονται (προσθήκη ξυδιού και αλατιού).
5. Το προϊόν παραμένει 24 ώρες στο ξύδι.
6. Προστίθενται τα καρυκεύματα.
7. Το τελευταίο βήμα είναι το κάπνισμα των προϊόντων. Το κάπνισμα γίνεται στο φούρνο θερμικής επεξεργασίας με καπνογεννήτρια και στον φούρνο με ατμό, κ.λπ.

γ) Καπρικό

1. Παραλαβή κρέατος και αποθήκευση στο ψυκτικό θάλαμο των πρώτων υλών.
2. Παραλαβή λοιπών πρώτων υλών (αλάτι) και αποθήκευση στους προκαθορισμένου χώρους αποθήκευσης.
3. Τα ολόκληρα κομμάτια χοιρινού τεμαχίζονται σε μερίδες 1-1,5 κιλό.
4. Τα τεμαχισμένα κομμάτια παραμένουν στο αλάτι για 24 ώρες.
5. Το τελευταίο βήμα είναι η τοποθέτηση του προϊόντος στον νέο φούρνο ατμού.
6. Το θερμικά επεξεργασμένο προϊόν τοποθετείται στο θάλαμο ταχείας ψύξης ώστε να ψυχθεί άμεσα σε θερμοκρασία κατάλληλη για τη διεξαγωγή της συσκευασίας.
7. Το προϊόν προωθείται στον προκαθορισμένο χώρο και συσκευάζεται

1.2.3 Πρώτες ύλες και παραγόμενα προϊόντα

Οι πρώτες ύλες που χρησιμοποιεί η εταιρία "ALPHA MEAT Ο.Ε." για την παραγωγή των τελικών της προϊόντων είναι, κατά βάση, οι εξής: κρέας (χοιρινό, μοσχαρίσιο), μπαχαρικά (πιπέρι, κύμινο), έντερο, ξύδι, αλάτι. Ωστόσο, για την παραγωγή 1 κιλού προϊόντος, οι αναλώσεις πρώτων υλών παρουσιάζονται ως ακολούθως:

- Ξιδάτο λουκάνικο: Για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται οι εξής πρώτες ύλες: 1,3 κιλά χοιρινό, 80 γρ. ξύδι, 2% αλάτι, 1% μπαχαρικά (πιπέρι, κύμινο), έντερο.
- Απάκι: Για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται οι εξής πρώτες ύλες: 1,3 κιλά χοιρινό, 80 γρ. ξύδι, 2% αλάτι, 1% μπαχαρικό (πιπέρι, κύμινο).
- Καπνιστή πασέτα: Για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται οι εξής πρώτες ύλες: 1,3 κιλά χοιρινό, 80 γρ ξύδι, 2% αλάτι, 1% μπαχαρικά (πιπέρι, κύμινο).
- Καπνιστό καρέ: Για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται οι εξής πρώτες ύλες: 1,3 κιλά χοιρινό, 80 γρ. ξύδι, 2% αλάτι, 1% μπαχαρικά (πιπέρι, κύμινο).

- Λουκάνικο μοσχαρίσιο/χοιρινό: Για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται οι εξής πρώτες ύλες: 800 γρ. χοιρινό, 300 γρ. μοσχάρι, 2% αλάτι, 1% μπαχαρικά (πιπέρι, κύμινο), 1% πάπρικα.
- Καπρικό: Για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται οι εξής πρώτες ύλες: 1.600 γρ. χοιρινό, 4% αλάτι.

Σημειώνεται ότι, η επιχείρηση προμηθεύεται τις πρώτες ύλες της από την εγχώρια αγορά.

1.2.4 Περιγραφή σκοπιμότητας επενδυτικού σχεδίου

Η σκοπιμότητα του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου της εταιρίας "ALPHA MEAT Ο.Ε." είναι να αυξήσει η μονάδα την παραγωγικότητά της. Εδικότερα, με τον υφιστάμενο εξοπλισμό, η επιχείρηση επεξεργάζεται περίπου 150 με 170 κιλά Α' ύλης την ημέρα, ενώ η άδεια λειτουργίας της αφορά την επεξεργασία έως και 300 κιλών Α' ύλης ανά ημέρα. Έτσι, με την προτεινόμενη επένδυση, η μονάδα στοχεύει να αυξήσει την παραγωγικότητά της, ώστε να επεξεργάζεται περίπου 250 κιλά Α' ύλης την ημέρα.

Σε ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον, η εταιρία "ALPHA MEAT Ο.Ε." έρχεται αντιμέτωπη με την εταιρία Creta Farms, την Αφοί Βούλγαρη ΑΕΒΕ, την Λεβεντάκης, και άλλες, κατέχοντας έτσι περίπου το 7% της αγοράς στην περιοχή των Χανίων. Μετά την υλοποίηση της επένδυσης, στόχος της εταιρίας είναι η αύξηση του μεριδίου αγοράς της σε όλη την Κρήτη, και συγκεκριμένα: Χανιά 12%, Ρέθυμνο 12%, Ηράκλειο 7% και Λασίθι 5%.

1.2.5 Καινοτόμος χαρακτήρας προτεινόμενου έργου

Έχοντας ως βάση την ποιότητα και την καινοτομία, ο εκσυγχρονισμό της βιοτεχνίας θα δώσει στην εταιρία "ALPHA MEAT Ο.Ε." τη δυνατότητα παραγωγής καινοτόμων προϊόντων, αλλά και εφαρμογής καινοτόμων μεθόδων παραγωγής και συσκευασίας των προϊόντων της. Ειδικότερα, η τεχνολογική καινοτομία και ο εκσυγχρονισμός θα βοηθήσουν:

α) Στην παραγωγή προϊόντων με την προσθήκη αρωματικών φυτών της χλωρίδας της περιοχής τα οποία, εκτός από την γεύση θα βοηθήσουν και στην αύξηση του

χρόνου ζωής και της ασφάλειας των παραγόμενων προϊόντων με την βοήθεια των αιθέριων ελαίων που περιέχουν.

β) Στην αύξηση του χρόνου ζωής και της ασφάλειας των παραγόμενων παραδοσιακών προϊόντων, χωρίς την προσθήκη συντηρητικών, αλλά με την βοήθεια της βελτίωσης των συνθηκών παραγωγής, των τεχνολογιών στην παραγωγή, αλλά και των μεθόδων συσκευασίας (τροποποιημένη ατμόσφαιρα, κλπ).

γ) Στην παραγωγή παραδοσιακού τοπικού προϊόντος (καπρικό) με παραδοσιακή συνταγή αλλά με τη χρήση της σύγχρονης τεχνολογίας παραγωγής και συσκευασίας.

δ) Στην παραγωγή παραδοσιακών προϊόντων με χαμηλά λιπαρά.

1.2.6 Υποδομές - διαρρυθμίσεις του κτιριακού χώρου για Α.Μ.Ε.Α.

Σχετικά με την εύκολη πρόσβαση των Ατόμων Μειωμένης Κινητικότητας, η επιχείρηση σκοπεύει να τοποθετήσει στην είσοδο του κτιριακού συγκροτήματος μία κινητή μεταλλική ράμπα. Με δεδομένο ότι όλοι οι χώροι βρίσκονται σε ένα επίπεδο, εφόσον εξασφαλιστεί η είσοδος των Α.Μ.Ε.Α. στο κτίριο, η περιφορά τους στους χώρους της μονάδας δεν θα παρουσιάζει κανένα απολύτως πρόβλημα.

1.2.7 Τεκμηρίωση ετοιμότητας υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου

Η μονάδα διαθέτει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την λειτουργία της, άδεια οικοδομής και άδεια λειτουργίας. Με τον εκσυγχρονισμό και την προσθήκη των μηχανημάτων δεν τροποποιείται η δυναμικότητα της μονάδας και δεν απαιτούνται αλλαγές στις υφιστάμενες άδειες.

Ενότητα 1.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα προτεινόμενου έργου

1.3.1 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση

Μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, η επιχείρηση προβλέπεται να απασχολήσει ένα επιπλέον εργαζόμενο (άντρα), εκτός αυτοαπασχόλησης[2], μικρότερο των 25 ετών. Αρχικά, η απασχόληση του νέου εργαζόμενου θα είναι για 6 μήνες το χρόνο, ενώ στην πορεία, υπάρχει και η περίπτωση πρόσληψης ενός επιπλέον εργαζόμενου της ίδιας χρονικής διάρκειας απασχόλησης.

Πίνακας 1.2 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ							
	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ						
	ΕΤΗΣΙΕΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΑΝΔΡΕΣ		ΓΥΝΑΙΚΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
		<25	>25	<25	>25	<25	>25
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (εκτός αυτοαπασχόλησης)	0,33		0,33				0,33
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (αυτοαπασχόληση)	1		1				1
ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (εκτός αυτοαπασχόλησης)	1	1				1	
ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (αυτοαπασχόληση)							

[2] Ως αυτοαπασχολούμενοι θεωρούνται κατά περίπτωση οι ακόλουθοι:

- Στις ατομικές επιχειρήσεις, ο επιχειρηματίας
- Στις Ο.Ε., έως τρεις εταίροι με ποσοστό μεγαλύτερο του 20% ή και ο διαχειριστής
- Στις Ε.Ε., οι ομόρρυθμοι εταίροι
- Στις Ε.Π.Ε., ο διαχειριστής
- Στις Α.Ε., όσοι από τους μετόχους λαμβάνουν μισθό κατόπιν εντολής της Γ.Σ.

Ενότητα 1.4 Τεχνικά χαρακτηριστικά και προϋπολογισμός του προτεινόμενου έργου

1.4.1 Υφιστάμενα κτίρια

Η εταιρία "ALPHA MEAT Ο.Ε." στεγάζεται σε κτίριο επιφάνειας 225,37m^2, το οποίο χρησιμοποιείται για την βιοτεχνία αλλαντικών. Ειδικότερα, οι επιμέρους χώροι της εταιρίας, διαχωρίζονται ως εξής: χώρος καπνίσματος (16,70τμ.), αποθήκη για το πριονίδι (13,70τμ.), χώρος wc-lockers (9,96τμ.), χώρος γεμίσματος (21,85τμ.), ψυγείο αναμονής ημι-έτοιμου προϊόντος (5,03τμ.), συσκευαστήριο (25,23τμ.), διάδρομος ανάμεσα στα lockers και στην κουζίνα (4,42τμ.), κουζίνα (10,80τμ.), δωμάτιο τιμολόγησης (9,61τμ.), δωμάτιο μπαχαρικών και ξυδιού (4,29τμ.), αποθήκη (5,26τμ.), προθάλαμος (7,62τμ.), ψυγείο κρεάτων (10,38τμ.), χώρος κοπής (19,03τμ.), χώρος αναμονής (11,92τμ.), χώρος πλυσίματος (2,90τμ.), ψυγείο αναμονής καπνισμένου προϊόντος (8,83τμ.) και ψυγείο αναμονής τελικού προϊόντος (8,80τμ.).

1.4.2 Εξοπλισμός μονάδας παραγωγής

Ο εξοπλισμός της παραγωγικής μονάδας περιλαμβάνει τα εξής:

Πίνακας 1.3 Υφιστάμενος εξοπλισμός

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ
1	ΚΙΜΑΔΟΜΗΧΑΝΗ, PM-114	ΤΕΜ.	1	2004
2	ΓΕΜΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ, EM-30	ΤΕΜ.	1	2004
3	ΜΟΝΟΒΑΓΩΝΟΣ ΦΟΥΡΝΟΣ	ΤΕΜ.	1	2005
4	ΖΥΓΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	ΤΕΜ.	1	2005
5	ΣΥΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΟΥ, E-303	ΤΕΜ.	1	2007
6	ΑΠΟΣΤΕΙΡΩΤΗΡΑΣ ΜΑΧΑΙΡΙΩΝ	ΤΕΜ.	1	2007

Πίνακας 1.4 Υφιστάμενος μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (Είδος, τύπος, τεχνικά χαρακτηριστικά)	Μ.Μ. (π.χ. τεμ, m^2, m^3, κ.λπ.)	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΚΟΣΤΟΣ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	ΓΕΜΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ ΣΥΝΕΧΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ REX ΤΥΠΟΥ RVF 327. ΧΟΑΝΗ ΕΩΣ 150 ΛΙΤΡΑ, ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑ ΕΩΣ 2.700 ΚΙΛΑ/ΩΡΑ	ΤΕΜ.	1	30.500,00	30.500,00	7.015,00	37.515,00
2	ΘΑΛΑΜΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΑΛΛΑΝΤΟΠΟΙΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΠΝΙΣΤΩΝ, ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΔΥΟ ΒΑΓΟΝΙΩΝ ΜΕ ATMOSFT-102. ΑΥΤΟΜΑΤΗ ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ ΚΑΠΝΟΥ ΚΝΑ 100	ΤΕΜ.	1	46.000,00	46.000,00	10.580,00	56.580,00
3	ΨΥΚΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Κ.Α.	1	15.750,00	15.750,00	3.622,50	19.372,50
4	ΣΥΜΠΥΚΝΩΤΗΣ	Κ.Α.	1	5.850,00	5.850,00	1.345,50	7.195,50
5	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΘΑΛΑΜΟΥ 1	ΤΕΜ.	1	1.250,00	1.250,00	287,50	1.537,50
6	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΘΑΛΑΜΟΥ 2	ΤΕΜ.	1	1.200,00	1.200,00	276,00	1.476,00
7	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΘΑΛΑΜΟΥ 3	ΤΕΜ.	1	1.250,00	1.250,00	287,50	1.537,50
8	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΘΑΛΑΜΟΥ 4	ΤΕΜ.	1	3.000,00	3.000,00	690,00	3.690,00
9	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΘΑΛΑΜΟΥ 5	ΤΕΜ.	1	1.250,00	1.250,00	287,50	1.537,50
10	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ		1	950,00	950,00	218,50	1.168,50
11	ΑΕΡΟΨΥΚΤΗΡΑΣ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΕΜΙΣΜΑΤΟΣ		1	1.800,00	1.800,00	414,00	2.214,00
12	ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟΥ		1	4.000,00	4.000,00	920,00	4.920,00
13	ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΠΝΙΣΜΑΤΟΣ		1	4.000,00	4.000,00	920,00	4.920,00
14	ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΘΑΛΑΜΩΝ		1	3.000,00	3.000,00	690,00	3.690,00
15	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ-ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ		1	5.000,00	5.000,00	1.150,00	6.150,00
16	ΨΥΚΤΙΚΑ ΥΛΙΚΑ		1	8.000,00	8.000,00	1.840,00	9.840,00
17	ΕΡΓΑΣΙΑ ΠΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		1	11.700,00	11.700,00	2.691,00	14.391,00
18	ΑΤΜΟΛΕΒΗΤΑΣ 200 ΚΙΛΩΝ/ΩΡΑ ΜΕ ΚΑΥΣΙΜΟ ΠΥΡΗΝΟΞΥΛΟ	ΤΕΜ.	1	32.000,00	32.000,00	7.360,00	39.360,00
19	ΝΤΕΠΟΖΙΤΟ ΤΡΟΦΟΔΟΣΙΑΣ INOX ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ 500 ΛΙΤΡΩΝ	ΤΕΜ.	1	1.000,00	1.000,00	230,00	1.230,00
20	ΑΠΟΣΚΛΗΡΥΝΤΗΣ ΝΕΡΟΥ ΧΡΟΝΙΚΟΣ GEOSMONICS 25 ΚΙΛΩΝ	ΤΕΜ.	1	700,00	700,00	161,00	861,00
21	ΦΙΛΤΡΟ ΡΟΥΞΟΥΝ. ΘΗΛ.	ΤΕΜ.	5	5,25	26,25	6,04	32,29
22	ΜΕΙΩΤΗΣ ΡΟΗΣ ΝΤΟΥΣ 7,4 ΛΙΤΡΑ/ΛΕΠΤΟ	ΤΕΜ.	1	7,78	7,78	1,79	9,57
	ΣΥΝΟΛΟ				**178.234,03**	**40.993,83**	**219.227,86**

	ΣΥΝΟΛΟ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	**178.234,03**	**40.993,83**	**219.227,86**
ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	**0,00**	**0,00**	**0,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΑΠΕ	**0,00**	**0,00**	**0,00**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**178.234,03**	**40.993,83**	**219.227,86**

Ενότητα 1.5 Χρηματοδοτικό σχήμα - κάλυψη ιδιωτικής συμμετοχής

Το κόστος της νέας επένδυσης για τον εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού εξοπλισμού της βιοτεχνίας αλλαντικών "ALPHA MEAT Ο.Ε." υπολογίζεται στις 184.834,03€. Το ποσό των 92.417,02 προβλέπεται να παραχωρηθεί ως δημόσια δαπάνη, σύμφωνα με το υπομέτρο L123 της δράσης L123a, η οποία προβλέπει την αύξηση της αξίας των γεωργικών προϊόντων. Το υπόλοιπο ποσό των 92.417,02 θα καλυφθεί από τα την ίδια την εταιρία, κατά 10.000€ από ίδια κεφάλαια, και κατά 82.417,02 μέσω τραπεζικού δανεισμού. Παρακάτω, παρουσιάζεται αναλυτικότερα, το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης της εταιρίας.

Πίνακας 1.5 Χρηματοδοτικό σχήμα

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ		
		ΠΟΣΑ (€)
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ		92.417,02
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ		92.417,02
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		**184.834,03**
ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	**ΠΟΣΟΣΤΟ (%)**	**ΠΟΣΑ (€)**
Καταθέσεις	10,82%	10.000,00
Μετοχές, ομόλογα, λοιποί άυλοι τίτλοι		
Προσύμφωνα Πώλησης Ακινήτων		
Για εταιρίες: Διαθέσιμα κεφάλαια της εταιρίας ή δυνατότητα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν το πρώτο αίτημα πληρωμής του έργου		
Τραπεζικός δανεισμός	89,18%	82.417,02
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ		**92.417,02**

Ενότητα 1.6 Μελέτη βιωσιμότητας εταιρίας "ALPHA MEAT Ο.Ε."

1.6.1 Ανάλυση πωλήσεων προϊόντων - υπηρεσιών

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει τις υφιστάμενες ποσότητες πωλήσεων τις εταιρίας ανά παραγόμενο προϊόν, σε βάθος τριετίας, ενώ ταυτόχρονα παρουσιάζει τις αναμενόμενες πωλήσεις που προβλέπεται να έχει κατά τα επόμενα πέντε έτη, μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου.

Συγκεκριμένα, παρατηρείται ότι κατά το έτος (-1) η εταιρία παρήγαγε 38.330 κιλά παραγόμενων προϊόντων, ενώ δεν παρήγαγε καθόλου λούτζα, σύγκλινα και καπρικό. Μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, και με τον ταυτόχρονο εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού εξοπλισμού της, η εταιρία ευελπιστεί να εισάγει στην παραγωγική της διαδικασία τη λούτζα, το σύγκλινο και το καπρικό, με αποτέλεσμα, το 1ο έτος μετά την επένδυση, να αυξηθεί η ποσότητα των πωλήσεών της και να φτάσει στα 43.550 κιλά. Έτσι, η ποσοστιαία αύξηση από το έτος (-1) στο έτος (1) προβλέπεται να είναι περίπου της τάξεως του 13,62% $\left(=\frac{43.550-38.330}{38.330}\right)$.

Για το δεύτερο (2) έτος παραγωγικής διαδικασίας, προβλέπεται ότι η εταιρία θα παράγει περισσότερα 3.370 κιλά προϊόντων σε σχέση με το (1) έτος, το (3) έτος προβλέπεται να παραχθούν 2.970 κιλά περισσότερα συγκριτικά με το έτος (2) φθάνοντας στην ποσότητα των 49.890 κιλών αντί 46.920 κιλά αντίστοιχα, ενώ το (4) έτος η εταιρία ευελπιστεί να αυξήσει την ποσότητα των πωλήσεων των προϊόντων της κατά 2.280 κιλά αναφορικά με το (3) έτος λειτουργίας της μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου. Τέλος, κατά το (5) έτος μετά την επένδυση, προβλέπεται να αυξηθεί η ποσότητα πωλήσεων των προϊόντων της εταιρίας σε ποσοστό περίπου 42,2% $\left(=\frac{54.500-38.330}{38.330}\right)$ σε σχέση με το τελευταίο έτος (-1) πριν την αίτηση της εταιρίας για χρηματοδότηση του επενδυτικού της σχεδίου, προκειμένου να αγοράσει καινούριο μηχανολογικό εξοπλισμό, ώστε να μπορέσει να ανταπεξέλθει έγκαιρα στις απαιτήσεις της αγοράς κρέατος και στο ιδιαίτερο ανταγωνιστικό περιβάλλον των τελευταίων ετών.

Πίνακας 1.6. Υφιστάμενες και προβλεπόμενες πωλήσεις προϊόντων - υπηρεσιών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ - ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ							
		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ				
		ΕΤΟΣ -3	ΕΤΟΣ -2	ΕΤΟΣ -1	ΕΤΟΣ 1	ΕΤΟΣ 2	ΕΤΟΣ 3	ΕΤΟΣ 4	ΕΤΟΣ 5
		ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ
1. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ή ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ									
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΞΥΔΑΤΟ	ΚΙΛΟ	22.385	22.398	29.050	29.000	31.000	33.000	34.000	35.000
ΑΠΑΚΙ	ΚΙΛΟ	4.449	4.510	6.530	6.500	7.200	7.500	8.000	8.500
ΚΑΠΝΙΣΤΗ ΜΠΡΙΖΟΛΑ	ΚΙΛΟ	312	450	920	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200
ΚΑΠΝΙΣΤΗ ΠΑΝΣΕΤΑ	ΚΙΛΟ	94	257	580	600	700	800	900	1.000
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΚΡΗΤΗΣ	ΚΙΛΟ	385	420	650	700	800	900	1.000	1.100
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΜΟΣΧΑΡΙΣΙΟ	ΚΙΛΟ	360	181	380	400	450	500	550	600
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΠΡΑΣΑΤΟ	ΚΙΛΟ	534	351	220	250	300	350	400	500
ΛΟΥΤΖΑ	ΚΙΛΟ	0	0	0	3.000	3.200	3.400	3.600	3.800
ΣΥΓΚΛΙΝΟ	ΚΙΛΟ	0	0	0	100	120	140	170	200
ΚΑΠΡΙΚΟ	ΚΙΛΟ	0	0	0	2.000	2.100	2.200	2.400	2.600
ΣΥΝΟΛΟ		**28.519**	**28.567**	**38.330**	**43.550**	**46.920**	**49.890**	**52.170**	**54.500**

1.6.2 Ανάλυση εσόδων επιχείρησης

Στον παρακάτω πίνακα (1.7) παρουσιάζονται τα υφιστάμενα και τα προβλεπόμενα έσοδα της εταιρίας ανά παραγόμενα προϊόν, πριν και μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου αντίστοιχα.

Ειδικότερα, λαμβάνοντας υπόψη τα σύνολα εσόδων των παραγόμενων προϊόντων ανά έτος, καθώς και το γεγονός ότι η εταιρία δεν είχε τη δυνατότητα να παράγει πριν το επενδυτικό σχέδιο το προϊόν λούτζα, σύγκλινο και καπρικό, παρατηρείται κατά το (3) έτος πριν την επένδυση είχε έσοδα της τάξεως των 199.890,90€. Το (2) έτος πριν την επένδυση, η αύξηση των εσόδων της ανήλθε στο ποσό των 200.786,20€, δηλαδή αύξηση ποσοστού περίπου στο 0,44% $\left(=\frac{200.786,20-199.890,90}{199.890,90}\right)$, ενώ (1) έτος πριν την αίτηση επένδυσης, τα έσοδα της εταιρίας συγκριτικά με το (-2) έτος αυξήθηκαν σε ποσοστό 47,13% $\left(=\frac{295.409,00-200.786,20}{200.786,20}\right)$, αρκετά μεγάλη αύξηση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

Ωστόσο, μετά την υλοποίηση του επενδυτικού έργου, προβλέπεται ότι θα αυξηθούν τα έσοδα της εταιρίας. Συγκεκριμένα, για το πρώτο έτος μετά την επένδυση, η αύξηση δείχνει να είναι περίπου στο 14,81% σε σχέση με το (-1) έτος. Στο τρίτο έτος μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, τα έσοδα της εταιρίας προβλέπονται να είναι κατά 48.860€ αυξημένα από το πρώτο έτος της επένδυσης, ενώ στο πέμπτο έτος η αύξηση των εσόδων της εταιρίας προβλέπεται ραγδαία σε σχέση με τα έσοδα της 1 έτος πριν την επένδυση. Η αύξηση αυτή αγγίζει το ποσοστό του 43,61% $\left(=\frac{424.240,00-295.409,00}{295.409,00}\right)$, γεγονός που αποδεικνύει ότι η κίνηση για χρηματοδότηση που αιτείται η εταιρία "ALPHA MEAT Ο.Ε." φαίνεται να της αποφέρει αυξημένη κερδοφορία συγκριτικά με τα υφιστάμενα έτη λειτουργίας της, ενώ παράλληλα θα την καταστήσει περισσότερο ανταγωνιστική στον κλάδο, στο οποίο δραστηριοποιείται.

Πίνακας 1.7 Υφιστάμενα και προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ								
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ				ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ				
	ΕΤΟΣ -3	ΕΤΟΣ -2	ΕΤΟΣ -1	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΕΤΟΣ 1	ΕΤΟΣ 2	ΕΤΟΣ 3	ΕΤΟΣ 4	ΕΤΟΣ 5
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ		ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ
1. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ή ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ									
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΞΥΔΑΤΟ	154.456,50	154.546,20	220.780,00	7,50	217.500,00	232.500,00	247.500,00	255.000,00	262.500,00
ΑΠΑΚΙ	36.036,90	36.531,00	55.505,00	8,40	54.600,00	60.480,00	63.000,00	67.200,00	71.400,00
ΚΑΠΝΙΣΤΗ ΜΠΡΙΖΟΛΑ	2.215,20	3.150,00	7.084,00	7,80	7.800,00	8.190,00	8.580,00	8.970,00	9.360,00
ΚΑΠΝΙΣΤΗ ΠΑΝΣΕΤΑ	676,80	1.799,00	4.350,00	7,50	4.500,00	5.250,00	6.000,00	6.750,00	7.500,00
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΚΡΗΤΗΣ	1.963,50	2.100,00	3.900,00	6,00	4.200,00	4.800,00	5.400,00	6.000,00	6.600,00
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΜΟΣΧΑΡΙΣΙΟ	1.872,00	905,00	2.470,00	5,80	2.320,00	2.610,00	2.900,00	3.190,00	3.480,00
ΛΟΥΚΑΝΙΚΟ ΠΡΑΣΑΤΟ	2.670,00	1.755,00	1.320,00	5,80	1.450,00	1.740,00	2.030,00	2.320,00	2.900,00
ΛΟΥΤΖΑ	0,00	0,00	0,00	9,00	27.000,00	28.800,00	30.600,00	32.400,00	34.200,00
ΣΥΓΚΛΙΝΟ	0,00	0,00	0,00	8,00	800,00	960,00	1.120,00	1.360,00	1.600,00
ΚΑΠΡΙΚΟ	0,00	0,00	0,00	9,50	19.000,00	19.950,00	20.900,00	22.800,00	24.700,00
2. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ									
3. ΙΔΙΑ ΧΡΗΣΗ Η ΙΔΙΟΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ									
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	**199.890,90**	**200.786,20**	**295.409,00**		**339.170,00**	**365.280,00**	**388.030,00**	**405.990,00**	**424.240,00**

1.6.3 Ανάλυση κόστους προσωπικού

Το παρακάτω διάγραμμα απεικονίζει το κόστος που θα έχει η επιχείρηση εάν απασχολεί έναν ή δύο υπαλλήλους. Ειδικότερα, όπως προαναφέρθηκε, η εταιρία έχει σκοπό να προσλάβει ένα επιπλέον άτομο μετά την υλοποίηση του επενδυτικού έργου, το οποίο θα εργάζεται στη βιοτεχνία αλλαντικών για 4 μήνες το χρόνο. Ο μηνιαίος μισθός που θα λαμβάνει ο εργαζόμενος αντιστοιχεί στο ποσό των 1.213,75€, ενώ στην επιχείρηση θα κοστίζει αυτός ο υπάλληλος περίπου 5.000,00€ ετησίως, για τους 4 μήνες απασχόλησής του στην εταιρία.

Εάν όμως, μετά τον εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού της εξοπλισμού η επιχείρηση παρατηρήσει αύξηση των πωλήσεών της, και κατ' επέκταση αύξηση των κερδών της, έχει σκοπό να προσλάβει ένα ακόμη άτομο, το οποίο θα εργάζεται 12 μήνες ετησίως στην επιχείρηση, με μισθό 1.213,75€. Συνεπώς, οι εργαζόμενοι που προβλέπεται να προσλάβει η επιχείρηση μακροπρόθεσμα, θα κοστίζουν στην ίδια περίπου 19.500,00€ ετησίως.

Πίνακας 1.8 Κόστος προσωπικού κατά το 1ο έτος λειτουργίας της εταιρίας

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ	ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΕΣ	ΚΟΣΤΟΣ/ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Εργάτης	4	1.213,75	4.855,00
2	Εργάτης	12	1.213,75	14.565,00
	ΣΥΝΟΛΟ			**19.420,00**

1.6.4 Ανάλυση κόστους Α' και Β' υλών

Με βάση τον παρακάτω πίνακα, προβλέπεται ότι, οι Α' και Β' ύλες που θα χρειάζεται η εταιρία κατά την εκτιμώμενη 5ετία, αυξάνονται σημαντικά ανά έτος. Η εξέλιξη αυτή είναι αναμενόμενη, καθώς μετά την υλοποίηση του επενδυτικού έργου, η εταιρία θα παράγει επιπλέον προϊόντα (λούτζα, σύγκλινο και καπρικό), όπως αποδεικνύεται από τον πίνακα 1.6, με αποτέλεσμα να χρειάζεται να αγοράζει μεγαλύτερες ποσότητες Α' και Β' υλών για την παραγωγή αυτών των προϊόντων. Συγκεκριμένα, για την παραγωγή 1 κιλού τελικού προϊόντος απαιτούνται περίπου 1,3 κιλά χοιρινό κρέας, 80 γρ. ξύδι, 2% αλάτι, 1% μπαχαρικά και έντερα. Συνεπώς, στο 5ο εκτιμώμενο έτος της παραγωγής της, η εταιρία προβλέπεται να ξοδεύει 26.500€ περισσότερα, απ' ότι ξόδευε 1 έτος πριν το επενδυτικό της έργο.

Πίνακας 1.9 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες Α' και Β' ύλες

ΕΙΔΟΣ Α΄- ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ								
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ					
	ΕΤΟΣ -3	ΕΤΟΣ -2	ΕΤΟΣ -1	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΕΤΟΣ 1	ΕΤΟΣ 2	ΕΤΟΣ 3	ΕΤΟΣ 4	ΕΤΟΣ 5
	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ		ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ
ΚΡΕΑΣ	36.819	36.947	49.579	3,30	57.875	62.312	66.229	69.282	72.390
ΞΥΔΙ	2.833	2.872	3.856	0,70	3.858	4.155	4.410	4.581	4.753
ΚΡΑΣΙ	0	240	240	0,80	250	270	280	300	320
ΑΛΑΤΙ	750	900	925	0,20	900	920	940	980	1.000
ΜΠΑΧΑΡΙΚΑ	150	137	170	6,00	100	120	140	150	160
ΕΝΤΕΡΑ	444	600	700	8,00	700	740	800	820	900
ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΥΛΕΣ	200	224	300	5,50	230	240	250	260	270
ΥΛΙΚΑ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ	145	450	500	5,00	300	350	400	450	500
ΕΤΙΚΕΤΕΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ	29.000	52.000	59.000	0,10	48.000	50.000	53.000	56.000	60.000
ΧΑΡΤΟΚΙΒΩΤΙΑ	2.101	4.060	5.123	0,50	5.500	5.600	5.700	5.900	6.000
ΠΡΙΟΝΙΔΙ	945	945	1.000	0,78	1.000	1.200	1.300	1.500	1.600
ΣΥΝΟΛΟ	**73.387**	**99.375**	**121.393**		**118.713**	**125.907**	**133.449**	**140.223**	**147.893**

1.6.5 Ανάλυση δαπανών επιχείρησης

Προκειμένου να αναλυθούν οι υφιστάμενες κι οι προβλεπόμενες δαπάνες της επιχείρησης μετά την υλοποίηση του επενδυτικού της έργου, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί (βλ. πίνακα 1.10) ότι, για τον υπολογισμό της ενδιάμεσης κατανάλωσης αθροίζονται τα ποσά: δαπάνες πρώτων υλών και προσφερόμενων υπηρεσιών, παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ, κ.λπ.), δαπάνες συντήρησης, έντυπα και γραφική ύλη, υλικά καθαριότητας, διάφορα άλλα έξοδα, διάφορα αναλώσιμα, δαπάνες διαφήμισης, προώθησης και δαπάνες προβολής.

Με βάση τα παραπάνω και σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί, γίνεται φανερό ότι η εταιρία είχε λιγότερες δαπάνες κατά τα τρία έτη πριν το εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού της εξοπλισμού. Ειδικότερα, το έτος (-1) παρουσίαζε δαπάνες ύψους 192.352,70€, ενώ από το πρώτο έτος επένδυσης, οι δαπάνες αυξήθηκαν σε ποσοστό περίπου 29,49% $\left(=\frac{249.091,07-192.352,70}{192.352,70}\right)$ σε σχέση με το προηγούμενο.

Η ίδια αύξηση δαπανών προβλέπεται να επικρατεί και στα επόμενα εκτιμώμενα έτη λειτουργίας της επιχείρησης, φθάνοντας στο 5ο έτος μετά την υλοποίηση του επενδυτικού της έργου, και με δαπάνες που αγγίζουν το ποσό των 307.467,20€, μια αύξηση της τάξεως του 23,43% $\left(=\frac{307.467,20-249.091,07}{249.091,07}\right)$ συγκριτικά με το πρώτο εκτιμώμενο έτος λειτουργίας της.

Η αυξητική τάση των διαφόρων δαπανών της επιχείρησης "ALPHA MEAT Ο.Ε." συνάδει απόλυτα με την γενικότερη ανάπτυξή της. Καθώς η εταιρία αιτείται να χρηματοδοτηθεί κατά ένα μεγάλο ποσοστό από το Δημόσιο, αλλά και μέσω του τραπεζικού δανεισμού, έχει σκοπό να αυξήσει τα παραγόμενα προϊόντα της και γενικότερα την παραγωγική της διαδικασία, με απώτερο σκοπό την αύξηση των εσόδων της και των καθαρών κερδών της. Για να απεικονιστεί, όμως, η οικονομική της ανάπτυξη, η εταιρία οφείλει να επενδύσει κάποια χρήματα, προκειμένου να προωθήσει στο ευρύ καταναλωτικό κοινό τα προϊόντα της και την προσωπική πολιτική που ακολουθεί. Αυτό θα το επιτύχει μέσω των επιπλέον διαφημιστικών εντύπων ή κάποιας μορφής τηλεοπτικής ή ραδιοφωνικής διαφήμισης, μέθοδοι προβολής της εταιρίας που απαιτούν αρκετά μεγάλα ποσά δαπανών για την ίδια την επιχείρηση.

Πίνακας 1.10 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες δαπάνες επιχείρησης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ				
	-3	-2	-1	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
1. Δαπάνες προσωπικού (αμοιβές και επιβαρύνσεις) (πίνακας 5.2.1)	**0,00**	**4.145,96**	**4.855,46**	**19.420,00**	**19.614,20**	**19.810,34**	**20.008,45**	**20.208,53**
2. Δαπάνες πρώτων υλών και προσφερόμενων υπηρεσιών	**124.747,32**	**127.906,80**	**171.712,92**	**211.363,38**	**227.383,96**	**241.833,42**	**253.133,44**	**265.062,96**
Πρώτων υλών (πίνακας 5.2.2)	124.747,32	127.906,80	171.712,92	211.363,38	227.383,96	241.833,42	253.133,44	265.062,96
3. Γενικά έξοδα*	**10.509,24**	**10.601,23**	**14.307,27**	**16.611,84**	**17.677,32**	**18.594,88**	**19.344,78**	**20.074,51**
Παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ κ.λ.π) **	1.213,06	1.273,71	1.667,95	1.940,89	2.092,52	2.213,83	2.335,13	2.426,11
Δαπάνες Συντήρησης (1% επί του τζίρου)	1.998,91	2.007,86	2.954,09	3.391,70	3.652,80	3.880,30	4.059,90	4.242,40
Φόροι - τέλη								
Έντυπα & Γραφική ύλη (0,05% επί του τζίρου)	999,45	1.003,93	1.477,05	1.695,85	1.826,40	1.940,15	2.029,95	2.121,20
Υλικά καθαριότητας, Ιματισμού	500,00	500,00	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Διάφορα άλλα έξοδα (δαπάνες διάθεσης 2% επί του τζίρου)	3.997,82	4.015,72	5.908,18	6.783,40	7.305,60	7.760,60	8.119,80	8.484,80
Διάφορα αναλώσιμα								
Ενοίκια	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
4. Δαπάνες διαφήμισης – προώθησης και προβολής (0,05% επί των εσόδων)	**999,45**	**1.003,93**	**1.477,05**	**1.695,85**	**1.826,40**	**1.940,15**	**2.029,95**	**2.121,20**
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	**136.256,01**	**143.657,92**	**192.352,70**	**249.091,07**	**266.501,88**	**282.178,79**	**294.516,62**	**307.467,20**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	**136.256,01**	**139.511,96**	**187.497,24**	**229.671,07**	**246.887,68**	**262.368,45**	**274.508,17**	**287.258,67**

1.6.6 Ανάλυση λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης

Σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα και λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη δραστηριότητα της επιχείρησης, διαπιστώνεται ότι και τα 3 έτη πριν την επένδυση, η εταιρία ήταν κερδοφόρα. Έπειτα, θέλοντας να εκσυγχρονίσει τον μηχανολογικό της εξοπλισμό, προκειμένου να έχει την δυνατότητα να παράγει μεγάλες ποσότητες προϊόντων και να επεκταθεί και σε άλλους νομούς της Κρήτης, προέβει κατά ένα μέρος στη λήψη του τραπεζικού δανεισμού. Συγκεκριμένα, η εταιρία δανείστηκε από την τράπεζα το ποσό των 92.417,02€ με επιτόκιο 9,25%, με σκοπό να το αποπληρώσει σε 10 έτη. Έτσι, όπως φαίνεται και στον ακόλουθο πίνακα, τα καθαρά κέρδη της εταιρίας αυξάνονται κατά 8.000,00€ ετησίως κατά τα 5 πρώτα εκτιμώμενα έτη λειτουργίας της μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου. Η αύξηση των καθαρών κερδών της δεν είναι ιδιαίτερα υψηλή, γεγονός που οφείλεται στους τόκους του μακροπρόθεσμου δανείου που οφείλει να πληρώνει για 10 έτη. Συνεπώς, για τα 10 πρώτα έτη μετά την επένδυση, τα καθαρά κέρδη της εταιρίας δείχνουν να αυξάνονται με σταθερό ρυθμό. Μετά, τα δέκα έτη και αφού αποπληρωθεί το τραπεζικό της δάνειο, η εταιρία προβλέπεται να απεικονίσει ραγδαία αύξηση των καθαρών της εσόδων και να χαρακτηριστεί ως επαρκώς βιώσιμη.

Συγκεκριμένα τώρα, το 1ο εκτιμώμενο έτος της εταιρίας φαίνεται να της αποφέρει καθαρά κέρδη στο ύψος των 45.106,71€. Στο 2ο έτος, η αύξηση αναμένεται να είναι της τάξεως του 15,4% $\left(=\frac{52.048,09-45.106,71}{45.106,71}\right)$ αναλογικά με το πρώτο έτος. Όσον αφορά το 4ο έτος, η εταιρία προβλέπεται να έχει καθαρά κέρδη ύψους 62.522,81€, αυξημένο ποσοστό 8,15% σε σχέση με το τρίτο εκτιμώμενο έτος. Τέλος, σε σχέση με το πρώτο έτος λειτουργίας της εταιρίας μετά την επένδυση, στο 5ο έτος προβλέπεται να έχει καθαρά κέρδη 67.041,11€, δηλαδή 21.934,4€ περισσότερα.

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι η εταιρία "ALPHA ΜΕΑΤ Ο.Ε." είναι μία συνεχώς αναπτυσσόμενη οικονομικά μονάδα, η οποία προβλέπεται ότι μετά την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου, θα καταταχθεί σε μία από τις μακροβιότερες μικρομεσαίες επιχειρήσεις στον κλάδο των αλλαντικών σε όλη την Κρήτη.

Πίνακας 1.11 Υφιστάμενος και προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελέσματα χρήσης

	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ			ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ				
	-3	-2	-1	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΕΣΟΔΑ (Από πίνακα 5.1.2)	**199.890,90**	**200.786,20**	**295.409,00**	**339.170,00**	**365.280,00**	**388.030,00**	**405.990,00**	**424.240,00**
ΕΞΟΔΑ (Από πίνακα 5.3)	**136.256,01**	**143.657,92**	**192.352,70**	**249.091,07**	**266.501,88**	**282.178,79**	**294.516,62**	**307.467,20**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	**63.634,89**	**57.128,28**	**103.056,30**	**90.078,93**	**98.778,12**	**105.851,21**	**111.473,38**	**116.772,80**
Μείον:								
** Τόκοι μακρ/σμων δανείων*				*8.548,57*	*7.992,58*	*7.385,16*	*6.721,56*	*5.996,57*
** Τόκοι βραχ/σμων δανείων*								
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	**63.634,89**	**57.128,28**	**103.056,30**	**81.530,36**	**90.785,54**	**98.466,05**	**104.751,82**	**110.776,23**
Μείον Αποσβέσεις	*6.079,61*	*12.195,90*	*12.361,73*	*21.388,08*	*21.388,08*	*21.388,08*	*21.388,08*	*21.388,08*
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	**57.555,28**	**44.932,38**	**90.694,57**	**60.142,28**	**69.397,46**	**77.077,97**	**83.363,74**	**89.388,15**
Μείον φόρος εισοδήματος μη διανεμομένων κερδών	*14.388,82*	*11.233,09*	*22.673,64*	*15.035,57*	*17.349,36*	*19.269,49*	*20.840,94*	*22.347,04*
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	**43.166,46**	**33.699,28**	**68.020,93**	**45.106,71**	**52.048,09**	**57.808,48**	**62.522,81**	**67.041,11**
Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία	**63.634,89**	**61.274,24**	**107.911,76**	**109.498,93**	**118.392,32**	**125.661,55**	**131.481,83**	**136.981,33**

Σημείωση: Για τον υπολογισμό της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας (ΑΠΑ), αφαιρείται από τα έσοδα κάθε έτους, το σύνολο της ενδιάμεσης κατανάλωσης κάθε έτους (όπως φαίνεται στον πίνακα 1.10).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ "OIL FACTORY"

Ενότητα 2.1 Παρουσίαση της εταιρίας (Ιδρυση - Επωνυμία - Νομική μορφή)

2.1.1 Παρουσίαση εταιρίας

Το έτος 1967, ο κος Κωστάκης Γεώργιος ιδρύει ένα ελαιουργείο με τον αδερφό του κο Κωστάκη Νικόλαο, στο χωριό "Πεζά" του νομού Ηρακλείου Κρήτης. Έχοντας τις απαραίτητες γνώσεις, τα δύο αδέρφια αποφάσισαν το 1977 να συστήσουν την ομόρρυθμη εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε.", η οποία ασχολείται με την εκμετάλλευση ελαιουργείου έως και σήμερα.

2.1.2 Μέτοχοι - Διοίκηση της εταιρίας

Βασικός μέτοχος της εταιρίας είναι ο κος Κωστάκης Γεώργιος, καθώς είναι πτυχιούχος ηλεκτρολόγος της Τεχνικής Σχολής του Επιμελητηρίου Ηρακλείου. Η ειδικότητα του ηλεκτρολόγου έχει άμεση σχέση με τη λειτουργία και τις πιθανές ανάγκες στο τεχνικό επίπεδο της μονάδας. Επιπλέον, ο Κωστάκης Γεώργιος έχει παρακολουθήσει σεμινάριο για την ειδικότητα του Τεχνικού Ασφαλείας, το οποίο θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση, όπως ορίζουν οι διατάξεις της Επιθεώρησης εργασίας για την ασφαλή λειτουργία της μονάδας, ενώ ταυτόχρονα κατέχει άδεια πρακτικού μηχανικού-συντηρητή απλών μηχανολογικών εγκαταστάσεων Γ' τάξης, προσόν ιδιαίτερα σημαντικό για όποιον ασχολείται με τις δραστηριότητες ενός ελαιουργείου.

Ωστόσο, το 1981 παντρεύτηκε την κα Κωστάκη Μαρία, η οποία διαθέτοντας της απαραίτητες γνώσεις Λογιστικής, ανέλαβε την εμπορική και οικονομική διαχείριση της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε.". Έχοντας 35 χρόνια εμπειρία στο προϊόν του ελαιολάδου, αποτελεί τον δεύτερο εταίρο της οικογενειακής επιχείρησης, ενώ τα τελευταία 2 χρόνια, με προσωπική της προσπάθεια, κατάφερε να δημιουργήσει από την εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." μια μικρή μονάδα εμφιάλωσης ελαιολάδου, λαμβάνοντας έτσι η ίδια τις τελικές επενδυτικές αποφάσεις.

Ενότητα 2.2 Ανάλυση προτεινόμενου έργου

2.2.1 Περιγραφή επενδυτικού σχεδίου

Το προτεινόμενο επενδυτικό πλάνο αφορά την επέκταση της ημιαυτόματης μονάδας τυποποίησης ελαιολάδου της εταιρίας "OIL FACTORY O.E." που βρίσκεται στο Δήμο Αρχανών-Αστερουσίων, στο τοπικό διαμέρισμα Πεζών.

Συγκεκριμένα, στην επένδυση περιλαμβάνονται δαπάνες για την εσωτερική διαμόρφωση υφιστάμενου βιοτεχνικού κτιρίου, ώστε να φιλοξενήσει την νέα πλήρως αυτόματη γραμμή τυποποίησης – εμφιάλωσης ελαιολάδου. Στον ήδη υφιστάμενο χώρο, (Κτίριο Α 586,40 m2) θα γίνουν εσωτερικές διαρρύθμισης, οι οποίες θα διαχωρίζουν τους δύο βασικούς παραγωγικούς χώρους της μονάδας, τον χώρο του ελαιοτριβείου και τον χώρο του τυποποιητηρίου. Επίσης, θα διαμορφωθούν και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης Ά υλών, αποθήκευσης ετοίμων προϊόντων και χημείου.

Στο περιβάλλοντα χώρο θα τοποθετηθεί μία ηλεκτρονική γεφυροπλάστιγγα με μεταλλική πλατφόρμα επιφανείας 18Χ3 μέτρα δυναμικότητας 60τόνων, ενώ θα τοποθετηθεί ηλεκτρική συρόμενη μεταλλική πόρτα εισόδου διαστάσεων 2,5Χ17,00.

Στην κατηγορία μηχανολογικός εξοπλισμός περιλαμβάνεται το κόστος μιας πλήρως αυτόματης γραμμής συσκευασίας – εμφιάλωσης ελαιολάδου. Ο μηχανολογικός εξοπλισμός περιλαμβάνει, μια αυτόματη ογκομετρική γεμιστική 4 κεφαλών, μια αυτόματη πωματική μηχανή, μια αυτόματη ετικετέζα, μια εκτυπωτική μηχανή για την εκτύπωση της ημερομηνίας λήξης και του lot number, τράπεζα τροφοδοσίας, μια περιστροφική τράπεζα παραλαβής, ένα φυσιτικό δοχείων, ένα φίλτρο πλακών, μία αυτόματη συγκολλητική μηχανή χαρτοκιβωτίων, μια ημιαυτόματη μηχανή περιτύλιξης παλετών, και το φίλτρο γης δια τόμων.

Επιπλέον, στην ίδια κατηγορία περιλαμβάνονται και 4 ανοξείδωτες δεξαμενές 5 τόνων και 4 ανοξείδωτες δεξαμενές 10 τόνων. Στην επένδυση ακόμα περιλαμβάνεται και η αγορά ενός ηλεκτροκίνητου ανυψωτικού μηχανήματος ανυψωτικής ικανότητας 1,2 τόνων. Η αγορά του εξοπλισμού για την επάνδρωση του χημείου αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της επένδυσης.

Επίσης, ο φορέας θα επενδύσει στην αγορά λογισμικού, ώστε να υποστηρίξει την λειτουργία του τυποποιητηρίου. Το λογισμικό θα του δίνει την δυνατότητα

ελέγχου της παραγωγής και των αποθεμάτων των Α' και βοηθητικών υλών, και θα του εξασφαλίζει την ιχνηλασιμότητα των παραγόμενων προϊόντων, αποτελώντας γενικότερα αναπόσπαστο κομμάτι μια τέτοιου είδους επένδυσης.

Τέλος, το κόστος για τον σχεδιασμό της συσκευασίας των προϊόντων θα αποτελέσει μέρος από το σύνολο της επένδυσης. Το κόστος περιλαμβάνει το σχεδιασμό λογοτύπου, την ονοματοδοσία και το σχεδιασμό της κούτας και των κουτιών και την προσαρμογή των μακετών σε μέγεθος και υλικό.

Πίνακας 2.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ		
ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΥΠΟΠΟΙΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ "OIL FACTORYO.E."		
Αιτούμενο Συνολικό Κόστος		**299.632,20€**
Αιτούμενη Δημόσια Δαπάνη		**149.816,10€**
ΜΕΤΡΟ: 41	**ΥΠΟΜΕΤΡΟ: L123** "Αύξηση της αξίας των γεωργικών και δασοκομικών προϊόντων"	**ΔΡΑΣΗ: L123a** "Αύξηση της αξίας των γεωργικών προϊόντων"

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΚΡΗΤΗΣ **ΝΟΜΟΣ: ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ** **ΔΗΜΟΣ: ΑΡΧΑΝΩΝ ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΩΝ** **ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ:** **ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΕΖΩΝ**

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Κ.Α.Δ. 2008)	**10.41.99.02**
ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΛΑΔΟΥ	**Υπηρεσίες επεξεργασίας και τυποποίησης ελαιολάδου**
ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΟΣ ΤΟΜΕΑΣ/ΔΡΑΣΗ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ, ΚΥΑ 401/10-3-2010)	**ΕΛΑΙΟΥΧΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ** **ΔΡΑΣΗ 7.3**

ΙΔΡΥΣΗ	
ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ	

ΕΠΕΚΤΑΣΗ	**Χ**
ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	
ΑΥΞΗΣΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ	**Χ**

2.2.2 Περιγραφή παραγωγικής διαδικασίας

Η εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." ειδικεύεται σήμερα στην παραγωγή και εμφιάλωση ελαιολάδου. Κατά την παραγωγική διαδικασία της τυποποίησης των προϊόντων της, τηρείται αυστηρά το πρότυπο διασφάλισης τροφίμων ISO 22000, το οποίο θέτει αυστηρά κριτήρια για την διασφάλιση της ποιότητας του ελαιολάδου.

Αρχική παραγωγική διαδικασία της εταιρίας είναι η ιχνηλάτηση της πρώτης ύλης, που είναι το ελαιόλαδο, η οποία ξεκινάει από την πρώτη στιγμή που παραλαμβάνεται ο καρπός από τους ελαιοπαραγωγούς στο ελαιουργείο της. Έπειτα, ακολουθεί η διαδικασία της έκθλιψης του καρπού, όπου σύμφωνα με τις διατάξεις της Ε.Ε. και του προτύπου ISO 22000, τηρείται το ψυχρό σύστημα άλεσης στους 27 ^{o}C.

Κατά την ολοκλήρωση της έκθλιψης, το ελαιόλαδο διαχωρίζεται και αποθηκεύεται στις ανοξείδωτες δεξαμενές σε θερμοκρασία 17 ^{o}C, ανάλογα με την κατηγορία που ανήκει, π.χ. έξτρα έξτρα παρθένο, έξτρα παρθένο, παρθένο, ή βιολογικό.

Ακολούθως, με τον μηχανολογικό εξοπλισμό που διαθέτει η εταιρία ,για το επόμενο στάδιο που είναι η εμφιάλωση, σημαντική είναι η φύλαξη του ελαιόλαδου για τουλάχιστον τρεις μήνες, έτσι ώστε να κατακαθίσει και να μπορεί να φιλτραριστεί, με αποτέλεσμα το χρονικό διάστημα Νοέμβριου –Μαρτίου να μην είναι δυνατόν να εκτελεστούν παραγωγές εμφιάλωσης, καθώς το ελαιόλαδο δεν είναι έτοιμο, πράγμα που αποτελεί σημαντική καθυστέρηση της παραγωγικής διαδικασίας. Ο μόνος τρόπος προσπέλασης του εμποδίου αυτού είναι το φίλτρο γης διατομών, το οποίο καθιστά το ελαιόλαδο άμεσα έτοιμο προ εμφιάλωση. Όταν το ελαιόλαδο είναι πλέον έτοιμο προς εμφιάλωση, μεταφέρεται από τις δεξαμενές του ελαιουργείου στις δύο πλαστικές δεξαμενές του εμφιαλωτηρίου, οι οποίες είναι κατάλληλες για τρόφιμα. Το ελαιόλαδο φιλτράρεται από την φιλτρόπρεσα και ιχνηλατείτε, δημιουργώντας το ανάλογο LOT NUMBER. Αναλόγως την παραγγελία, το ελαιόλαδο εμφιαλώνεται στις

συσκευασίες με το γεμιστικό ογκομετρικό μηχάνημα, ταπώνεται με το τυπωτικό και εν συνεχεία τοποθετείτε η ετικέτα με την ετικετέζα, και το καψύλλιο με την καψυλιέρα. Τελευταίο στάδιο της παραγωγικής διαδικασίας ελαιολάδου της εταιρίας "OIL FACTORY O.E." είναι η σφράγιση με την ημερομηνία λήξης, το lot number και η τοποθέτηση στα χαρτοκιβώτια προς παράδοση.

2.2.3 Περιγραφή σκοπιμότητας επενδυτικού σχεδίου

Η "OIL FACTORY O.E." είναι μια καλά οργανωμένη επιχείρηση. Οι εταίροι της έχουν μακρόχρονη εμπειρία στο κλάδο του ελαιολάδου τόσο σαν παραγωγοί όσο και σαν ελαιουργοί.

Η εταιρία από την ίδρυση της (1977) έως σήμερα έχει πραγματοποιήσει επενδύσεις αφενός σε κτιριακές εγκαταστάσεις και αφετέρου σε μηχανολογικό και λοιπό εξοπλισμό και μεταφορικά μέσα, χρηματοδοτούμενες κυρίως από ίδια κεφάλαια αλλά και μέσω του αναπτυξιακού Ν.3299/2004.

Όσον αφορά το μηχανολογικό της εξοπλισμό, η μονάδα έπειτα από την ίδρυσή της αντικατέστησε τα μηχανήματά της, το έτος 1987, και το 2006 με την υπαγωγή της στον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004. Επίσης, μέσω του αναπτυξιακού νόμου εκσυγχρόνισε και τις κτιριακές εγκαταστάσεις της μονάδας.

Το 2011, η εταιρία προχώρησε στην αγορά με ίδια κεφάλαια μιας ημιαυτόματης γραμμής παραγωγής για την τυποποίηση και εμφιάλωση ελαιολάδου, ώστε να κάνει τα πρώτα της βήματα και στον κλάδο της τυποποίησης του ελαιολάδου. Η ζήτηση των προϊόντων της και οι ανάγκες της αγοράς την οδήγησαν στον εκ νέου σχεδιασμό αυτού του εγχειρήματος, μιας και οι δυνατότητες του μηχανολογικού εξοπλισμού που είχε στην διάθεση της δεν κάλυπταν τις ανάγκες της.

Συνεπώς, μέσω του προγράμματος Leader, η εταιρία σχεδιάζει να καλύψει τις αυξημένες ανάγκες της, με την αγορά μιας πλήρως αυτόματης γραμμής παραγωγής και εμφιάλωσης ελαιολάδου και την καλύτερη οργάνωση του νέου κλάδου που ξεκίνησε να δραστηριοποιείται.

Η επιχείρηση αποτελεί τη μοναδική μονάδα επεξεργασίας ελαιοκάρπου αλλά και εμφιάλωσης – τυποποίησης ελαιολάδου στα Πεζά του νομού Ηρακλείου Κρήτης και τη μεγαλύτερη από πλευράς δυναμικότητας ελαιουργική μονάδα στην ευρύτερη περιοχή. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ελαιουργείου, ο μέσος όρος επεξεργασίας

ελαιοκάρπου της τριετία 2010 έως 2012 ανέρχεται περίπου σε 2.000 τόνους ελαιοκάρπου ανά έτος.

Την τρέχουσα ελαιοκομική περίοδο καθώς και τις επόμενες αναμένεται αύξηση της παραγωγής ελαιοκάρπου στην περιοχή, καθώς ο πληθυσμός αφενός, λόγω της οικονομικής κρίσης στρέφεται στις καλλιέργειες του, που είχε αφήσει τα προηγούμενα χρόνια και αφετέρου οι περισσότερες καλλιέργειες γίνονται αρδευόμενες, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η παραγωγή τόσο του ελαιοκάρπου όσο και της απόδοσής του σε ελαιόλαδο.

Επιπλέον, άμεσος στόχος της εταιρίας μέσω της χρηματοδότησης είναι η εγκατάσταση διαχείρισης ποιότητας και παραγωγής υγιεινών προϊόντων στη μονάδα ελαιουργείο-τυποποιητηρίου, καθώς κρίνεται απαραίτητη στον κλάδο της παραγωγής τροφίμων. Τα οφέλη που προβλέπεται να έχει τόσο η επιχείρηση όσο και οι καταναλωτές και οι παραγωγοί, έπειτα από αυτές τις ενέργειες, είναι τα ακόλουθα;

- Υψηλό επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών
- Παραγωγή υψηλής ποιότητας τελικού προϊόντος
- Υψηλότερες τιμές παραγωγού
- Αύξηση ανταγωνιστικότητας ελαιουργείου
- Πλήρης αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού
- Μείωση του κόστους παραγωγής
- Ικανοποίηση του πελάτη, είτε είναι καταναλωτής είτε χρησιμοποιεί το προϊόν ως πρώτη ύλη

2.2.4 Ποιοτικά χαρακτηριστικά προτεινόμενου έργου

Με πρωτοβουλία εννέα φορέων της Κρήτης ιδρύθηκε το 2011 το Δίκτυο Κρητικού Ελαιολάδου, με στόχο να προβάλλει την ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική και πολιτιστική σπουδαιότητα των προϊόντων της ελιάς και κυρίως του κρητικού ελαιολάδου, ώστε να γίνουν ευρύτερα γνωστά τα ευεργετικά του πλεονεκτήματα και να αυξηθεί η κατανάλωσή του εντός και εκτός Ελλάδας. Η εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." συμμετέχει στο Δίκτυο Κρητικού Ελαιολάδου.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού ένωσαν τις δυνάμεις τους και φιλοδοξούν να καταστήσουν το κρητικό ελαιόλαδο ως τον καλύτερο πρεσβευτή της Κρήτης στον υπόλοιπο κόσμο.

Έτσι, δημιούργησαν ένα ιστότοπο μέσω του οποίου προβάλλουν και προωθούν το ελαιόλαδο, ενώ ταυτόχρονα δίνουν πληροφορίες για θέματα σχετικά με την ελιά, την καλλιέργεια και την παραγωγή της. Έχουν δημιουργηθεί διαφημιστικά φυλλάδια σε διάφορες γλώσσες με πληροφορίες για την ελιά και τα προϊόντα της, καθώς και πληροφορίες επικοινωνίας με τα μέλη του δικτύου του Κρητικού Ελαιολάδου.

Επίσης γίνονται συναντήσεις με εταιρίες και φορείς του εξωτερικού για την διάθεση τους ελαιολάδου στο εξωτερικό. Το επιμελητήριο ενημερώνει τα μέλη του δικτύου για την εκδήλωση ενδιαφέροντος ξένων επιχειρηματιών για πιθανή συνεργασία. Τέλος, Δίκτυο Κρητικού Ελαιολάδου διοργανώνει εκδηλώσεις φεστιβάλ τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, προκειμένου να καταστήσει γνωστή τόσο την απαράμιλλη διατροφική αξία του ελαιόλαδου, η οποία έχει αποδειχθεί επιστημονικά μέσα από απόλυτα τεκμηριωμένες έρευνες, όσο και την ύπαρξη του δικτύου με τις εταιρίες που συμμετέχουν σε αυτό.

Πέραν των παραδοσιακών μορφών ελαιολάδου, το Δίκτυο Κρητικού Ελαιολάδου, στην οποία συμμετέχει και η εταιρία "OIL FACTORY O.E.", έχει στόχο να τυποποιεί και βιολογικό ελαιόλαδο. Το ποσοστό του βιολογικού ελαιολάδου που θα τυποποιεί φθάνει το 10% της συνολικής ποσότητας που θα εμφιαλώνει, τουλάχιστον για τα πρώτα χρόνια. Στόχος του είναι η εμφιάλωση μεγαλύτερων ποσοτήτων βιολογικού ελαιολάδου, οι οποίες θα επιτευχθούν και με την αύξηση των παραγωγών του βιολογικού ελαιολάδου στην περιοχή.

Ένας από τους επόμενους στόχους είναι η δημιουργία ομάδας παραγωγών βιολογικού ελαιολάδου με τους οποίους θα συνάψει συμβάσεις, προκειμένου να απορροφά την παραγωγή βιολογικού ελαιολάδου τους προς εμφιάλωση και διάθεση του στην αγορά.

2.2.5 Καινοτόμος χαρακτήρας προτεινόμενου έργου

Αν και η εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." αποτελεί σήμερα μία μικρομεσαία επιχείρηση, εντούτοις ήδη για την παραγωγική της διαδικασία, χρησιμοποιεί νέας τεχνολογίας μηχανήματα με μειωμένες ενεργειακές απαιτήσεις και πλήρως αυτοματοποιημένα.

Ωστόσο, η τεχνολογική καινοτομία πρέπει να βασίζεται στα αποτελέσματα νέων τεχνολογικών εξελίξεων, νέων συνδυασμών υπαρχουσών τεχνολογιών ή στη χρησιμοποίηση άλλου είδους γνώσεων που αποκτήθηκαν από την επιχείρηση. Από τα παραπάνω καταλαβαίνει κανείς ότι η συγκεκριμένη επιχείρηση βασίζει την λειτουργία της σε αρκετές τεχνολογικές καινοτομίες. Αρχικά, θα πρέπει να αναφερθεί η λειτουργία της γραμμής παραγωγής για την εμφιάλωση και τυποποίηση του ελαιολάδου και το λογισμικό που χρησιμοποιεί.

Μέσω της υλοποίηση του επενδυτικού έργου, τα λογισμικό θα δίνει στην επιχείρηση την δυνατότητα ελέγχου της παραγωγικής της διαδικασίας. Το ελαιόλαδο που εμφιαλώνεται παράγεται με την μέθοδο της "ψυχρής άλεσης", που σημαίνει ότι η θερμοκρασία του ελαιολάδου δεν πρέπει να ξεπεράσει σε όλα τα στάδια (παραγωγή – αποθήκευση- εμφιάλωση) την θερμοκρασία των 27 βαθμών κελσίου. Έτσι, μέσω του λογισμικού προγράμματος επιτυγχάνεται ο έλεγχος της θερμοκρασίας του ελαιολάδου ώστε να μη υπερβεί της 27 βαθμούς κελσίου.

Ακόμη, μέσω του λογισμικού θα της προσφέρεται η δυνατότητα ιχνηλασιμότητας του ελαιολάδου από την παραγωγή του έως το ράφι του καταστήματος προς πώληση. Επίσης το πρόγραμμα του λογισμικού θα εκδίδει τις συνταγές παραγωγής, επιλέγοντας το λάδι τις κούτες, τα μπουκάλια, την έκδοση lot number και ημερομηνία λήξης ανά παρτίδα.

Τέλος, η εμπορική διαχείριση και η ανάλωση των πρώτων και βοηθητικών υλών θα γίνεται αυτόματα από το πρόγραμμα.

2.2.6 Υποδομές - διαρρυθμίσεις του κτιριακού χώρου

Στην επενδυτική πρόταση δεν περιλαμβάνονται δαπάνες για κατασκευές που να εξασφαλίζουν την προσβασιμότητα των ατόμων μειωμένης κινητικότητας, καθώς ολόκληρη η μονάδα είναι κατασκευασμένη με αυτές τις προδιαγραφές από την ίδρυσή της. Όλα τα κτίρια του φορέα που θα πραγματοποιηθεί η επένδυση είναι

ισόγεια και δεν υπάρχουν εμπόδια που να δυσχεραίνουν την κίνηση των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα.

Ωστόσο, στο υφιστάμενο κτίριο που θα φιλοξενήσει την επένδυση θα γίνουν εσωτερικές διαρρυθμίσεις για να διαχωριστούν οι δύο παραγωγικοί χώροι. Ο χώρος του ελαιοτριβείου και ο χώρος του τυποποιητηρίου ελαιολάδου.

2.2.7 Τεκμηρίωση ετοιμότητας υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου

Για την υλοποίηση της επενδυτικής πρότασης, ο φορέας της επένδυσης έχει προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να ξεκινήσει άμεσα η υλοποίηση του.

Σε επόμενο στάδιο και μετά την υλοποίηση της επένδυσης, ο επενδυτής θα πρέπει να αιτηθεί την τροποποίηση της άδειας λειτουργίας για την προσθήκη του νέου μηχανολογικού εξοπλισμού που αφορά στην γραμμή τυποποίησης ελαιολάδου.

Ο μηχανικός του έργου έχει προχωρήσει στην σύνταξη τεχνικής έκθεσης στην οποία προβλέπεται το κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντα χώρου, καθώς και τα σχέδια που αποτυπώνουν την νέα γραμμή παραγωγής στις εγκαταστάσεις της εταιρίας.

Όσον αφορά τις κτιριακές παρεμβάσεις που θα γίνουν στο ήδη υφιστάμενο κτίριο, δεν απαιτείται η άδεια οικοδομής σύμφωνα με τις υποδείξεις του μηχανικού που έχει αναλάβει το έργο.

Ενότητα 2.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα προτεινόμενου έργου

2.3.1 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση

Στην εταιρία "OIL FACTORY O.E." εργάζονται ήδη ο κος Κωστάκης Γεώργιος και η σύζυγός του κα Κωστάκη Μαρία. Ωστόσο, μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, προβλέπεται να δημιουργηθεί μία επιπλέον θέση πλήρους απασχόλησης για έναν εργάτη μεγαλύτερο των 25 ετών, ο οποίος θα φροντίζει για την ορθή λειτουργία του τυποποιητηρίου ελαιολάδου της εταιρίας.

Πίνακας 2.2 Αναμενόμενα αποτελέσματα στην απασχόληση

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ							
	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ						
	ΕΤΗΣΙΕΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΑΝΔΡΕΣ		ΓΥΝΑΙΚΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
		<25	>25	<25	>25	<25	>25
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (εκτός αυτοαπασχόλησης)							
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (αυτοαπασχόληση)			1			1	2
ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (εκτός αυτοαπασχόλησης)			1			1	
ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (αυτοαπασχόληση)							

Ενότητα 2.4 Τεχνικά χαρακτηριστικά και προϋπολογισμός του προτεινόμενου έργου

2.4.1 Υφιστάμενα κτίρια

Ο χώρος στέγασης της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε." αποτελείται από το Κτίρια Α (586,40 m^2), από το Κτίριο Β (162,50 m^2) και από ένα στέγαστρο επιφανείας (105 m^2). Ειδικότερα, το Κτίριο Α χρησιμοποιείται ως:

- Χώρος μηχανημάτων, στον οποίο είναι τοποθετημένες δύο σειρές παραγωγικής συνολικής δυναμικότητας 3.600 κιλά ελαιοκάρπου ανά ώρα, ενώ στο ίδιο χώρο βρίσκεται και η ημιαυτόματη γραμμή συσκευασίας και τυποποίησης ελαιολάδου.
- Χώρος αποθήκευσης ελαιοκάρπου, ο οποίος διαθέτει τον κατάλληλο φωτισμό για την ασφαλή και υγιεινή αποθήκευση του ελαιοκάρπου.
- Αίθουσα υποδοχής και αναμονής των πελατών, η οποία περιλαμβάνει τον κυρίως χώρο με καθιστικό, κυλικείο, χώρο υγιεινής, όπου ο πελάτης έχει οπτική επαφή με τους χώρους των μηχανημάτων και αποθήκευσης του ελαιοκάρπου.
- Αποδυτήρια προσωπικού με W.C.
- Γραφεία και λογιστήριο
- Λεβητοστάσιο
- Αποθήκη προσωρινής παραλαβής ελαιοκάρπου

Το Κτίριο Β χρησιμοποιείται ως χώρος αποθήκευσης ελαιολάδου, περιλαμβάνονται έξι (6) ανοξείδωτες δεξαμενές αποθήκευσης χωρητικότητας 50 m^3 η μία.

Τέλος, το μεταλλικό στέγαστρο χρησιμοποιείται για την προσωρινή εναπόθεση του ελαιοκάρπου.

2.4.2 Εξοπλισμός μονάδας παραγωγής

Ο εξοπλισμός της παραγωγικής μονάδας της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε." περιλαμβάνει τα εξής:

Πίνακας 2.3 Υφιστάμενος εξοπλισμός

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΕΛΑΙΟΤΡΥΒΙΟ			
1	ΓΡΑΜΜΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΕΛΑΙΟΚΑΡΠΟΥ	ΤΕΜ.	2	2006
2	ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ	ΤΕΜ.	2	2006
3	ΤΡΟΦΟΔΟΤΙΚΟΣ ΚΟΧΛΙΑΣ	ΤΕΜ.	2	2006
4	ΣΠΑΣΤΗΡΑΣ	ΤΕΜ.	2	2006
5	ΜΑΛΑΚΤΗΡΑΣ	ΤΕΜ.	2	2006
6	ΑΝΤΛΙΑ ΕΛΑΙΟΖΥΜΗΣ PMS 65	ΤΕΜ.	2	2006
7	ΦΥΓΟΚΕΝΤΡΗΤΗΣ	ΤΕΜ.	2	2006
8	ΚΟΧΛΙΕΣ ΕΛΑΙΟΠΥΡΗΝΑ	ΤΕΜ.	2	2006
9	ΚΥΚΛΟΦΟΡΗΤΗΣ	ΤΕΜ.	2	2006
10	ΛΕΒΗΤΑΣ ΘΕΡΜΟΥ ΝΕΡΟΥ	ΤΕΜ.	2	2006
11	ΕΝΣΩΜΑΤΩΜΕΝΟΣ ΕΝΑΛΛΑΚΤΗΣ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ	ΤΕΜ.	2	2006
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΤΥΠΟΠΟΙΗΤΗΡΙΟ			
1	ΗΜΙΑΥΤΟΜΑΤΟ ΓΕΜΙΣΤΙΚΟ ΓΙΑ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑ 0,250 ΕΩΣ 0,500 ΛΙΤΡΑ	ΤΕΜ.	1	2011
2	ΗΜΙΑΥΤΟΜΑΤΟ ΤΑΠΟΤΙΚΟ ΓΙΑ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΔΟΧΕΙΑ	ΤΕΜ.	1	2011
3	ΗΜΙΑΥΤΟΜΑΤΗ ΕΤΙΚΕΤΕΖΑ	ΤΕΜ.	1	2011
4	ΦΙΛΤΡΟ ΠΛΑΚΩΝ 20Χ20Χ40	ΤΕΜ.	1	2011
5	ΑΝΤΛΙΕΣ	ΤΕΜ.	2	2011
6	ΠΛΑΣΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΤΡΟΦΙΜΑ	ΤΕΜ.	2	2011
7	ΗΜΙΑΥΤΟΜΑΤΟ ΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΓΙΑ ΚΑΠΑΚΙΑ ΥΑΛΙΝΩΝ ΔΟΧΕΙΩΝ	ΤΕΜ.	1	2011

2.4.3 Προτεινόμενα έργα υποδομής και περιβάλλοντος χώρου

Αρχικά κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι ο συνολικό χώρος στο οποίο είναι εγκατεστημένο το ελαιουργείο-τυποποιητήριο έχει εμβαδόν 4.858,65 τμ., ενώ ο χώρος κάλυψης των κτιρίων είναι 853,90 τμ. Συγκεκριμένα, στο προτεινόμενο επενδυτικό πλάνο δεν προβλέπονται έργα υποδομής. Ωστόσο, στον περιβάλλοντα

χώρο προβλέπεται να τοποθετηθεί μια ηλεκτρονική γεφυροπλάστιγγα με μεταλλική πλατφόρμα επιφανείας 18Χ13m δυναμικότητας 60 τόνων. Το κόστος των οικοδομικών εργασιών για την κατασκευή της υποδομής από οπλισμένο σκυρόδεμα C20/25 που θα υποδεχθεί την γεφυροπλάστιγγα φθάνει τα 7.939,20€. Επίσης, στον περιβάλλοντα χώρο της μονάδας, με την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, προβλέπεται να τοποθετηθεί μία ηλεκτρική συρόμενη μεταλλική πόρτα εισόδου, διαστάσεων 2,5Χ17,00m συνολικού κόστους 10.500,00€.

2.4.4 Προτεινόμενες κτιριακές εγκαταστάσεις

Στον ήδη υφιστάμενο χώρο, Κτίριο Α 586,40 m^2 προβλέπεται να γίνουν εσωτερικές διαρρύθμισης, οι οποίες θα διαχωρίζουν τους δύο βασικούς παραγωγικούς χώρους της μονάδας, τον χώρο του ελαιοτριβείου και τον χώρο του τυποποιητηρίου. Επίσης, θα διαμορφωθούν και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης Ά υλών, αποθήκευσης ετοίμων προϊόντων και χημείου. Ο διαχωρισμός των δύο παραγωγικών χώρων καθώς και η διαμόρφωση του χημείου και των δύο αποθηκών θα γίνει από πάνελ γυψοσανίδας με δύο όψεις, ενώ η οροφή θα καλυφθεί (ψευδοροφή) από πάνελ Πολυορεθάνης. Ο χώρος του τυποποιητηρίου και οι δύο αποθηκευτικοί χώροι των Ά υλών και των ετοίμων προϊόντων θα πλακοστρωθούν από πλακίδια πορσελάνης για την καλύτερη καθαριότητα και υγιεινή του χώρου, όπως προβλέπεται και στο σύστημα ποιότητας που έχει σκοπό να εφαρμόσει η εταιρία. Ακόμα προβλέπεται η τοποθέτηση συστήματος κλιματισμού, καθώς και α) χώρος μηχανημάτων τυποποιητηρίου (120,45 m^2), β) χώρος αποθήκευσης Α' και βοηθητικών υλών (33 m^2), γ) χώρος αποθήκευσης ετοίμων προϊόντων (21,66 m^2), δ) χώρος χημείου (7,2 m^2), ε) χώρος μηχανημάτων ελαιοτριβείου, στ) χώρος αποθήκευσης ελαιοκάρπου, ζ) αίθουσα υποδοχής και αναμονής των πελατών, η) αποδυτήρια προσωπικού με W.C., θ) γραφεία και λογιστήριο, ι) λεβητοστάσιο και κ) αποθήκη προσωρινής παραλαβής ελαιοκάρπου.

2.4.5 Αναλυτικός προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών, μηχανολογικού και λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού, και υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες)

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται τα έξοδα των οικοδομικών εργασιών ανά ομάδες και είδος εργασιών που προβλέπεται να δημιουργηθούν μετά την έγκριση και υλοποίηση του προτεινόμενου έργου της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε.".

Πίνακας 2.4 Προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών

ΟΜΑΔΕΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Α	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Β (Συρόμενη πόρτα από σίδηρο 2,5Χ17, βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα ηλεκτρονικής γεφυροπλάστιγγας)	18.439,20	4.214,02	22.680,22
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Γ	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Δ (Τοίχοι γυψοσανίδων με 2 γύψους ανά πλευρά, επένδυση τοίχου με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης)	9.087,00	2.090,01	11.177,01
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Ε (Ανοιγόμενα-περιστρεφόμενα κουφώματα αλουμινίου, ρολά αλουμινίου ή πλαστικού)	2.556,00	587,88	3.143,88
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ ΣΤ (Επένδυση με ασφαλτόπανο και ψηφίδα)	6.174,00	1.420,02	7.594,02
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Ζ (Κλιματισμός με κεντρική μονάδα και αεραγωγούς, ενίσχυση καλωδιώσεων, σωληνώσεις, νέος πίνακας βιοτεχνικού κτιρίου)	16.950,00	3.898,50	20.848,50
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Η	0,00	0,00	0,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**53.206,20**	**12.237,43**	**65.443,63**

Πίνακας 2.5 Προϋπολογισμός μηχανολογικού & λοιπού εξοπλισμού - υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες)

	ΣΥΝΟΛΟ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	207.673,00	47.764,79	255.437,79
ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	29.533,00	6.792,59	36.325,59
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ	9.220,00	2.120,60	11.340,60
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**246.426,00**	**56.677,98**	**303.103,98**

Σε αυτό το σημείο, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι τα έξοδα μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού δεν δύναται να υπερβαίνουν το 10% του συνολικού προϋπολογισμού του προτεινόμενου έργου. Στον περιορισμό αυτό δε συμπεριλαμβάνονται οι δαπάνες μελέτης εφαρμογής και πιστοποίησης συστημάτων και σημάτων ποιότητας.

Πίνακας 2.6 Συνοπτική ανάλυση κόστους της πρότασης - Χρονοδιάγραμμα

Α/Α	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΑ ΤΡΙΜΗΝΟ (%)			
			Α	Β	Γ	Δ
1	Κτιριακές εγκαταστάσεις, έργα υποδομής & περιβάλλοντος χώρου	65.443,63	100%			
2	Μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός	291.763,38	10%	90%		
3	Μελέτες - υπηρεσίες υποστήριξης	11.340,60			80%	20%
	Συνολικό κόστος πρότασης και κατανομή ανά εξάμηνο	**368.547,61**	**76.926,80**	**213.485,40**	**7.376,00**	**1.844,00**

Με βάση τον παραπάνω πίνακα, η υλοποίηση του προτεινόμενου έργου αναμένεται να ξεκινήσει άμεσα. Αρχικά, η επένδυση θα ξεκινήσει με τις κτιριακές

εγκαταστάσεις και τις διαμορφώσεις εσωτερικά του κτιρίου. Παράλληλα, θα γίνει η παραγγελία των μηχανημάτων των ξεδεμένων και του ανυψωτικού μηχανήματος, όπου θα τοποθετηθούν μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών αλλαγών. Έπειτα, θα γίνουν οι εργασίες στον περιβάλλοντα χώρο για την τοποθέτηση της γεφυροπλάστιγγας και την τοποθέτηση της κεντρικής εισόδου στη μονάδα. Επιπλέον, ο λοιπός εξοπλισμός θα εγκατασταθεί στην επιχείρηση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών και της εγκατάστασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, ενώ μετά θα ληφθεί το λογισμικό πρόγραμμα. Τέλος, οι επιχειρηματίες θα αναθέσουν τη μελέτη για τον σχεδιασμό και τη συσκευασία του ελαιολάδου σε αξιόπιστη εταιρία, προκειμένου να εισέλθουν στην αγορά και να προωθήσουν τα προϊόντα τους.

Ενότητα 2.5 Χρηματοδοτικό σχήμα - κάλυψη ιδιωτικής συμμετοχής

Όπως φαίνεται από τον ακόλουθο πίνακα, το συνολικό ύψος της επένδυσης ανέρχεται στα 299.632,20€, ενώ το ποσοστό της ίδιας συμμετοχής ανέρχεται στο 50% και στο ποσό των 149.816,10€. Η ίδια συμμετοχή της επένδυσης θα καλυφθεί με την εισφορά των εταίρων σε μετρητά για την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά 44.944,83€ ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην εταιρία, και το υπόλοιπο της ίδιας συμμετοχής που φθάνει τις 104.871,24€ θα χρηματοδοτηθεί από τραπεζικό δανεισμό.

Πίνακας 2.7 Χρηματοδοτικό σχήμα

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ		
		ΠΟΣΑ (€)
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ		149.816,10
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ		149.816,10
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		**299.632,20**
ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	**ΠΟΣΟΣΤΟ (%)**	**ΠΟΣΑ (€)**
Καταθέσεις	100%	44.944,83
Μετοχές, ομόλογα, λοιποί άυλοι τίτλοι		
Προσύμφωνα Πώλησης Ακινήτων		
<u>Για εταιρίες:</u> Κερδοφορία ικανή να καλύψει την ίδια συμμετοχή ή δυνατότητα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν το πρώτο αίτημα πληρωμής του έργου		
Τραπεζικός δανεισμός		104.871,27
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	**100%**	**149.816,10**

Ενότητα 2.6 Μελέτη βιωσιμότητας εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε."

2.6.1 Ανάλυση πωλήσεων προϊόντων - υπηρεσιών

Για τη διερεύνηση της βιωσιμότητας της επιχείρησης "OIL FACTORY Ο.Ε.", μελετήθηκαν με τη μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια τα λειτουργικά έσοδα και έξοδα της, βάση συγκεκριμένων παραδοχών. Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται αναλυτικά τα οικονομικά στοιχεία για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της επιχείρησης.

Δεδομένου ότι η επιχείρηση είναι υφιστάμενη, προβλέπεται να ξεκινήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, την 1-4-2013. και να ολοκληρώσει έως στις 31-3-2015. Ως πρώτο έτος των προβλέψεων θεωρείται το 2015.

Κατά συνέπεια, σε ότι αφορά τις προβλεπόμενες πωλήσεις υπηρεσιών από την λειτουργία του ελαιουργείου, οι αναμενόμενες πωλήσεις ελαιολάδου για το 2015 προβλέπονται να φτάσουν τα 68.200kg. Παρόλο που οι πωλήσεις είναι κατά 8.800kg λιγότερες από το 2014 (ένα έτος πριν την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου), είναι απόλυτα λογικό, καθώς οι εργασίες του επενδυτικού σχεδίου ολοκληρώνονται στις 31/3/2015, πράγμα που σημαίνει ότι τους τρεις πρώτους μήνες του πρώτου έτους πρόβλεψης, το ελαιουργείο δε θα έχει τη δυνατότητα να λειτουργεί με όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για ένα κερδοφόρο έτος. Ωστόσο, το έτος 2016, η ποσότητα πώλησης του ελαιολάδου ανήλθε στα 93.500kg, αύξηση της τάξεως του 37,1% $\left(=\frac{93.500-68.200}{68200}\right)$ σε σχέση με το πρώτο προβλεπόμενο έτος επένδυσης. Έπειτα, τα έτη 2017 έως 2019 παρατηρείται μία αυξομειωτική τάση των ποσοτήτων πώλησης του ελαιολάδου, και συγκεκριμένα, ενώ το 2017 αναμένετε να μειωθεί στις 71.500kg, το 2018 θα αυξηθεί στις 104.500kg και το 2019 αναμένεται να μειωθεί ξανά φτάνοντας την ποσότητα των 77.000kg. Η ίδια πορεία προβλέπεται και για την ποσότητα του ελαιοπυρήνα, όπου ενώ το 2016 οι πωλήσεις φαίνεται να φτάσουν τα 2.040.000kg, αρκετά μεγάλη ποσότητα σχετικά με όλα τα προηγούμενα έτη, το 2017 προβλέπεται να μειωθεί, το 2018 να αυξηθεί και ξανά το 2019 να μειωθεί. Όλη αυτή η αυξομειωτική τάση, ενδεχομένως, να οφείλεται στις περιβαλλοντικές συνθήκες (πολύ ζέστη ή πολύ κρύο), στην ποσότητα ελαιολάδου των ελαιοπαραγωγών, στον αυξημένο ανταγωνισμό, και σε πολλούς άλλους παράγοντες.

Σχετικά τώρα με τη λειτουργία του τυποποιητηρίου της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε.", ενδεικτικά θα αναλυθεί η ποσότητα που προβλέπεται να πουληθεί από το βιολογικό ελαιόλαδο, το οποίο όπως έχει προαναφερθεί, αποτελεί προϊόν καινοτομίας για την επιχείρηση. Ειδικότερα, η ποσότητα του βιολογικού ελαιολάδου σε γυάλινο μπουκάλι 0,5lit που προβλέπεται να πουληθεί το πρώτο έτος της επένδυσης (2015) φτάνει τα 10.000 τμχ. Το 2016 αναμένεται αύξηση της τάξεως του 15% $\left(=\frac{11.500-10.000}{10.000}\right)$ σε σχέση με το προηγούμενο έτος, ενώ η ανοδική πορεία συνεχίζεται έως και το 2019 (τελευταίο προβλεπόμενο έτος), όπου η επιχείρηση αναμένει να πουλήσει 14.200 τμχ. βιολογικού ελαιολάδου. Η αύξηση αυτή σε σχέση με το πρώτο έτος της επένδυσης (2015) είναι της τάξεως του 42% $\left(=\frac{14.200-10.000}{10.000}\right)$, σημαντικό ποσοστό για ένα νέο προϊόν για την εταιρία.

Τέλος, τα τελευταία χρόνια, η εταιρία εμπορεύεται κατά τους καλοκαιρινούς μήνες και το προϊόν του σταφυλιού. Ενώ πριν την υλοποίηση του επενδυτικού έργου (2014) η εταιρία πούλησε 450.000kg σταφυλιού, το πρώτος έτος επένδυσης (2015) αναμένεται να πουλήσει 600.000kg, δηλαδή επιπλέον 150.000kg. Τα επόμενα έτη της πρόβλεψης (2016 έως 2019), η ποσότητα πώλησης των σταφυλιών αυξάνεται κατά 30.000kg περίπου ανά έτος, φθάνοντας το τελευταίο έτος πρόβλεψης (2019) να αναμένεται να πουλήσει η εταιρία 729.304kg σταφυλιού. Σε σχέση με το πρώτος έτος της επένδυσης (2015), η αύξηση είναι της τάξεως του 21,55% $\left(=\frac{729.304-600.000}{600.000}\right)$.

Από τα παραπάνω, γίνεται εύκολα κατανοητό ότι μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, η εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." αναμένεται να αυξήσεις τις πωλήσεις της τόσο από το ελαιουργείο και το τυποποιητήριο, όσο και από το εμπόριο των σταφυλιών, γεγονός που δεικνύει ότι η επιχείρηση προβλέπεται να είναι κερδοφόρα για τα επόμενα έτη της επένδυσης.

Πίνακας 2.8 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες πωλήσεις προϊόντων - υπηρεσιών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ - ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ									
		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ				ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ				
	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	2012	2013	2014		2015	2016	2017	2018	2019
		ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ		ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ
1. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ										
ΕΛΑΙΟΥΡΓΕΙΟ										
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟΥ	ΚΙΛΑ	55,000	60,500	77,000		68,200	93,500	71,500	104,500	77,000
ΔΙΑΚΙΩΜΑΤΑ ΕΛΑΙΟΠΥΡΗΝΑ	ΚΙΛΑ	1,200,000	1,320,000	1,680,000		1,488,000	2,040,000	1,560,000	2,280,000	1,680,000
2. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ										
ΤΥΠΟΠΟΙΗΤΗΡΙΟ										
ΑΓΡΕΛΙΑ (Έξτρα παρθέρνο ελαιόλαδο 0,3% οξύτητα)										
Γυάλινο										
0,06 lit	ΤΕΜ			0		20000	23000	25760	27048	28400
0,250 lit	ΤΕΜ			3000		10000	11500	12880	13524	14200

0,500 lit	ΤΕΜ			5000		10500	12075	13524	14200	14910
0,750 lit	ΤΕΜ			0		5000	5750	6440	6762	7100
1lit	ΤΕΜ			0		4000	4600	5152	5410	5680
Μεταλλικό							0	0	0	0
0,250 lit	ΤΕΜ			7500		15000	17250	19320	20286	21300
0,500 lit	ΤΕΜ			5000		20000	23000	25760	27048	28400
0,750 lit	ΤΕΜ			4500		9000	10350	11592	12172	12780
1lit	ΤΕΜ			0		5000	5750	6440	6762	7100
ΚΡΗΤΙΚΟΙ ΕΛΑΙΩΝΕΣ (Έξτρα παρθένο ελαιόλαδο από 0.4% εως 0,8% οξύτητα)							0	0	0	0
Γυάλινο							0	0	0	0
0,06 lit	ΤΕΜ			0		15000	17250	19320	20286	21300
0,250 lit	ΤΕΜ			0		9000	10350	11592	12172	12780
0,500 lit	ΤΕΜ					11500	13225	14812	15553	16330
0,750 lit	ΤΕΜ					4000	4600	5152	5410	5680
1lit	ΤΕΜ					2000	2300	2576	2705	2840
Μεταλλικό							0	0	0	0
0,250 lit	ΤΕΜ			0		10000	11500	12880	13524	14200
0,500 lit	ΤΕΜ			0		10500	12075	13524	14200	14910

0,750 lit	ΤΕΜ			0		4000	4600	5152	5410	5680
1lit	ΤΕΜ			0		5000	5750	6440	6762	7100
3lit	ΤΕΜ			0		6000	6900	7728	8114	8520
5lit	ΤΕΜ			7000		10000	11500	12880	13524	14200
PET							0	0	0	0
1lit	ΤΕΜ			2000		5000	5750	6440	6762	7100
2lit	ΤΕΜ			1000		3000	3450	3864	4057	4260
5lit	ΤΕΜ			3000		5000	5750	6440	6762	7100
ΧΡΥΣΑΝΘΗ ΠΑΡΘΕΝΟ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟ (Παρθένο ελαιόλαδο από 0,9% έως 2 % οξύτητα)							0	0	0	0
Μεταλλικό							0	0	0	0
1lit	ΤΕΜ			0		2000	2300	2576	2705	2840
3lit	ΤΕΜ			0		3000	3450	3864	4057	4260
5lit	ΤΕΜ			0		4000	4600	5152	5409	5679
PET							0	0	0	0
1lit	ΤΕΜ			2000		5000	5750	6440	6762	7100
2lit	ΤΕΜ			1000		3000	3450	3864	4058	4260
5lit	ΤΕΜ			4500		9000	10350	11592	12171	12780
ΒΙΟΛΟΓΙΚΟ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟ							0	0	0	0

Γυάλινο							0	0	0	0
0,5 lit	ΤΕΜ			0		10000	11500	12880	13524	14200
Μεταλλικό							0	0	0	0
0,5lit	ΤΕΜ			0		12000	13800	15456	26229	27540
5lit	ΤΕΜ			0		3000	3450	3864	4057	4260
<u>Έξτρα εξτρα παρθένο ελαιολαδο έως 0,2% οξύτητα</u>							0	0	0	0
Γυάλινο							0	0	0	0
0,5 lit	ΤΕΜ			0		2000	2300	2576	2704	2840
ΕΜΠΟΡΙΟ ΣΤΑΦΥΛΙΩΝ										
Σταφύλια	ΚΙΛΑ		400000	450000		600000	630000	661500	694575	729304
ΣΥΝΟΛΟ										

2.6.2 Ανάλυση εσόδων επιχείρησης

Σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα και αναλογικά με τα αποτελέσματα του πίνακα 2.8, το 2015 η εταιρία προβλέπεται να έχει έσοδα από πωλήσεις ελαιολάδου της τάξεως των 170.500,00€. Τα επόμενα έτη της πρόβλεψης (2016 έως 2019) παρατηρείται αυξομειωτική τάση των εσόδων ελαιολάδου, με υψηλότερα έσοδα να αναμένονται το 2018, αγγίζοντας το ποσό των 261.250,00€.

Όσον αφορά στο τυποποιητήριο της εταιρίας, και ειδικότερα τα έσοδά της από την πώληση του βιολογικού ελαιολάδου σε γυάλινο μπουκάλι των 0,5lit., αναμένεται αυξητική τάση των εσόδων σε όλα τα προβλεπόμενα έτη. Ειδικότερα, το πρώτο έτος μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, τα έσοδα από το βιολογικό ελαιόλαδο προβλέπονται στις 50.000,00€. Το έτος 2017, τα έσοδα θα φτάσουν τα 64.400,00€, αύξηση της τάξεως του 28,8% $\left(=\frac{64.400,00-50.000,00}{50.000,00}\right)$ σε σχέση με το έτος 2016. Ενώ το έτος 2019 (τελευταίο προβλεπόμενο έτος), τα έσοδα του βιολογικού ελαιολάδου δείχνουν να αγγίζουν τις 71.000,00€, ιδιαίτερα σημαντική αύξηση των εσόδων από ένα προϊόν, με το οποίο ασχολείται για πρώτη φορά η επιχείρηση.

Τέλος, όσον αφορά την εμπορία σταφυλιών, η επιχείρηση προβλέπεται να έχει αυξητική πορεία των εσόδων της, σε όλα τα προβλεπόμενα έτη της επένδυσης, ξεκινώντας το 2015 με έσοδα της τάξεως των 180.000,00€, και φτάνοντας το 2019 το ποσό των 218.791,13€.

Συμπερασματικά, με βάση τα γενικά σύνολα εσόδων από όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της επιχείρησης (ελαιουργείο, τυποποιητήριο, εμπόριο σταφυλιών), για το έτος 2015 προβλέπονται έσοδα της τάξεως του 1.495.085,00€, σε ποσοστό 130,8% σε σχέση με το 2014 (ένα έτος πριν την επένδυση). Έπειτα, τα έσοδα ακολουθούν αυξητική τάση, αγγίζοντας το 2019 το ποσό των 2.082.540,00€, δηλαδή αναμενόμενη αύξηση συγκριτικά με το 2015 της τάξεως του 39,3% $\left(=\frac{2.082.540,25-1.495.085,00}{1.495.085,00}\right)$. Από τα παραπάνω, διαπιστώνεται ότι η επιχείρηση "OIL FACTORY O.E." είναι ήδη μία κερδοφόρα επιχείρηση, ενώ μετά την υλοποίηση του επενδυτικού της έργου αναμένεται να παραμείνει βιώσιμη και με συγκριτικό πλεονέκτημα στο νομό του Ηρακλείου και γενικότερα σε όλη την Κρήτη.

Πίνακας 2.9 Υφιστάμενα και προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ								
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ					
	2012	2013	2014	ΤΙΜΗ	2015	2016	2017	2018	2019
	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΜΟΝ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ
1. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ									
ΕΛΑΙΟΥΡΓΕΙΟ									
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟΥ	126.500,00	120.395,00	192.500,00	2,50	170.500,00	233.750,00	178.750,00	261.250,00	192.500,00
ΔΙΑΚΙΩΜΑΤΑ ΕΛΑΙΟΠΥΡΗΝΑ	24.000,00	26.400,00	33.600,00	0,020	29.760,00	40.800,00	31.200,00	45.600,00	33.600,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΕΛΑΙΟΥΡΓΕΙΟΥ	**150.500.00**	**146.795,00**	**226.100,00**		**200.260,00**	**274.550,00**	**209.950,00**	**306.850,00**	**226.100,00**
2. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ									
ΤΥΠΟΠΟΙΗΤΗΡΙΟ									
ΑΓΡΕΛΙΑ (Έξτρα παρθέρνο ελαιόλαδο 0,3% οξύτητα)									
Γυάλινο									
0,06 lit	0.00	0.00	0.00	1.00	20,000.00	23,000.00	25,760.00	27,048.00	28,400.40
0,250 lit	0.00	0.00	4,500.00	1.50	15,000.00	17,250.00	19,320.00	20,286.00	21,300.30

0,500 lit	0.00	0.00	12,500.00	2.50	26,250.00	30,187.50	33,810.00	35,500.50	37,275.53
0,750 lit	0.00	0.00	0.00	3.00	15,000.00	17,250.00	19,320.00	20,286.00	21,300.30
1lit	0.00	0.00	0.00	3.80	15,200.00	17,480.00	19,577.60	20,556.48	21,584.30
Μεταλλικό	0.00	0.00	0.00						
0,250 lit	0.00	0.00	11,625.00	1.55	23,250.00	26,737.50	29,946.00	31,443.30	33,015.47
0,500 lit	0.00	0.00	13,000.00	2.60	52,000.00	59,800.00	66,976.00	70,324.80	73,841.04
0,750 lit	0.00	0.00	13,275.00	2.95	26,550.00	30,532.50	34,196.40	35,906.22	37,701.53
1lit	0.00	0.00	0.00	3.90	19,500.00	22,425.00	25,116.00	26,371.80	27,690.39
ΚΡΗΤΙΚΟΙ ΕΛΑΙΩΝΕΣ (Έξτρα παρθένο ελαιόλαδο εως 0,8% οξύτητα)									
Γυάλινο									
0,06 lit	0.00	0.00	0.00	0.90	13,500.00	15,525.00	17,388.00	18,257.40	19,170.27
0,250 lit	0.00	0.00	0.00	1.30	11,700.00	13,455.00	15,069.60	15,823.08	16,614.23
0,500 lit	0.00	0.00	0.00	2.30	26,450.00	30,417.50	34,067.60	35,770.98	37,559.53
0,750 lit	0.00	0.00	0.00	2.60	10,400.00	11,960.00	13,395.20	14,064.96	14,768.21
1lit	0.00	0.00	0.00	3.60	7,200.00	8,280.00	9,273.60	9,737.28	10,224.14
Μεταλλικό									
0,250 lit	0.00	0.00	0.00	1.35	13,500.00	15,525.00	17,388.00	18,257.40	19,170.27

0,500 lit	0.00	0.00	0.00	2.35	24,675.00	28,376.25	31,781.40	33,370.47	35,038.99
0,750 lit	0.00	0.00	0.00	2.65	10,600.00	12,190.00	13,652.80	14,335.44	15,052.21
1lit	0.00	0.00	0.00	3.65	18,250.00	20,987.50	23,506.00	24,681.30	25,915.37
3lit	0.00	0.00	0.00	9.50	57,000.00	65,550.00	73,416.00	77,086.80	80,941.14
5lit	0.00	0.00	105,000.00	15.00	150,000.00	172,500.00	193,200.00	202,860.00	213,003.00
PET	0.00	0.00	0.00						
1lit	0.00	0.00	6,800.00	3.40	17,000.00	19,550.00	21,896.00	22,990.80	24,140.00
2lit	0.00	0.00	6,200.00	6.20	18,600.00	21,390.00	23,956.80	25,153.40	26,412.00
5lit	0.00	0.00	43,500.00	14.50	72,500.00	83,375.00	93,380.00	98,049.00	102,950.00
ΧΡΥΣΑΝΘΗ ΠΑΡΘΕΝΟ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟ (Παρθένο ελαιόλαδο από 0,9% έως 2 % οξύτητα)									
Μεταλλικό									
1lit	0.00	0.00	0.00	3.20	6,400.00	7,360.00	8,243.20	8,656.00	9,088.00
3lit	0.00	0.00	0.00	8.50	25,500.00	29,325.00	32,844.00	34,484.50	36,210.00
5lit	0.00	0.00	0.00	13.50	54,000.00	62,100.00	69,552.00	73,021.50	76,666.50
PET									
1lit	0.00	0.00	6,000.00	3.00	15,000.00	17,250.00	19,320.00	20,286.00	21,300.00
2lit	0.00	0.00	5,800.00	5.80	17,400.00	20,010.00	22,411.20	23,536.40	24,708.00

5lit	0.00	0.00	58,500.00	13.00	117,000.00	134,550.00	150,696.00	158,223.00	166,140.00
ΒΙΟΛΟΓΙΚΟ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟ									
Γυάλινο									
0,5 lit	0.00	0.00	0.00	5.00	50,000.00	57,500.00	64,400.00	67,620.00	71,000.00
Μεταλλικό	0.00	0.00	0.00						
0,5lit	0.00	0.00	0.00	5.20	62,400.00	71,760.00	80,371.20	136,390.80	143,208.00
5lit	0.00	0.00	0.00	21.00	63,000.00	72,450.00	81,144.00	85,197.00	89,460.00
Έξτρα εξτρα παρθένο ελαιολαδο έως 0,2% οξύτητα									
Γυάλινο									
0,5 lit	0.00	0.00	0.00	20.00	40,000.00	46,000.00	51,520.00	54,080.00	56,800.00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΤΥΠΟΠΟΙΗΤΗΡΙΟΥ	0.00	0.00	286,700.00		1,114,825.00	1,282,048.75	1,435,894.60	1,559,656.61	1,637,649.12
ΕΜΠΟΡΙΟ ΣΤΑΦΥΛΙΩΝ									
Σταφύλια	0.00	120,000.00	135,000.00	0.30	180,000.00	189,000.00	198,450.00	208,372.50	218,791.13
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΌ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΑΦΥΛΙΩΝ	**0.00**	**120,000.00**	**135,000.00**		**180,000.00**	**189,000.00**	**198,450.00**	**208,372.50**	**218,791.13**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	**150,500.00**	**266,795.00**	**647,800.00**		**1,495,085.00**	**1,745,598.75**	**1,844,294.60**	**2,074,879.11**	**2,082,540.25**

2.6.3 Ανάλυση κόστους προσωπικού

Όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενο σημείο της πρότασης, η εταιρία μετά την υλοποίηση της επένδυσης και εκτός από τους αυτοαπασχολούμενους εταίρους και τους συγγενείς πρώτου βαθμού που εργάζονται μέχρι σήμερα στην επιχείρηση, θα απασχολήσει ένα επιπλέον άτομο πλήρους απασχόλησης για την λειτουργία του τυποποιητηρίου.

Στο ετήσιο κόστος του προσωπικού περιλαμβάνονται εκτός του καθαρού μισθού, το κόστος των εισφορών του εργαζομένου και των εργοδοτικών εισφορών, καθώς και το επίδομα άδειας, το δώρο Πάσχα και το δώρο Χριστουγέννων.

Το κόστος του ανθρωπομήνα προκύπτει από την διαίρεση του συνολικού ετήσιου κόστους δια 12 ανθρωπομήνες ενώ το συνολικό κόστος του προσωπικού προσαυξάνεται στα επόμενα χρόνια κατά την νόμιμη αύξηση που προβλέπει η σύμβαση του εργαζομένου.

Το συνολικό ετήσιο κόστος του προσωπικού κατά τον 1 χρόνο λειτουργίας φτάνεις το ποσό των 14.000,00€ και απεικονίζεται στο παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 2.10 Κόστος προσωπικού κατά το 1ο έτος λειτουργίας της εταιρίας

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ	ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΕΣ	ΚΟΣΤΟΣ/ ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Εργάτης παραγωγής	14	1.000,00	14.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ	**14**	**1.000,00**	**14.000,00**

2.6.4 Ανάλυση κόστους Α' και Β' υλών

Όπως παρατηρείται στον παρακάτω πίνακα, από το έτος 2015 (πρώτο έτος μετά την επένδυση) έως το 2019 προβλέπεται να αυξηθούν ραγδαία τα έξοδα της εταιρίας για τις Α' και Β' ύλες που θα χρησιμοποιεί για την παραγωγική διαδικασία των προϊόντων. Η προβλεπόμενη αυτή εξέλιξη συνάδει απόλυτα με την εξελικτική πορεία της επιχείρησης, καθώς μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, η "OIL FACTORY Ο.Ε." αναμένει να πουλάει πολύ περισσότερες ποσότητες προϊόντων απ 'ότι τα προηγούμενα έτη λειτουργίας της, με αποτέλεσμα να χρειάζεται να αγοράζει και πολύ περισσότερες ποσότητες Α' και Β' υλών, προκειμένου να μπορέσει να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της αγοράς-στόχου, στην οποία δραστηριοποιείται.

Πίνακας 2.11 Υφιστάμενο και προβλεπόμενο κόστος Α' και Β΄ υλών

ΕΙΔΟΣ Α΄ - ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ								
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ					
	2012	2013	2014	ΤΙΜΗ	2015	2016	2017	2018	2019
	ΑΞΙΕΣ	ΑΞΙΕΣ	ΑΞΙΕΣ	ΜΟΝ	ΑΞΙΕΣ	ΑΞΙΕΣ	ΑΞΙΕΣ	ΑΞΙΕΣ	ΑΞΙΕΣ
Λάδι									
0,2% οξύτητα Έξτρα έξτρα παρθένο ελαιόλαδο	0.00	0.00	0.00	2.70	2,700.00	3,105.00	3,477.60	3,650.40	3,834.00
0,3% οξύτητα Έξτρα παρθένο ελαιόλαδο	0.00	0.00	27,500.00	2.50	105,500.00	121,325.00	135,884.00	142,678.20	149,812.11
0,4% - 0,8% οξύτητα Έξτρα παρθένο ελαιόλαδο	0.00	0.00	129,600.00	2.40	315,960.00	363,354.00	406,956.48	427,303.34	448,667.79
0,9% - 2% οξύτητα Παρθένο ελαιόλαδο	0.00	0.00	60,950.00	2.30	200,100.00	230,115.00	257,728.80	270,604.20	284,130.50
Βιολογικό ελαιόλαδο	0.00	0.00	0.00	3.50	91,000.00	104,650.00	117,208.00	140,565.25	147,595.00
Γυάλινα μπουκάλια									
Γυάλινα μπουκάλια 0,06 lit	0.00	0.00	0.00	0.12	4,200.00	4,830.00	5,409.60	5,680.08	5,964.08
Γυάλινα μπουκάλια 0,250 lit	0.00	0.00	420.00	0.14	2,660.00	3,059.00	3,426.08	3,597.38	3,777.25
Γυάλινα μπουκάλια 0,500 lit	0.00	0.00	990.00	0.20	6,336.00	7,286.40	8,160.77	8,568.81	8,997.21

Γυάλινα μπουκάλια 0,500 lit ΓΙΑ ΕΧΤΡΑ ΕΧΤΡΑ	0.00	0.00	0.00	3.00	6,000.00	6,900.00	7,728.00	8,112.00	8,520.00
Γυάλινα μπουκάλια 0,750 lit	0.00	0.00	0.00	0.29	2,610.00	3,001.50	3,361.68	3,529.76	3,706.25
Γυάλινα μπουκάλια 1 lit	0.00	0.00	0.00	0.40	2,400.00	2,760.00	3,091.20	3,245.76	3,408.05
Μεταλλικα δοχεία									
Μεταλλικα δοχεία 0,250 lit	0.00	0.00	2,550.00	0.34	8,500.00	9,775.00	10,948.00	11,495.40	12,070.17
Μεταλλικα δοχεία 0,500 lit	0.00	0.00	1,850.00	0.37	15,725.00	13,616.00	15,249.92	19,712.49	20,697.95
Μεταλλικα δοχεία 0,750 lit	0.00	0.00	1,800.00	0.40	5,200.00	5,980.00	6,697.60	7,032.48	7,384.10
Μεταλλικα δοχεία 1lit	0.00	0.00	0.00	0.42	5,040.00	5,796.00	6,491.52	6,816.18	7,156.88
Μεταλλικα δοχεία 3lit	0.00	0.00	0.00	0.85	7,650.00	8,797.50	9,853.20	10,345.69	10,863.10
Μεταλλικα δοχεία 5lit	0.00	0.00	6,510.00	0.93	15,810.00	18,181.50	20,363.28	21,380.70	22,449.46
Pet									
Pet 1lit	0.00	0.00	1,040.00	0.26	2,600.00	2,990.00	3,348.80	3,516.24	3,692.00
Pet 2lit	0.00	0.00	640.00	0.32	1,920.00	2,208.00	2,472.96	2,596.80	2,726.40
Pet 5lit	0.00	0.00	3,375.00	0.45	6,300.00	7,245.00	8,114.40	8,519.85	8,946.00
Καψύλια	0.00	0.00	232.00	0.03	2,987.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ετικέτες	0.00	0.00	560.00	0.07	7,210.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Καπάκια									
Καπάκια για γυάλινα	0.00	0.00	240.00	0.03	3,090.00	3,553.50	3,979.92	4,178.89	4,387.85

μπουκάλια									
Καπάκια για μεταλλικά τετράγωνα δοχεία	0.00	0.00	1,440.00	0.06	7,110.00	7,452.00	8,346.24	9,363.52	9,831.64
Καπάκια για μεταλλικα στρογγυλά	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Χαρτόκουτες									
Χαρτόκουτες με κυψέλες για γυάλινα μπουκάλια των 12τεμ/κούτα	0.00	0.00	220.00	0.33	1,870.00	2,150.50	2,408.56	2,528.97	2,655.43
Χαρτόκουτες με κυψέλες για γυάλινα μπουκάλια των 24τεμ/κούτα	0.00	0.00	0.00	0.35	510.42	586.98	657.42	690.29	724.80
Χαρτόκουτες χωρίς κυψέλες για μεταλλικά δοχεία & Pet των 12τεμ/κούτα	0.00	0.00	665.00	0.38	3,245.83	3,350.33	3,752.37	4,256.67	4,469.48
Χαρτόκουτες χωρίς κυψέλες για μεταλλικά δοχεία & Pet των 6τεμ/κούτα	0.00	0.00	705.00	0.47	2,506.67	2,882.67	3,228.59	3,389.98	3,559.41
Χαρτόκουτες χωρίς κυψέλες για μεταλλικά δοχεία & Pet των 4τεμ/κούτα	0.00	0.00	1,068.75	0.57	1,995.00	2,294.25	2,569.56	2,697.95	2,832.90
Αρωματικά									
Σκόρδο	0.00	0.00	0.00	180.00	360.00	378.00	396.90	416.75	437.58

Βασιλικός	0.00	0.00	0.00	65.00	130.00	136.50	143.33	150.49	158.02
Ρίγανι	0.00	0.00	0.00	170.00	510.00	535.50	562.28	590.39	619.91
Λεμόνι	0.00	0.00	0.00	150.00	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65
Τρούφα	0.00	0.00	0.00	250.00	500.00	525.00	551.25	578.81	607.75
Πορτοκάλι	0.00	0.00	0.00	145.00	290.00	304.50	319.73	335.71	352.50
Δεντρολίβανο	0.00	0.00	0.00	65.00	162.50	170.63	179.16	188.11	197.52
Θυμάρι	0.00	0.00	0.00	175.00	525.00	551.25	578.81	607.75	638.14
Χημείο									
Αντιδραστήρια χημείου	0.00	0.00	0.00	300.00	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65
Σταφύλια	0.00	100,000.00	112,500.00	0.25	150,000.00	157,500.00	165,375.00	173,643.75	182,325.94
ΣΥΝΟΛΟ	**0.00**	**100,000.00**	**354,855.75**		**991,813.42**	**1,107,976.50**	**1,229,682.49**	**1,313,263.63**	**1,378,926.49**

2.6.5 Ανάλυση δαπανών επιχείρησης

Όπως παρατηρείται από τον ακόλουθο πίνακα, οι δαπάνες που προβλέπονται να έχει η επιχείρηση μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου της, είναι ιδιαίτερα αυξημένες. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, αναμένεται να αυξηθούν οι Α' και Β' ύλες που θα χρησιμοποιηθούν για την παραγωγική της διαδικασία, τα γενικά έξοδα (ΟΤΕ, ΔΕΗ, δαπάνες συντήρησης, έντυπα και γραφική ύλη, ασφάλιστρα παγίων, κ.λπ.) εξαιτίας της επέκτασης των κτιριακών εγκαταστάσεων και του μηχανολογικού εξοπλισμού της εταιρίας, καθώς οι δαπάνες διαφήμισης και προβολής της εταιρίας, οι οποίες καθίστανται απαραίτητο έξοδο, προκειμένου να γίνουν ευρέως γνωστά τα παραγόμενα προϊόντα της και οι προσφερόμενες υπηρεσίες της.

Συγκεκριμένα, για το πρώτο έτος της επένδυσης (2015), η εταιρία αναμένεται να έχει δαπάνες ύψους 1.060.853,42€, ποσοστό της τάξεως του 170% $\left(=\frac{1.060.853,42-393.805,75}{393.805,75}\right)$ σε σχέση με το 2014 (ένα έτος πριν την επένδυση). Έπειτα, το 2017 οι δαπάνες αυξάνονται σε ποσοστό 10% $\left(=\frac{1.314.873,79-1.060.853,42}{1.060.853,42}\right)$ συγκριτικά με το προηγούμενο έτος επένδυσης, ενώ τέλος, το 5ο έτος μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, δηλαδή το 2019, οι δαπάνες που προβλέπονται να γίνουν από την εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." αγγίζουν το ποσό του 1.480.182,79€. Σε σχέση με το 1ο έτος της επένδυσης (2015), η αύξηση αυτή είναι της τάξεως του 39,5% $\left(=\frac{1.480.182,79-1.060.853,42}{1.060.853,42}\right)$.

Πίνακας 2.12 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες δαπάνες επιχείρησης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ				
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
1. Δαπάνες προσωπικού (αμοιβές και επιβαρύνσεις) (Πίνακας 5.3.1)				14,000.00	14,560.00	15,142.40	15,748.10	16,378.02
2. Δαπάνες πρώτων υλών και προσφερόμενων υπηρεσιών	0.00	100,000.00	354,855.75	991,813.42	1,107,976.50	1,229,682.49	1,313,263.63	1,378,926.49
Πρώτων και βοηθητικών υλών (πίνακας 5.3.2)	0.00	100,000.00	354,855.75	991,813.42	1,107,976.50	1,229,682.49	1,313,263.63	1,378,926.49
3. Γενικά έξοδα	24,950.00	27,700.00	38,950.00	50,040.00	65,225.00	62,248.90	79,881.97	75,011.29
Παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ,ΝΕΡΟ κ.λπ.)	15,000.00	15,500.00	21,000.00	19,500.00	24,500.00	23,900.00	31,000.00	29,600.00
Δαπάνες Συντήρησης	5,000.00	6,000.00	10,000.00	7,000.00	11,000.00	12,000.00	15,000.00	16,000.00
Φόροι - τέλη	400.00	450.00	700.00	800.00	840.00	882.00	926.10	972.41
Έντυπα & Γραφική ύλη	250.00	300.00	600.00	1,000.00	1,200.00	1,260.00	1,323.00	1,389.15
Δαπάνες καθαριότητας	1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	2,875.00	3,306.25	3,802.19	4,372.52

Διάφορα άλλα έξοδα	1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,300.00	2,645.00	2,962.40	3,110.52	3,266.05
Διάφορα αναλώσιμα	400.00	500.00	700.00	800.00	840.00	882.00	926.10	972.41
Παρακράτηση δακοκτονίας				13,640.00	18,700.00	14,300.00	20,900.00	15,400.00
Ασφάλιστρα παγίων	1,900.00	1,950.00	1,950.00	2,500.00	2,625.00	2,756.25	2,894.06	3,038.77
4. Δαπάνες διαφήμισης – προώθησης και προβολής				5,000.00	6,500.00	7,800.00	8,970.00	9,867.00
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	24,950.00	127,700.00	393,805.75	1,060,853.42	1,194,261.50	1,314,873.79	1,417,863.70	1,480,182.79
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	**24,950.00**	**127,700.00**	**393,805.75**	**1,060,853.42**	**1,194,261.50**	**1,314,873.79**	**1,417,863.70**	**1,480,182.79**

Επισημαίνεται ότι, για τον υπολογισμό της ενδιάμεσης κατανάλωσης αθροίζονται τα ποσά: δαπάνες πρώτων υλών και προσφερόμενων υπηρεσιών, παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ, κ.λπ.), δαπάνες συντήρησης, έντυπα και γραφική ύλη, υλικά καθαριότητας, ιματισμού, διάφορα άλλα έξοδα, διάφορα αναλώσιμα, δαπάνες διαφήμισης - προώθηση και προβολής της εταιρίας.

2.6.6 Ανάλυση λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης

Σύμφωνα με όλα τα προαναφερθέντα, στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται ο λογαριασμός εκμετάλλευσης και τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρίας "OIL FACTORY Ο.Ε.", κατά την υφιστάμενη λειτουργία της, καθώς και κατά την προβλεπόμενη, έπειτα από την υλοποίηση του επενδυτικού της έργου.

Ειδικότερα, τα έτη 2012 και 2013 (έτη πριν την επένδυση), η επιχείρηση φαίνεται ότι τελικά έβγαινε ζημιωμένη από τις δραστηριότητές της. Το 2012 είχε ζημία της τάξεως των 62.745,50€ και το 2013 στο ποσό των 51.258,35€. Ωστόσο, ένα έτος πριν την επένδυση (2014), η επιχείρηση παρουσίαση απότομή αύξηση των κερδών της (116.107,15€), γεγονός που ίσως οφείλεται στην προτροπή των πολιτών προς τις γεωργικές καλλιέργειες και γενικότερα στον πρωτογενή τομέα, λόγω της υφιστάμενης οικονομικής ύφεσης της χώρας.

Ωστόσο, μετά την υλοποίηση του επενδυτικού της έργου, η εταιρία προβλέπεται να γίνει απόλυτα κερδοφόρα. Ειδικότερα, το πρώτο έτος της επένδυσης (2015), τα καθαρά της κέρδη αναμένεται να ανέλθουν στο ποσό των 238.541,16€, μία αύξηση της τάξεως του 105,5% $\left(=\frac{238.541{,}16-116.107{,}15}{116.107{,}15}\right)$ από το 2014. Η αυξητική πορεία των κερδών της εταιρίας συνεχίζεται και στα επόμενα προβλεπόμενα έτη (2016-2019), αγγίζοντας το 2019 το ποσό των 357.349,49€, όπου συγκριτικά με το πρώτο έτος της επένδυσης (2015) αναμένεται αύξηση ύψους 50%.

Με βάση τα παραπάνω, διαπιστώνεται ότι η εταιρία "OIL FACTORY Ο.Ε." μετά την έγκριση και υλοποίηση του προτεινόμενου έργου της αναμένεται να αποτελέσει μία από τις πιο κερδοφόρες επιχειρήσεις στον κλάδο της (ελαιουργείο - τυποποιητήριο) στον νομό Ηρακλείου, καθώς όπως φαίνεται από τον παρακάτω πίνακα, προβλέπεται να παρουσιάσει αυξανόμενη κερδοφορία στα έτη μετά την επένδυσή της. Συνεπώς, η εταιρία φαίνεται να είναι βιώσιμη τόσο σε βραχυπρόθεσμο όσο και σε μακροπρόθεσμο επίπεδο, ενώ με τις κατάλληλες γνώσεις που διαθέτουν οι εταίροι της, καθώς και με την επιπλέον δραστηριότητα, αυτή της εμπορίας σταφυλιών κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, η εταιρία προβλέπεται να υπάρξει από εκείνες τις εταιρίες που έχουν το συγκριτικό πλεονέκτημα στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούνται.

Πίνακας 2.13 Υφιστάμενος και προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης

	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ			ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ				
	-3	-2	-1	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΕΣΟΔΑ (Από πίνακα 5.1 ή 5.2.2)	**150,500.00**	**266,795.00**	**647,800.00**	**1,495,085.00**	**1,745,598.75**	**1,844,294.60**	**2,074,879.11**	**2,082,540.25**
ΕΞΟΔΑ (Από πίνακα 5.4)	**24,950.00**	**127,700.00**	**393,805.75**	**1,060,853.42**	**1,194,261.50**	**1,314,873.79**	**1,417,863.70**	**1,480,182.79**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	**125,550.00**	**139,095.00**	**253,994.25**	**434,231.58**	**551,337.25**	**529,420.81**	**657,015.41**	**602,357.45**
Μείον:								
* Τόκοι μακρ/σμων δανείων	21,000.00	18,500.00	16,200.00	14,200.00	12,200.00	11,000.00	9,000.00	7,000.00
* Τόκοι βραχ/σμων δανείων	6,200.00	5,100.00	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	**98,350.00**	**115,495.00**	**233,294.25**	**416,031.58**	**535,637.25**	**515,420.81**	**645,515.41**	**593,357.45**
Μείον Αποσβέσεις	192,000.00	192,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	**-93,650.00**	**-76,505.00**	**173,294.25**	**356,031.58**	**475,637.25**	**455,420.81**	**585,515.41**	**533,357.45**
Μείον φόρος εισοδήματος μη διανεμομένων κερδών	-30,904.50	-25,246.65	57,187.10	117,490.42	156,960.29	150,288.87	193,220.09	176,007.96
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	**-62,745.50**	**-51,258.35**	**116,107.15**	**238,541.16**	**318,676.95**	**305,131.94**	**392,295.33**	**357,349.49**
Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία	**125,550.00**	**139,095.00**	**253,994.25**	**434,231.58**	**551,337.25**	**529,420.81**	**657,015.41**	**602,357.45**

Επισημαίνεται ότι, για τον υπολογισμό της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας (ΑΠΑ) αφαιρείται από τα έσοδα του κάθε έτους, το σύνολο της ενδιάμεσης κατανάλωσης κάθε έτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ "CREAMERY Ο.Ε."

Ενότητα 3.1 Παρουσίαση της εταιρίας (Ίδρυση - Επωνυμία - Νομική μορφή)

3.1.1 Παρουσίαση εταιρίας

Η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." ιδρύθηκε το 2005 στο χωριό "Καστέλι" του δήμου Μινώα Πεδιάδος του νομού Ηρακλείου. Ωστόσο, από το 1984, η εταιρία προϋπήρχε ως οικογενειακή επιχείρηση, με κύρια δραστηριότητα την διάθεση τυροκομικών προϊόντων.

Από το 2005 έως σήμερα, η εταιρία δραστηριοποιείται τόσο με την παραγωγή όσο και την εμπορία τυροκομικών προϊόντων, καθώς έχει στη διάθεσή της επαρκή ποσότητα γάλακτος. Βασικοί στόχοι πλέον της ομόρρυθμης εταιρίας είναι η ίδρυση υποκαταστημάτων και πρακτορείων μέσα στην περιφέρεια του νομού Ηρακλείου και γενικότερα στην Κρήτη, προκειμένου να αποκτήσει άμεση συνεργασία με φυσικά ή νομικά πρόσωπα, και να αποκτήσει αποκλειστικότητα στον τομέα της παρασκευής, τυποποίησης και πώλησης των προϊόντων της.

3.1.2 Μέτοχοι - Διοίκηση της εταιρίας

Οι κύριοι μέτοχοι, σήμερα της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε." είναι ο κος Βασιλάκης Αντώνιος, ο οποίος με συμμετοχή 50% κατέχει τόσο την θέση του διαχειριστή όσο του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρίας, ενώ η σύζυγός του κα Βασιλάκη Μαρία έχει την θέση του δεύτερου εταίρου, κατέχοντας το υπόλοιπο 50% της εταιρίας.

Από τα παραπάνω, επιβεβαιώνεται ότι η "CREAMERY Ο.Ε." αποτελεί μία αμιγώς οικογενειακή επιχείρηση παραγωγής και εμπορίας τυροκομικών προϊόντων, η οποία μάλιστα απασχολεί και τρία (3) επιπλέον άτομα, τα παιδιά του ζεύγους Βασιλάκη.

Επισημαίνεται, τέλος, ότι βάσει των φορολογικών στοιχείων της εταιρίας, αποδεικνύεται η επιτυχημένη πορεία της από το 2005 έως σήμερα. Σε αυτή την

ανοδική πορεία, έχουν συμβάλλει και οι εξειδικευμένες γνώσεις και εμπειρία του νόμιμου εκπροσώπου της, κου Βασιλάκη Αντωνίου. Ειδικότερα, ο εταίρος και διαχειριστής, κος Βασιλάκης, είναι πτυχιούχος της Μέσης Σχολής Ηλεκτρονικών και κάτοχος του πτυχίου Ηλεκτρολόγου Εγκαταστάτη. Οι γνώσεις αυτές του δίνουν την ευχέρεια και την δυνατότητα άνετης ανταπόκρισης στις τεχνικές απαιτήσεις της δουλειάς του, καθώς και της επιτυχημένης συναλλαγής με τους πελάτες της επιχείρησής του.

Παράλληλα, η εντατική ενασχόλησή του με το συγκεκριμένο αντικείμενο (παραγωγή και εμπορία τυροκομικών προϊόντων) από την νεαρή του ηλικία, του παρέχει μία ιδιαίτερα σημαντική εμπειρία στην ορθή τεχνική και οικονομική διαχείριση κυρίως των εμπορικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων.

Επιπλέον, από το 1984 ίδρυσε και λειτουργεί στην περιοχή των Χερσονήσου, μία ατομική εμπορική επιχείρηση διάθεσης τυροκομικών προϊόντων της οικογενειακής του επιχείρησης, σε συνεργασία πάντα με την σύζυγό του κα Βασιλάκη Μαρία.

Ενότητα 3.2 Ανάλυση προτεινόμενου έργου

3.2.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο αφορά την κτιριακή επέκταση με νέα διαρρύθμιση των χώρων παραγωγής και ωρίμανσης των τυροκομικών προϊόντων. Η επέκταση περιλαμβάνει ανέγερση προσθηκών στο υφιστάμενο βιοτεχνικό κτίριο του τυροκομείου, συνολικής κάλυψης 335,80m^2, σύμφωνα με το συνημμένο διάγραμμα κάλυψης των υφιστάμενων και προτεινόμενων κτιρίων.

Τα κτίρια (προσθήκες) θα κατασκευαστούν, όπως ορίζουν οι πολεοδομικές διατάξεις για βιοτεχνικά κτίρια υγειονομικού ενδιαφέροντος με ισχυρή παρουσία οργανικού φορτίου σε όλους τους χώρους παραγωγής, καθώς επίσης με εμφανή παρουσία του μαγειρικού αλατιού, που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία.

Τα προτεινόμενα κτίρια (προσθήκες) έρχονται να θεραπεύσουν ένα παραγωγικά ασφυκτικό αρχικό κτίριο, του οποίου απουσιάζουν επαρκείς χώροι ωρίμανσης των προϊόντων (στοιχείο σημαντικό για την ασφάλεια και υγιεινή των προϊόντων για τον καταναλωτή), και χώροι συσκευασίας των ετοίμων προϊόντων, καθώς αλλάζει ριζικά ο εμπορικός χάρτης ζήτησης αυτών, αφού το κεφάλι ή γραβιέρα ή το κεφαλοτύρι αποτελούν παρελθόν για την πλειονότητα των καταναλωτών και την θέση τους έχουν πάρει οι συσκευασμένες μερίδες των προϊόντων. Επίσης, στις νέες προσθήκες δημιουργούνται σύγχρονοι κοινόχρηστοι χώροι εργατών και πελατών και χώροι υπηρεσιών νευραλγικής σημασίας για την λειτουργία της μονάδας (χώρος χημικών αναλύσεων γάλακτος, χώροι λογιστηρίου κ.λπ.).

Ο προτεινόμενος μηχανολογικός εξοπλισμός αποτελείται από δύο τομείς. Ο πρώτος τομέας αφορά αφενός την υποστήριξη αύξησης της παραγωγής (τυροπαρασκευαστής, βραστήρες, δεξαμενές), λόγω της αύξησης των ποσοτήτων του γάλακτος που έρχονται στην μονάδα, και αφετέρου την συμπλήρωση ελλείποντος εξοπλισμού για παραγωγή νέων προϊόντων (γιαούρτι, νέες συσκευασίες τελικών προϊόντων). Ο δεύτερος τομέας εξοπλισμού αφορά την υποστήριξη όλης της παραγωγής και είναι ο νέος ατμολέβητας (μεγαλύτερος από

τον υφιστάμενο και με καύσιμο εγχώριο πυρηνόξυλο έναντι του υγραερίου για εξοικονόμηση φυσικών πόρων και απεξάρτηση από τον ξένο παράγοντα. Στον τομέα αυτό, σοβαρό ποσοστό κατέχουν οι νέοι ψυκτικοί θάλαμοι αποθήκευσης και ωρίμανσης των τυροκομικών προϊόντων (πάνελ κατασκευής και ψυκτικά μηχανήματα) και η τεχνική παρέμβαση στους υφιστάμενους, ώστε να αποκτήσουν πλέον κατάλληλες κλιματολογικές συνθήκες (εξαερισμοί, αυτοματισμοί ελέγχου κλίματος υγρασίας και θερμοκρασίας). Ο μηχανολογικός εξοπλισμός πλύσης και απολύμανσης τυριών είναι απολύτως αναγκαίος για την ασφαλή διαδικασία της μονάδας και αποτελεί βασικό εξοπλισμό υγιεινής.

Τέλος, προβλέπεται λοιπός εξοπλισμός ικανός και αναγκαίος για την εύρυθμη λειτουργία της δραστηριότητας. Αφορά βοηθητικό εξοπλισμό υποστήριξης της παραγωγικής διαδικασίας (δοχεία γάλακτος, καλούπια τυριών), εξοπλισμό ζύγισης (πλάστιγγες, ζυγαριά με έκδοση ετικέτας), εξοπλισμό χημείου και εξοπλισμό υποστήριξης της αποθήκευσης και ωρίμανσης των τελικών προϊόντων στους θαλάμους (ανοξείδωτα ράφια ειδικής κατασκευής εντός των ψυκτικών θαλάμων).

Στον τομέα των Ανανεώσιμων Πηγών ενέργειας, επειδή ο φορέας έχει μεγάλες ενεργειακές ανάγκες στην παραγωγική του λειτουργία σε θερμό νερό χρήσης προτείνει την εγκατάσταση συστοιχίας οριζόντιων ηλιακών συλλεκτών θέρμανσης νερού χρήσης, όπου με την βοήθεια κλειστού κυκλώματος βεβιασμένης ελεγχόμενης ροής τούτο θα αποθηκεύεται σε μονωμένο boiler στον χώρο παραγωγής. Εκεί θα είναι σε απόλυτη ετοιμότητα για την χρήση του στην παραγωγική διαδικασία της τυροκόμισης ως θερμό νερό χρήσης, με ελάχιστα ενεργειακά έξοδα (λειτουργία μικρής αντλίας ανακυκλοφορίας).

Στον τομέα προσβασιμότητας ατόμων ΑΜΕΑ προβλέπεται η κατασκευή ειδικής ράμπας (με κλίση κάτω του 6%) με προστατευτικό – υποστηρικτικό κάγκελο για την είσοδο του αμαξιδίου στον χώρο.

Στον τομέα υπηρεσιών προβλέπονται οι αμοιβές των μηχανικών για την εκπόνηση των σχετικών τεχνικών μελετών, επιβλέψεων και επιμετρήσεων του παρόντος έργου.

Επίσης, προβλέπεται η επέκταση του ήδη εφαρμοζόμενου συστήματος ποιότητας και η πιστοποίηση των νέων διαδικασιών, καθώς και το κόστος του φορέα πιστοποίησης.

Η υφιστάμενη επιχείρηση λειτουργεί υπό καθεστώς πλήρους νομιμότητας, έχοντας διασφαλίσει όλες τις εγκρίσεις και άδειες που επιβάλλονται από τις Δημόσιες Υπηρεσίες για την νόμιμη λειτουργία της. Διαθέτει νομιμότητα εγκατάστασης (άδεια οικοδομής, έγκριση προστασίας περιβάλλοντος (οριστική άδεια διάθεσης αποβλήτων) και νομιμότητα λειτουργίας (άδεια λειτουργίας αορίστου χρόνου). Οι ανωτέρω άδειες και εγκρίσεις βρίσκονται συνημμένες σε ακριβή αντίγραφα στην παρούσα μελέτη.

Επιπλέον, η επιχείρηση δεν έχει ποτέ καταστρατηγήσει καμία απαίτηση που απορρέει από την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία λειτουργίας των βιοτεχνιών τροφίμων, ούτε της έχει επιβληθεί ποτέ κάποιο πρόστιμο από την λειτουργία της.

Εξ αρχής, τέλος, πρέπει να τονιστεί ότι η παρούσα επιχείρηση είναι μία αμιγώς οικογενειακή επιχείρηση με κύριο ιδιοκτήτη την εταιρία, στην οποία εταίροι είναι οι σύζυγοι Βασιλάκης Αντώνιος και Βασιλάκη Μαρία, όμως ενεργά συμμετέχουν και τα τρία τους παιδιά (δύο γιοί και μία κόρη), τα οποία έχουν αναλάβει νευραλγικά πόστα ευθυνών στην επιχείρηση τους. Μέχρι σήμερα, οι επενδυτικές κινήσεις της εταιρίας, επιμελώς και προγραμματισμένα, υπολειπόταν της αναγκαιότητας για μία πλέον σύγχρονη επιχείρηση του κλάδου των τυροκομικών προϊόντων (μεγάλου σχεδιασμού και επιφανειών κτίρια, πλήρης μηχανοποίηση εργασιών σε όλα τα στάδια παραγωγής, κλπ). Επιτελούνταν οι βασικές εργασίες για την ασφαλή και νόμιμη λειτουργία της δραστηριότητας χωρίς μεγαλεπήβολα σχέδια και εκσυγχρονισμούς που θα έβλαπταν την οικογενειακή ισορροπία και το εισόδημα της. Μέχρι την ενηλικίωση των αγοριών που είναι και η διάδοχη κατάσταση της παρούσας επιχείρησης.

Πίνακας 3.1 Περιγραφή προτεινόμενου έργου

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ		
ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΥΡΟΚΟΜΕΙΟΥ ΛΟΓΩ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΓΑΛΑΚΤΟΣ		
Αιτούμενο Συνολικό Κόστος		**499.985,47€**
Αιτούμενη Δημόσια Δαπάνη		**249.992,74€**
ΜΕΤΡΟ: 41	**ΥΠΟΜΕΤΡΟ: L123** "Αύξηση της αξίας των γεωργικών και δασοκομικών προϊόντων"	**ΔΡΑΣΗ: L123a** "Αύξηση της αξίας των γεωργικών προϊόντων"

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΚΡΗΤΗΣ **ΝΟΜΟΣ: ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ** **ΔΗΜΟΣ: ΜΙΝΩΑ ΠΕΔΙΑΔΟΣ** **ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ:** **ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: ΚΑΣΤΕΛΙ**

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Κ.Α.Δ. 2008)	**10510000**
ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΛΑΔΟΥ	**Λειτουργία γαλακτοκομείων & τυροκομεία**
ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΟΣ ΤΟΜΕΑΣ/ΔΡΑΣΗ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ, ΚΥΑ 401/10-3-2010)	**Τομέας 2: Γάλα. Δράση 2.1**

ΙΔΡΥΣΗ	
ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ	
ΕΠΕΚΤΑΣΗ	**Χ**
ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	
ΑΥΞΗΣΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ	**Χ**

3.2.2 Περιγραφή παραγωγικής διαδικασίας

Η ομόρρυθμη εταιρία "CREAMERY" δραστηριοποιείται στην παραγωγή και εμπορία τυροκομικών προϊόντων στο δήμο Μινώα Πεδιάδος του νομού Ηρακλείου Κρήτης. Η παραγωγική της διαδικασία καθώς και το διάγραμμα ροής που ακολουθεί είναι τα ακόλουθα:

1. Προσωρινή αποθήκευση στην δεξαμενή παραλαβής: Το γάλα αφού ζυγιστεί και παραληφθεί από τον υπεύθυνο του τυροκομείου, μεταφέρεται στην δεξαμενή παραλαβής, όπου γίνεται και ο πρώτος καθαρισμός αιωρουμένων σωματίων στην μάζα του γάλακτος με ανοξείδωτα μηχανικά φίλτρα.
2. Παστερίωση – κορυφολόγηση: Μετά την δεξαμενή παραλαβής το γάλα μεταφέρεται με αντλία στον παστεριωτή και κατόπιν στον κορυφολόγο και τανάπαλιν, όπου με τη βοήθεια συνεχούς κυκλοφορίας αυτού υπό το θερμικό

περιβάλλον του παστεριωτή κατακρατούνται τα λιπαρά στον επιθυμητό βαθμό, ενώ παράλληλα το γάλα απαλλάσσεται των παθογόνων μικροοργανισμών και μικροβίων.

3. Πήξιμο γάλακτος στους τυρολέβητες: Το καθαρό πλέον γάλα οδηγείται στους βραστήρες (τυρολέβητες), οι οποίοι είναι ειδικά δοχεία διπλού τοιχώματος όπου εντός αυτού κυκλοφορεί ο ατμός από τον ατμολέβητα και με αργή ανάδευση το γάλα αποκτά μια ομοιόμορφη θερμοκρασία στην μάζα του, που δεν πρέπει να ξεπερνάει τους 50 (-+) 2 oC.

Με την ανάδευση, εκτός των άλλων, επέρχεται και συνένωση των μικρών τυρομορίων σε μεγαλύτερα, ώστε να διευκολύνεται περισσότερο η τυροποίηση του γάλακτος.

4. Τυροπαρασκευαστής: Εκεί οδηγείται το τυρόπηγμα από τους τυρολέβητες και συμπιέζεται στα ανοξείδωτα καλούπια τυριών, ώστε να απομακρυνθεί ο ορός γάλακτος και να γίνει πλέον συμπαγές το τυρόπηγμα.

5. Δεξαμενή άλμης: Τα φρέσκα τυριά οδηγούνται στην δεξαμενή με διάλυμα άλμης και παραμένουν στο αλμυρό λουτρό για χρόνους ανάλογους με την κατηγορία του παραγόμενου προϊόντος.

6. Ωριμαντήριο τυριών: Τα τυροκομικά προϊόντα οδηγούνται στα ράφια των χώρων ωρίμανσης και παραμένουν εκεί έως ότου ωριμάσουν και καταστούν έτοιμα για πώληση.

Την ωρίμανση επιβοηθούν οι κατάλληλες κλιματολογικές συνθήκες (θερμοκρασία, υγρασία) που επιτυγχάνονται με τεχνητό τρόπο στους χώρους ωρίμανσης.

7. Συσκευασία - Αποθήκευση τυροκομικών προϊόντων: Τα έτοιμα προϊόντα συσκευάζονται και οδηγούνται στον ψυκτικό θάλαμο συντήρησης, όπου ταξινομούνται κατά κατηγορίες ανάλογα με την μέθοδο παρασκευής τους και τα λοιπά οργανοληπτικά τους χαρακτηριστικά, προκειμένου να οδηγηθούν στο εμπόριο.

8. Επεξεργασία και διάθεση υγρών αποβλήτων - λήψη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος: Τα παραγόμενα από την παραγωγική διαδικασία παραπροϊόντα (υγρά απόβλητα) οδηγούνται σε συστήματα επεξεργασίας και διάθεσης αυτών, προκειμένου να ελαχιστοποιείται η αρνητική παρέμβαση της λειτουργίας του τυροκομείου στο περιβάλλον.

3.2.3 Περιγραφή σκοπιμότητας επενδυτικού σχεδίου

Η σκοπιμότητα του προτεινόμενου επενδυτικού έργου της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε." στηρίζεται στο ότι, τόσο η εταιρία με την οκταετή λειτουργία της όσο και οι εταίροι, επειδή ασχολούνται ενεργά με την παραγωγή και εμπορία τυροκομικών προϊόντων για πάνω από τριάντα πέντε χρόνια έχουν άμεση επίγνωση των προθέσεων και προοπτικών του κλάδου στην ευρύτερη περιοχή δράσης των οικογενειακών τους επιχειρήσεων.

Οι εταίροι, αφενός αντιλαμβάνονται ότι το γάλα της περιοχής υπερβαίνει κατά πολύ την επεξεργασία από την επιχείρηση τους, και το βάρος της απορρόφησης της συνολικής παραγωγής γάλακτος στην περιοχή έχει πέσει κατά 90% στο υφιστάμενο οικογενειακό τους τυροκομείο, αφού άλλο δεν δραστηριοποιείται σε αυτήν.

Από την άλλη πλευρά όμως, και το παρόν τυροκομείο της οικογένειας Βασιλάκη αποτελεί και αυτό μία επιχείρηση ανεπαρκή για να αντέξει μία αύξηση απορρόφησης της παραγωγής με την δεδομένη δομή.

Έτσι, σκεπτόμενος ορθολογικά ο φορέας της επένδυσης αποφάσισε να επεκτείνει την δραστηριότητα, η οποία να μπορέσει να αναλάβει το συγκεκριμένο επενδυτικό βάρος και να πορευθεί αυτόνομα ως αποκλειστική οικογενειακή επιχείρηση, έχοντας γνώμονα το μέλλον, καθότι τα παιδιά του είναι οι επόμενοι διάδοχοι και συνεχιστές της δραστηριότητας.

Συνεπώς, με το παρόν επενδυτικό σχέδιο η εταιρεία στοχεύει στα παρακάτω:

- Με την κατασκευή των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων (προσθηκών) θα δοθεί η δυνατότητα εγκατάστασης του νέου προτεινόμενου μηχανολογικού εξοπλισμού και την εκ νέου διαρρύθμιση της γραμμής παραγωγής της επιχείρησης. Παράλληλα, θα δημιουργηθούν νέοι χώροι ωρίμανσης και προσωρινής αποθήκευσης των έτοιμων τυροκομικών προϊόντων. Η παραπάνω κτιριακή πρόταση από μόνη της διασφαλίζει την παραγωγική βάση της επιχείρησης, ενώ αποτελεί θεμέλιο λίθο για την οργάνωση παραγωγής των προγραμματιζόμενων προϊόντων που θα προέλθουν από την γραμμή παραγωγής και τα προτεινόμενα μηχανήματα.
- Τα τυροκομικά προϊόντα τα οποία προγραμματίζονται να παραχθούν κάτω από τις αυστηρές απαιτήσεις των συστημάτων διασφάλισης ποιότητας, δίνουν την

δυνατότητα στην εταιρία να εισέλθει σε νέες αγορές και κατηγορίες αγοραστών, αφού θα είναι πλέον ανταγωνιστικά των κυκλοφορούντων στην ελληνική αγορά.

- Ο νέος προτεινόμενος εξοπλισμός παραγωγής θα δώσει την δυνατότητα στην επιχείρηση να παράγει αφενός μεν παραδοσιακά τυροκομικά προϊόντα (αφού αυτό έχει να κάνει με την εμπειρία και το μεράκι των ιδιοκτητών, το οποίο δεν αγοράζεται αλλά αποτελεί μυστικές συνταγές της κάθε επιχείρησης) και αφετέρου προϊόντα απολύτως εναρμονισμένα με την ασφάλεια και υγεία του καταναλωτή.
- Με την νέα γραμμή παραγωγής τυροκομικών προϊόντων θα βελτιστοποιηθεί η παραγωγή των προϊόντων, ενώ λόγω μηχανοποίησης και αυτοματοποίησης της παραγωγής θα αυξηθεί μεν ο βαθμός ποιότητας των τελικών προϊόντων, ενώ παράλληλα θα μειωθεί το κόστος των προϊόντων, αφού πολλές εργασίες μέχρι σήμερα γίνονται χειρονακτικά. Το μειωμένο κόστος παραγωγής με την ποιοτική υπεροχή των τελικών προϊόντων θα αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα τους στην αγορά.

Η αναγκαιότητα επέκτασης της παρούσας μονάδας καθίσταται συνεπώς επιβεβλημένη, αφ’ ενός λόγω της αυξητικής πορείας της κτηνοτροφίας στην περιοχή και κατ’ επέκταση της παραγωγής γάλακτος και αφ’ ετέρου λόγω του ουσιαστικού κενού που υπάρχει στον κλάδο επεξεργασίας γάλακτος στην ευρύτερη περιοχή δράσης της μονάδας, αφού έχουν κλείσει ήδη δύο τυροκομεία στο πρόσφατο παρελθόν και τα μικρά παράνομα που λειτουργούν είναι για κλείσιμο, λόγω ουσιωδών προβλημάτων που υπάρχουν χρόνια τώρα άλυτα και δεν βρίσκεται εναλλακτική λύση.

3.2.4 Οφέλη από την υλοποίηση του επενδυτικού έργου

Λόγω της δημιουργίας ευχερούς κλίματος εγκατάστασης, ανάπτυξης και λειτουργίας της μονάδας, θα προκύψουν τα παρακάτω οφέλη και προοπτικές για την επιχείρηση:

1. Διασφάλιση της παραγωγικής βάσης, λόγω του νέου προτεινόμενου εξοπλισμού και της νέας οργάνωσης της παραγωγής συνολικά.
2. Ποιοτική υπεροχή των προϊόντων, λόγω των ανωτέρω επίσης παραγόντων και λόγω ευθυγράμμισης όλης της παραγωγής με τα συστήματα ποιότητας.

3. Διασφάλιση και διεύρυνση κατ' αντιστοιχία των κερδών της επιχείρησης.
4. Πρόσληψη νέου προσωπικού.
5. Δυνατότητες ευχερούς ανάπτυξης και σχεδιασμού νέων προϊόντων, που μέχρι σήμερα ήταν αδύνατο να παραχθούν στην υφιστάμενη επιχείρηση (έτοιμες συσκευασίες μερίδων τυροκομικών προϊόντων για όλες τις ανθρώπινες δραστηριότητες).
6. Μείωση του ρυθμού κατανάλωσης της ηλεκτρικής ενέργειας, αφού τα προτεινόμενα μηχανήματα διαθέτουν μηχανισμούς και αυτοματισμούς εξοικονόμησης (πυκνωτικές διατάξεις, inverter).
7. Σεβασμός και προστασία του περιβάλλοντος από την λειτουργία της επιχείρησης, η οποία με τα προτεινόμενα έργα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και τον νέο εξοπλισμό σέβεται το περιβάλλον και εναρμονίζεται με τις απαιτήσεις των Εθνικών Κανονισμών.
8. Νόμιμη και ανεμπόδιστη λειτουργία της επιχείρησης, λόγω εφοδιασμού αυτής με άδεια λειτουργίας αορίστου χρόνου.
9. Δυνατότητα συμμετοχής αυτής σε κλαδικές εκθέσεις και άλλες εκδηλώσεις, αφού η θέση της προσδίδει κύρος και βιομηχανικό προσανατολισμό.
10. Μεγαλύτερη δυνατότητα εκμετάλλευσης των Ελληνικών αγροτικών προϊόντων που κατά 100% επεξεργάζεται η επιχείρηση. Όλες οι πρώτες ύλες (αιγοπρόβειο γάλα) και βοηθητικές (αλάτι, πυθιά, καλλιέργειες, υλικά συσκευασίας τυροκομικών προϊόντων) προέρχονται από την εγχώρια αγορά.

3.2.5 Ποιοτικά χαρακτηριστικά προτεινόμενου έργου

Η εταιρία από την ίδρυση της εφαρμόζει πιστά και απαρέγκλιτα την νομοθεσία που αφορά την ποιότητα παραγωγής των τυροκομικών προϊόντων. Είναι πιστοποιημένη από τον Οργανισμό Πιστοποίησης TUV AUSTRIA για τις διαδικασίες διακρίβωσης κινδύνων στα τρόφιμα (HACCP κατά το πρότυπο ISO 22000/2005). Η εφαρμογή του, επιβάλλει από την επιχείρηση την έμμεση αλλά σαφή εφαρμογή του και από τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις (πρωτογενείς κτηνοτρόφοι, έμποροι και αλυσίδες τροφίμων, έμποροι λοιπών βοηθητικών ειδών, κλπ).

Επιπλέον, η εταιρία έχει δρομολογήσει για λήψη πιστοποιητικού παραγωγής «γραβιέρας Κρήτης ΠΟΠ» από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων. Έως

την υπογραφή της σύμβασης με την Υπηρεσία σας για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, η εταιρία θα έχει εφοδιαστεί αυτή την πιστοποίηση.

Τέλος, η περιοχή δράσης της εταιρίας δεν παράγει βιολογικής εκτροφής γάλα υπό την πιστοποιημένη έννοια του όρου, όμως η ελευθέρα βοσκή των ζώων των κτηνοτρόφων της περιοχής από μόνη της δίνει την ουσιαστική δυνατότητα παραγωγής ενός καθαρού και υγιεινού πρωτογενούς προϊόντος, του αιγοπρόβειου γάλακτος.

3.2.6 Υποδομές - διαρρυθμίσεις του κτιριακού χώρου για Α.Μ.Ε.Α.

Στα πλαίσια του εκσυγχρονισμού και ανακαίνισης της βιοτεχνικής μονάδας (Τυροκομείο), η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." πρόκειται να διαμορφώσει υπερύψωση κατά το μήκος της νοτιοανατολικής πλευράς της νέας προσθήκης του κτιρίου, με σκοπό την εξυπηρέτηση των λειτουργιών του κτιρίου. Επίσης, θα κατασκευάσει ράμπα στο ανατολικότερο τμήμα της ίδιας πλευράς, για την ευκολότερη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία (ΑΜΕΑ , στεγασμένα (και τα δύο) με μεταλλικό στέγαστρο.

3.2.7 Τεκμηρίωση ετοιμότητας υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου

Η επιχείρηση "CREAMERY Ο.Ε." είναι καθ' όλα έτοιμη να υλοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο. Καταρχήν, είναι νομίμως υφιστάμενη δραστηριότητα, διαθέτει έναρξη δραστηριότητας, και όλες τις τεχνικές εγκρίσεις και άδειες για την νόμιμη λειτουργία της, όπως είναι σήμερα. Η εταιρία υφίσταται νόμιμα, ενώ οι τίτλοι ιδιοκτησίας καθώς και τα μισθωτήρια συμβόλαια των οικοπέδων από τους εταίρους (φυσικά πρόσωπα) στην εταιρία υπάρχουν.

Επειδή με το παρόν επενδυτικό σχέδιο επέρχεται μεταβολή (ανέγερση προσθηκών) στις νομίμως υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, η εταιρία δια των μηχανικών της έχει υποβάλλει στις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες τις αντίστοιχες μελέτες για την έκδοση των απαιτούμενων οικοδομικών εγκρίσεων και αδειών.

Τέλος, χρονικά η διαδικασία νέας αδειοδότησης θα διαρκέσει περίπου δύο μήνες, ενώ ο χρόνος έναρξης των εργασιών θα είναι άμεσος μετά την σχετική έγκριση του προγράμματος.

Ενότητα 3.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα προτεινόμενου έργου

3.3.1 Αναμενόμενα αποτελέσματα μετά την απασχόληση

Μετά την ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται η δημιουργία μίας θέσης εργασίας πλήρους απασχόλησης. Η θέση αυτή μπορεί να είναι: 1) δύο εποχικοί τεχνίτες εξάμηνης διάρκειας, χρονικό διάστημα που διαρκεί η βασική περίοδος τυροκόμησης ή 2) ένα άτομο 12μηνης απασχόλησης, το οποίο θα έχει την δυνατότητα να ασχολείται και με την συσκευασία και προώθηση των προϊόντων κατά τους μη παραγωγικούς μήνες. Η ανωτέρω επιλογή θα εκτιμηθεί από την εταιρία στο προσεχές διάστημα και πάντως πριν την έναρξη της νέας τυροκομικής περιόδου. Το εποχικό προσωπικό θα είναι ασφαλισμένο (κύρια ασφάλιση) στον ΟΓΑ και θα προσληφθεί με βάση τον Ν. 3050/83 που αφορά την απασχόληση σε διάρκεια κάτω των έξι μηνών σε επιχειρήσεις που επεξεργάζονται πρωτογενή αγροτικά προϊόντα. Στην περίπτωση πρόσληψης ενός απασχολούμενου δωδεκάμηνης διάρκειας, η κύρια ασφάλιση θα είναι στο ΙΚΑ.

Πίνακας 3.2 Αναμενόμενα αποτελέσματα μετά την απασχόληση

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ							
	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ						
	ΕΤΗΣΙΕΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	ΑΝΔΡΕΣ		ΓΥΝΑΙΚΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
		<25	>25	<25	>25	<25	>25
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (εκτός αυτοαπασχόλησης)	0	0	0	0	0	0	0
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (αυτοαπασχόληση)	2	0	1	0	1	1	2
ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (εκτός αυτοαπασχόλησης)	1	0	1	0	0	0	1
ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ (αυτοαπασχόληση)	0	0	0	0	0	0	0

Ενότητα 3.4 Τεχνικά χαρακτηριστικά και προϋπολογισμός του προτεινόμενου έργου

3.4.1 Υφιστάμενα κτίρια

Η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." έχει στην κατοχή της σήμερα, τα παρακάτω κτίρια, στα οποία στα οποία δραστηριοποιείται:

- Κτίρια Ι1 και Ι3 επιφανείας 17,44 m^2 και 39,75 m^2 αντίστοιχα. Το κτίριο Ι1 χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση και λειτουργία του ατμολέβητα (χώρος του λεβητοστασίου), ενώ το κτίριο Ι3 χρησιμοποιείται για τη δέσμευση των ψυκτικών μηχανημάτων των υφιστάμενων ψυκτικών θαλάμων (ανοιχτό υπόστεγο).
- Κτίριο Ι2 επιφανείας 312,62 m^2, που χρησιμοποιείται ως χώρος παραγωγικής διαδικασίας τυροκομείου. Εντός του χώρου βρίσκονται εγκατεστημένα τα μηχανήματα και επιτελείται η διαδικασία τυροκόμισης και παραγωγή τυροκομικών προϊόντων.

3.4.2 Εξοπλισμός παραγωγικής μονάδας

Ο υφιστάμενος εξοπλισμός της παραγωγικής μονάδας περιλαμβάνει τα εξής:

Πίνακας 3.3 Υφιστάμενος εξοπλισμός

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΙΣΧΥΣ (HP)	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ
1	Συγκρότημα παστερίωσης (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	5,50	2006
2	Φυγόκεντρος διαχωριστήρας (κορυφολόγος) (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	10,00	2006
3	Κατακόρυφη ατμογεννήτρια με καυστήρα υγραερίου, πλήρης με τα εξαρτήματα εγκατάστασης της (θα αντικατασταθεί)	τεμάχια	1	2,40	2006
4	Παγολεκάνη (ψύκτης γάλακτος) ICH 2000 lt με βάνα DN50 (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	4,00	2006
5	Παγολεκάνη (ψύκτης γάλακτος) ICH 1000 lt με βάνα DN50 (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	2,00	2006
6	Τυροπαρασκευαστής (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	3,00	2006
7	Βραστήρες γάλακτος (θα παραμείνουν)	τεμάχια	3	0,75	2006

8	Βραστήρας γιαούρτης (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	0,25	2006
9	Αντλία μεταφοράς γάλακτος (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	2,00	2006
10	Τεζάκι τροχήλατο με ράφι (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	0,00	2006
11	Ψυκτικός θάλαμος γιαούρτης (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	4,00	2006
12	Ψυκτικός θάλαμος προωρίμανσης - άλμες (θα παραμείνει)	σετ	1	5,00	2006
13	Ψυκτικός θάλαμος ωρίμανσης (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	10,00	2006
14	Ψυκτικός θάλαμος συντήρησης (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	10,00	2006
15	Μηχανή συσκευασίας κενού (θα παραμείνει)	τεμάχια	1	3,40	2006
	ΣΥΝΟΛΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ		**17**	**62,30**	

3.4.3 Προτεινόμενα έργα υποδομής και περιβάλλοντος χώρου

Η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." είναι εγκατεστημένη σε εμβαδόν γηπέδου 7.686,10 m^2, ενώ το εμβαδόν κάλυψής της πρόκειται να είναι στα 335,80 $m^{2,}$ καθώς έχει σκοπό σα πλαίσια υλοποίησης του επενδυτικού της σχεδίου, να προβεί σε ορισμένες προσθήκες και βελτιώσεις του υφιστάμενου χώρου της, για την καλύτερη λειτουργικότητα των εργασιών της ίδιας, καθώς και την ευκολότερη πρόσβαση των ατόμων με ειδικές ικανότητες.

3.4.4 Προτεινόμενες κτιριακές εγκαταστάσεις

Μετά την έγκριση του προτεινόμενου έργου, η εταιρία πρόκειται να προβεί στις ακόλουθες κτιριακές εγκαταστάσεις:

α) Κτίριο επιφανείας 154,00 m^2, εντός του οποίου θα κατασκευαστούν ψυκτικοί θάλαμοι συντήρησης για την αποθήκευση των προϊόντων (τυριών), καθώς και κλιματιζόμενος χώρος συσκευασίας των προϊόντων.

β) Κτίριο επιφανείας 181,80 m^2, εντός του οποίου θα διαμορφωθούν εκ νέου βοηθητικοί χώροι της βιοτεχνικής μονάδας (χώρος παραλαβής γάλακτος, χημείο, WC, αποδυτήρια, χώροι εστίασης προσωπικού, γραφείο, χώρος παράδοσης προϊόντων, πλυντήριο τυριών, ξηραντήριο ανθοτύρων, αποθήκες και λοιποί χώροι).

γ) Τέλος, θα γίνουν εσωτερικές διαρρυθμίσεις εντός του υφιστάμενου, κυρίως, κτιρίου, με σκοπό την βελτίωση των χώρων παραγωγής, τόσο σε μέγεθος (για την τοποθέτηση και του νέου εξοπλισμού), όσο και τη λειτουργικότητά τους και γενικότερα την αναβάθμιση των λειτουργιών του κτιρίου.

3.4.5 Αναλυτικός προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών, μηχανολογικού και λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού, και υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες)

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται τα έξοδα των οικοδομικών εργασιών ανά ομάδες και είδος εργασιών που προβλέπεται να δημιουργηθούν μετά την έγκριση και υλοποίηση του προτεινόμενου έργου της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε.".

Πίνακας 3.4 Προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών

ΟΜΑΔΕΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Α	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Β	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Γ (Γενικές εκσκαφές γαιώδεις, ειδικές επιχώσεις οπλισμένο σκυρόδεμα, άοπλο σκυρόδεμα, ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα)	26.142,80	6.012,84	32.155,64
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Δ (Τοίχοι γυψοσανίδων απλοί και από 2 πλευρές, ασβεστοκονιάμματα τριπτά, επενδύσεις τοίχων με πλακίδια πορσελάνης, πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης, βιομηχανικό δάπεδο, βιομηχανικό δάπεδο με ρητίνη, υγειονομικές γωνίες οριζόντιας τοποθέτησης)	24.924,05	5.732,56	30.656,58
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Ε (Ανοιγόμενα κουφώματα αλουμινίου, υαλοστάσια αλουμινίου με θερμοδιακόπτη, λωριδοκουρτίνες, ντουλάπες κοινές (υπνοδωματίου), ντουλάπια κουζίνας κοινά)	12.467,00	2.867,41	15.344,41
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ ΣΤ (Κατασκευή ραμπών για Α.Μ.Ε.Α., ψευδοροφές από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό σκελετό, χρωματισμοί: πλαστικά επί τοίχου εσωτερικά, και εξωτερικά)	5.556,92	1.278,09	6.835,01
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Ζ (Υδρευση-αποχέτευση WC, ηλεκτρικές εγκαταστάσεις βιοτεχνίας)	17.032,00	3.917,36	20.949,36
ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΑΔΑΣ Η (Βιομηχανοστάσιο-αποθήκη με μεταλλικό φέροντα οργανισμό, καθαίρεση πάνελ, πάνελ με μόνωση, μεταλλικό	75.591,20	17.385,98	92.977,189

στέγαστρο αυτοφερόμενο με επικάλυψη από πολυκαρβουνικό φύλλο)			
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**161.713,97**	**37.194,21**	**198.908,18**

Πίνακας 3.5 Προϋπολογισμός μηχανολογικού & λοιπού εξοπλισμού - υπηρεσιών υποστήριξης (μελέτες)

	ΣΥΝΟΛΟ	ΦΠΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	273.052,50	62.802,08	335.854,58
ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	35.432,00	8.149,36	43.581,36
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΠΕ	9.787,00	2.251,01	12.038,01
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΠΟΣΡΗΡΙΞΗΣ	20.000,00	4.255,00	24.255,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	**338.271,5**	**77.457,45**	**415.728,95**

Σε αυτό το σημείο, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι τα έξοδα μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού δεν δύναται να υπερβαίνουν το 10% του συνολικού προϋπολογισμού του προτεινόμενου έργου. Στον περιορισμό αυτό δε συμπεριλαμβάνονται οι δαπάνες μελέτης εφαρμογής και πιστοποίησης συστημάτων και σημάτων ποιότητας.

Πίνακας 3.6 Συνοπτική ανάλυση κόστους της πρότασης - Χρονοδιάγραμμα

Α/Α	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΑ ΤΡΙΜΗΝΟ (%)			
			Α	Β	Γ	Δ
1	Κτιριακές εγκαταστάσεις, έργα υποδομής & περιβάλλοντος χώρου	198.908,18	25%	25%	25%	25%
2	Μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός	391.473,95	25%	25%	25%	25%
3	Μελέτες - υπηρεσίες υποστήριξης	24.255,00	25%	25%	25%	25%
	Συνολικό κόστος πρότασης	**614.637,13**	25%	25%	25%	25%

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, η υλοποίηση του προτεινόμενου έργου αναμένεται να ξεκινήσει αμέσως μετά την έγκριση του επενδυτικού σχεδίου και με χρονικό περιθώριο ενός έτους. Συγκεκριμένα, η επένδυση θα ξεκινήσει με την διαμόρφωση των κτιριακών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου, όπου θα κοστίζει περίπου 200.000,00€, ενώ ανά τρίμηνο θα γίνονται το 25% των εργασιών, μέχρι την ολοκλήρωσή τους.

Στη συνέχεια, θα αγοραστεί καινούριος μηχανολογικός εξοπλισμός κόστους περίπου 395.000,00€, όπου ,ε ποσοστό 25% ανά τρίμηνο πρόκειται να ολοκληρωθεί η παρούσα επένδυση.

Στο τέλος, θα δοθεί το ποσό των 24.255,00€ σε υπηρεσίες υποστήριξης και μελετητικά γραφεία, όπου έχει γίνει συμφωνία να καταβληθούν κι αυτά σε ποσοστό 25% ανά τρίμηνο.

Συνεπώς, για όλα τα παραπάνω, το συνολικό κόστος της επένδυσης θα είναι 614.637,13€, όπου κάθε τρίμηνο θα καταβάλλεται το ποσό 153.659,28€ στα αντίστοιχα μέρη, προκειμένου να ολοκληρωθεί το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο της επιχείρησης.

Ενότητα 3.5 Χρηματοδοτικό σχήμα - κάλυψη ιδιωτικής συμμετοχής

Όπως φαίνεται από τον ακόλουθο πίνακα, το συνολικό ύψος της επένδυσης ανέρχεται στα 499.985,47€, ενώ το ποσοστό της ίδιας συμμετοχής ανέρχεται στο 25% και στο ποσό των 124.996,37€. Η ίδια συμμετοχή της επένδυσης θα καλυφθεί με την εισφορά των εταίρων σε μετρητά για την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά 124.996,37€ ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην εταιρία, και το υπόλοιπο της ίδιας συμμετοχής που φθάνει τις 124.996,37€ θα χρηματοδοτηθεί από τραπεζικό δανεισμό, φθάνοντας συνολικά η ιδιωτική συμμετοχή το ποσό των 249.992,74€. Το υπόλοιπο ποσό του προϋπολογισμού (249.992,74€) προβλέπεται να χρηματοδοτηθεί από το κράτος, μετά την έγκριση του προτεινόμενου επενδυτικού έργου της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε.".

Πίνακας 3.7 Χρηματοδοτικό σχήμα

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ		
		ΠΟΣΑ (€)
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ		249.992,74
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ		124.996,37
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ		**499.985,47**
ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	**ΠΟΣΟΣΤΟ (%)**	**ΠΟΣΑ (€)**
Καταθέσεις	25%	124.996,37
Μετοχές, ομόλογα, λοιποί άυλοι τίτλοι		
Προσύμφωνα Πώλησης Ακινήτων		
<u>Για εταιρίες:</u> Κερδοφορία ικανή να καλύψει την ίδια συμμετοχή ή δυνατότητα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν το πρώτο αίτημα πληρωμής του έργου		
Τραπεζικός δανεισμός	25%	124.996,37
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	**100%**	**249.992,74**

Ενότητα 3.6 Μελέτη βιωσιμότητας εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε."

3.6.1 Ανάλυση πωλήσεων προϊόντων - υπηρεσιών

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται αναλυτικά η υφιστάμενη εξέλιξη πωλήσεων των τυροκομικών προϊόντων της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε." κατά τα έτη 2011, 2012 και 2013, καθώς και η 5ετή πορεία που προβλέπεται να έχουν οι πωλήσεις της μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού της σχεδίου.

Ειδικότερα, ένα έτος πριν την επένδυση (2013), η επιχείρηση πούλησε 74.739,2 κιλά τυροκομικών προϊόντων. Ωστόσο, το 2014 (ένα έτος μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου), προβλέπεται να μειωθεί η ποσότητα των πωλούμενων προϊόντων της κατά 13.974,5 κιλά, φθάνοντας τα 60.764,7 κιλά, γεγονός το οποίο δικαιολογείται απόλυτα, καθώς, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η επιχείρηση σκοπεύει να ολοκληρώσει τις εργασίες επένδυσης (κτιριακές εγκαταστάσεις, μηχανολογικό εξοπλισμό, κ.λπ.) έως τον Δεκέμβριο του 2014, με αποτέλεσμα, αυτό το έτος να μην έχει την δυνατότητα να ανταπεξέλθει επαρκώς στις απαιτήσεις του καταναλωτικού της κοινού.

Όμως, από το 2015 και μέχρι το 2018 που γίνεται η πρόβλεψη, η επιχείρηση αναμένεται να έχει σημαντική αύξηση των πωλούμενων ποσοτήτων της ανά έτος. Συγκεκριμένα, το 2015 οι πωλήσεις της εταιρίας αυξάνονται σε ποσοστό 23% $\left(=\frac{74.787,3-60.764,7}{60.764,7}\right)$ σε σχέση με το πρώτο έτος μετά την επένδυση (2014).

Ομοίως, το 2017 η επιχείρηση αναμένει αύξηση των πωλήσεών της σε ποσοστό 12,5% $\left(=\frac{84.135,7-74.787,3}{74.787,3}\right)$ συγκριτικά με το προηγούμενο έτος (2016).

Τέλος, το τελευταίο προβλεπόμενο έτος (2018) μετά την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, αναμένεται σημαντική αύξηση των ποσοτήτων των τυροκομικών προϊόντων που θα πουλήσει η επιχείρηση, φθάνοντας τα 93.484,1 κιλά. Η αύξηση αυτή σε σχέση με το πρώτο έτος της επένδυσής της (2014) είναι της τάξεως του 53,84% $\left(=\frac{93.484,1-60.764,7}{60.764,7}\right)$.

Πίνακας 3.8 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες πωλήσεις προϊόντων - υπηρεσιών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ - ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ							
		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ				
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ
1. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ή ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ									
ΚΕΦΑΛΟΤΥΡΙ	kgr	21.020,1	21.020,1	12.765,8	18.229,41	22.436,19	22.436,19	25.240,72	28.045,24
ΓΡΑΒΙΕΡΑ	kgr	16.193,3	16.193,3	9.834,4	15.798,82	19.444,70	19.444,70	21.875,29	24.305,88
ΓΙΑΟΥΡΤΙ 1 kgr	kgr	3.203,1	3.203,1	1.945,3	1.215,29	1.495,75	1.495,75	1.682,71	1.869,68
ΓΙΑΟΥΡΤΙ 150 gr	kgr	42.707,5	42.707,5	25.936,9	2.430,59	2.991,49	2.991,49	3.365,43	3.739,37
ΑΝΘΟΤΥΡΟΣ	kgr	8.007,7	8.007,7	4.863,2	6.076,47	7.478,73	7.478,73	8.413,57	9.348,41
ΜΥΖΗΘΡΑ ΞΥΝΗ	kgr	13.249,0	13.249,0	8.046,3	7.899,41	9.722,35	9.722,35	10.937,64	12.152,94
ΜΥΖΗΘΡΑ ΓΛΥΚΙΑ	kgr	18.684,5	18.684,5	11.347,4	9.114,70	11.218,10	11.218,10	12.620,36	14.022,62
ΣΥΝΟΛΟ		**123.065,2**	**123.065,2**	**74.739,2**	**60.764,7**	**74.787,3**	**74.787,3**	**84.135,7**	**93.484,1**

3.6.2 Ανάλυση εσόδων επιχείρησης

Με βάση τον ακόλουθο πίνακα και σε συνάρτηση με το σύνολο των υφιστάμενων και προβλεπόμενων πωλήσεων των τυροκομικών προϊόντων (βλ. πίνακα 3.8), διαπιστώνεται ότι όσον αφορά στα έτη 2011, 2012 και 2013 η επιχείρηση παρουσίασε καθοδική τάση των εσόδων της από τις πωλήσεις των προϊόντων της. Ειδικότερα, ενώ τα έτη 2011 και 2012 είχε έσοδα της τάξεως των 560.536,25€, το 2013 παρουσίασε κατακόρυφη μείωση των εσόδων, φθάνοντας τα 340.421,59€. Αυτή η απότομη πτώση οφείλεται κυρίως στην οικονομική ύφεση της Ελλάδας, στον τεράστιο ανταγωνισμό, αλλά κυρίως στο γεγονός ότι ενώ η επιχείρηση διέθετε επάρκεια γάλακτος, δεν είχε τον κατάλληλο μηχανολογικό εξοπλισμό και τις απαιτούμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, προκειμένου να αξιοποιεί τις πλεονάζουσες ποσότητες γάλακτος και να τις διαθέσεις σε μορφή τυροκομικών προϊόντων στην εγχώρια αγορά. Αυτός ήταν και ο λόγος άλλωστε, που πήρε την απόφαση για την παρούσα επένδυση.

Έτσι, στο πρώτο μόλις έτος (2014) της επένδυσης, η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." προβλέπεται να έχει αύξηση εσόδων σε σχέση με ένα έτος πριν την επένδυση, της τάξεως του 23,52% $\left(=\frac{420.552,41-340.421,59}{340.421,59}\right)$. Η αύξηση εσόδων της επιχείρησης συνεχίζεται και στα επόμενα έτη, έχοντας το 2016 έσοδα από τις πωλήσεις των τυροκομικών προϊόντων που φτάνουν το ποσό των 549.953,15€, επιβεβαιώνοντας το εγχείρημα των ιδιοκτητών για επέκταση της επιχείρησής τους.

Τέλος, το 5ο προβλεπόμενο έτος (2018) μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, η επιχείρηση αναμένει αύξηση των εσόδων της σε ποσοστό 53,85% $\left(=\frac{647.003,71-420.552,41}{420.552,41}\right)$ σε σχέση με το πρώτο έτος της επένδυσης, ένα έτος που ίσως θα μπορούσε να επιφέρει περισσότερα έσοδα στην επιχείρηση, εάν η προβλεπόμενη επένδυση ολοκληρωνόταν μέσα σε δύο τρίμηνα, κι όχι μέσα ένα ολόκληρο έτος.

Πίνακας 3.9 Υφιστάμενα και προβλεπόμενα έσοδα της επιχείρησης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ								
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ					
	2011	2012	2013	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	2014	2015	2016	2017	2018
	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ		ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ
1. ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ή ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ									
ΚΕΦΑΛΟΤΥΡΙ	168.160,88 €	168.160,88 €	102.126,48 €	8,00 €	145.835,25 €	179.489,54 €	190.707,64 €	201.925,73 €	224.361,93 €
ΓΡΑΒΙΕΡΑ	145.739,43 €	145.739,43 €	88.509,61 €	9,00 €	142.189,37 €	175.002,30 €	185.939,95 €	196.877,59 €	218.752,88 €
ΓΙΑΟΥΡΤΙ 1 kgr	11.210,73 €	11.210,73 €	6.808,43 €	3,50 €	4.253,53 €	5.235,11 €	5.562,31 €	5.889,50 €	6.543,89 €
ΓΙΑΟΥΡΤΙ 150 gr	22.421,45 €	22.421,45 €	13.616,86 €	0,53 €	1.276,06 €	1.570,53 €	1.668,69 €	1.766,85 €	1.963,17 €
ΑΝΘΟΤΥΡΟΣ	56.053,63 €	56.053,63 €	34.042,16 €	7,00 €	42.535,28 €	52.351,12 €	55.623,06 €	58.895,01 €	65.438,90 €
ΜΥΖΗΘΡΑ ΞΥΝΗ	72.869,71 €	72.869,71 €	44.254,81 €	5,50 €	43.446,75 €	53.472,93 €	56.814,98 €	60.157,04 €	66.841,16 €
ΜΥΖΗΘΡΑ ΓΛΥΚΙΑ	84.080,44 €	84.080,44 €	51.063,24 €	4,50 €	41.016,16 €	50.481,43 €	53.636,52 €	56.791,61 €	63.101,79 €
2. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ									
3. ΙΔΙΑ ΧΡΗΣΗ Η ΙΔΙΟΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ									
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	**560.536,25 €**	**560.536,25 €**	**340.421,59 €**		**420.552,41 €**	**517.602,96 €**	**549.953,15 €**	**582.303,33 €**	**647.003,71 €**

3.6.3 Ανάλυση κόστους προσωπικού

Όπως έχει προαναφερθεί και με βάση τον ακόλουθο πίνακα, η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." έχει σκοπό να προσλάβει ένα (1) άτομο πλήρους απασχόλησης ή δύο (2) άτομα ημιαπασχόλησης, προκειμένου να βοηθήσουν στην ταχύτερη και ποιοτικότερη παραγωγή των προϊόντων της. Και στις δύο περιπτώσεις, το ετήσιο συνολικό κόστος για την επιχείρηση από την πρόσληψη εργατικού προσωπικού αναμένεται να φθάσει στο ποσό των 14.000,00€, ενώ μετά την υλοποίηση του επενδυτικού έργου, θέση εργασίας θα είναι μόνιμου χαρακτήρα για τον εργαζόμενο ή τους εργαζόμενους που θα προσληφθούν.

Πίνακας 3.10 Κόστος προσωπικού κατά το 1ο έτος λειτουργίας της εταιρίας

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ	ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΕΣ	ΚΟΣΤΟΣ/ ΑΝΘΡΩΠΟΜΗΝΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Εργάτης μόνιμης απασχόλησης	12	1.200,00	14.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ	**12**	**1.200,00**	**14.000,00**

3.6.4 Ανάλυση κόστους Α' και Β' υλών

Παρατηρώντας τον ακόλουθο πίνακα, διαπιστώνεται ότι κατά τα έτη 2011, 2012 και 2013 η επιχείρηση είχε ιδιαίτερα αυξημένα κόστη Α΄ και Β' υλών. Αυτό οφειλόταν στο γεγονός, ότι ενώ είχε επάρκεια γάλακτος, δεν είχε στη διάθεσή της τον κατάλληλο μηχανολογικό εξοπλισμό, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να παράγει μεγάλες ποσότητες τυροκομικών προϊόντων, και κατ' επέκταση να μην λαμβάνει τις πιο συμφέρουσες τιμές από τους προμηθευτές της, όσον αγορά στην αγορά αλατιού, βοηθητικών υλών και υλικών συσκευασίας.

Όμως, μετά την επένδυση προβλέπεται κατά την πρώτη 4ετία (2014 έως 2018) να μειωθούν σημαντικά τα έξοδα Α' και Β' υλών της, ενώ το έτος 2018, αυξάνονται ξανά σε σχέση με το πρώτο έτος της επένδυσης σε ποσοστό 33,33%. Η αύξηση αυτή δικαιολογείται πλέον, καθώς έχοντας τα κατάλληλα μέσα, η επιχείρηση μπορεί να παράγει τεράστιες ποσότητες τυροκομικών προϊόντων, με αποτέλεσμα και τα έξοδά της να αυξάνονται σε μεγάλο ποσοστό.

Πίνακας 3.11 Υφιστάμενο και προβλεπόμενο κόστος Α' και Β' υλών

ΕΙΔΟΣ Α΄ - ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗ								
	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ					
	2011	2012	2013	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	2014	2015	2016	2017	2018
	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ		ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ
ΓΑΛΑ ΠΡΟΒΕΙΟ	458.492,46	414.197,98	390.608,69	0,80 €	315.824,78 €	336.879,77 €	357.934,75 €	378.989,74 €	421.099,71 €
ΑΛΑΤΙ	31.260,85	28.240,77	26.632,41	0,20 €	21.533,51 €	22.969,08 €	24.404,64 €	25.840,21 €	28.711,34 €
ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΥΛΕΣ (ΠΥΤΙΑ Κ.ΛΠ.)	2.084,06	1.882,72	1.775,49	1,00 €	1.435,57 €	1.531,27 €	1.626,98 €	1.722,68 €	1.914,09 €
ΥΛΙΚΑ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ	41.681,13	37.654,36	35.509,88	1,00 €	28.711,34 €	30.625,43 €	32.539,52 €	34.453,61 €	38.281,79 €
ΣΥΝΟΛΟ	533.518,50	481.975,83	454.526,48		367.505,20	392.005,55	416.505,90	441.006,24	490.006,94

3.6.5 Ανάλυση δαπανών επιχείρησης

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει τις υφιστάμενες και τις προβλεπόμενες συνολικές δαπάνες της επιχείρησης ανά έτος, πριν και μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού της έργου.

Συγκεκριμένα, τα έτη 2011 έως 2013, οι δαπάνες της επιχείρησης κυμαίνονταν περίπου στις 420.000,00€ αναλογικά με την ποσότητα των τυροκομικών προϊόντων που παρήγαγε και πουλούσε.

Ωστόσο, μετά την υλοποίηση της επένδυσης και ειδικότερα το πρώτο έτος (2014) αναμένεται μείωση των δαπανών της επιχείρησης, καθώς όπως έχει προαναφερθεί, η ολοκλήρωση της επένδυσης έχει σχεδιαστεί να ολοκληρωθεί μέχρι και τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους. Αυτό συνεπάγεται, ότι η επιχείρηση, αν και θα εξακολουθήσει να έχει επάρκεια Α' ύλης (γάλα), παρ' όλα αυτά δεν θα έχει την δυνατότητα να παράγει μεγάλες ποσότητες προϊόντων, άρα οι γενικότερες δαπάνες της (ΔΕΗ, ΟΤΕ, δαπάνες συντήρησης, υλικά καθαριότητας, διάφορα αναλώσιμα κ.λπ.) θα ελαχιστοποιηθούν.

Όμως, τα επόμενα έτη, που θα έχει τον απαραίτητο μηχανολογικό εξοπλισμό σε μεγαλύτερης έκτασης κτίριο, θα παράγει μεγαλύτερες ποσότητες τυροκομικών προϊόντων, όλα τα μηχανήματά της θα λειτουργούν διαρκώς, ενώ ταυτόχρονα τα λοιπά έξοδά της θα έχουν ανοδική πορεία. Φθάνοντας στο 5ο προβλεπόμενο έτος (2018) μετά την υλοποίηση της επένδυσης, η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." αναμένεται να έχει συνολικές ετήσιες δαπάνες ύψους 470.853,01€ με αύξηση της τάξεως του 34,55% $\left(=\frac{470.853,01-349.943,32}{349.943,32}\right)$ σε σχέση με το πρώτο έτος της επένδυσης (2014), οι οποίες αναλογούν στις δαπάνες Α' και Β' υλών, στις παροχές τρίτων, τις δαπάνες συντήρησης, τους φόρους-τέλη, τα υλικά καθαριότητας, σε ενοίκια και σαφώς στις δαπάνες διαφήμισης και προώθησης της εταιρίας, που καθίστανται απαραίτητες για την προβολή της δραστηριότητάς στο ευρύ καταναλωτικό κοινό, ιδιαίτερα στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον που βιώνει η Ελλάδα τα τελευταία πέντε χρόνια.

Πίνακας 3.12 Υφιστάμενες και προβλεπόμενες δαπάνες επιχείρησης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ			ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ				
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
1. Δαπάνες προσωπικού (αμοιβές και επιβαρύνσεις) (πίνακας 5.2.1)	**3693,16**			14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
2. Δαπάνες πρώτων υλών και προσφερόμενων υπηρεσιών								
Πρώτων και βοηθητικών υλών (πίνακας 5.2.2)	416.811,33 €	376.543,62 €	355.098,81 €	287.113,44 €	306.254,34 €	325.395,23 €	344.536,13 €	382.817,92 €
…….								
3. Γενικά έξοδα								
Παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ κ.λπ.)	8.075,16 €	7.406,59 €	21.304,76 €	8.715,17 €	10.388,61 €	14.572,19 €	16.245,63 €	17.082,35 €
Δαπάνες Συντήρησης				11.265,01 €	11.265,01 €	11.265,01 €	11.265,01 €	11.265,01 €
Φόροι - τέλη				337,50 €	337,50 €	337,50 €	337,50 €	337,50 €
Έντυπα & Γραφική ύλη								

Υλικά καθαριότητας, Ιματισμού								
Διάφορα άλλα έξοδα	33.404,29 €	45.346,07 €	43.201,37 €	27.112,20 €	33.020,46 €	36.322,51 €	39.954,76 €	43.950,23 €
Διάφορα αναλώσιμα								
Ενοίκια	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
4. Δαπάνες διαφήμισης – προώθησης και προβολής								
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	**462.983,94 €**	**430.296,28 €**	**420.604,94 €**	**349.943,32 €**	**376.665,91 €**	**403.292,44 €**	**427.739,02 €**	**470.853,01 €**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	458.290,78 €	429.296,28 €	419.604,94 €	334.543,32 €	361.265,91 €	387.892,44 €	412.339,02 €	455.453,01 €

Επισήμανση: Για τον υπολογισμό της ενδιάμεσης κατανάλωσης αθροίζονται τα ποσά: δαπάνες πρώτων υλών και προσφερόμενων υπηρεσιών, παροχές τρίτων (ΟΤΕ, ΔΕΗ, κ.λπ.), δαπάνες συντήρησης, έντυπα & γραφική ύλη, υλικά καθαριότητας, ιματισμού, διάφορα άλλα έξοδα, διάφορα αναλώσιμα, και δαπάνες διαφήμισης-προώθησης και προβολής.

3.6.6 Ανάλυση λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης

Σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρίας "CREAMERY Ο.Ε." και με βάση τον ακόλουθο πίνακα που απεικονίζει το λογαριασμό εκμετάλλευσης και τα αποτελέσματα χρήσης αυτής, διαπιστώνεται ότι, ένα έτος πριν την επένδυσης, η επιχείρηση παρουσίαζε ζημία της τάξεως των 128.592,85. Όμως, στο πρώτο κιόλας έτος της επένδυσης αναμένει να έχει καθαρές απολαβές στο ποσό των 26.649,33€. Το 2015, η αύξηση των κερδών της αυξάνεται ιδιαίτερα σε ποσοστό 169,28% $\left(=\frac{71.763,20-26.649,33}{26.649,33}\right)$ αγγίζοντας το ποσό των 71.763,20€. Τα επόμενα έτη, η εταιρία προβλέπεται να συνεχίσει την ανοδική πορεία των καθαρών απολαβών της, με σταθερή πορεία κατά 5.000,00€ ανά έτος, φθάνοντας το 2018 να έχει έσοδα της τάξεως των 97.821,30€.

Με βάση τα παραπάνω, διαπιστώνεται ότι η εταιρία "CREAMERY Ο.Ε." αναμένεται να είναι μία βιώσιμη επιχείρηση με συγκριτικό πλεονέκτημα στον τομέα της παραγωγής και συσκευασίας τυροκομικών προϊόντων στον νομό Ηρακλείου, ενώ όπως δείχνουν τα παραπάνω αποτελέσματα, υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις ότι η επιχείρηση μπορεί να επεκταθεί στους υπόλοιπους νομούς της Κρήτης.

Η γενικότερη πορεία της παρουσιάζεται ανοδική με σταθερούς ρυθμούς, γεγονός που υποδηλώνει ότι η εταιρία είχε άμεση ανάγκη την παρούσα προτεινόμενη επένδυση, καθώς εξαιτίας της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας της χώρας, οι απαιτήσεις των καταναλωτών έχουν αυξηθεί ιδιαίτερα, με αποτέλεσμα τελικά, σήμερα να παραμένουν βιώσιμες οι ποιοτικότερες επιχειρήσεις με τις ανταγωνιστικότερες τιμές. Μία τέτοια επιχείρηση προβλέπεται να γίνει και η "CREAMERY Ο.Ε.", αφού με την αγορά νέου μηχανολογικού εξοπλισμού, την επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων, αλλά κυρίως, με την πολυετή πείρα και την εξειδικευμένη γνώση των ιδιοκτητών της, σκοπεύει να λειτουργεί αρμονικά, με κύριο γνώμονα την ποιότητα των τυροκομικών προϊόντων που παράγει και την ευθύνη της απέναντι στον καταναλωτή.

Πίνακας 3.13 Υφιστάμενος και προβλεπόμενος λογαριασμός εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων χρήσης

	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ			ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ				
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2014**	**2016**	**2017**	**2018**
ΕΣΟΔΑ	**560.536,25 €**	**504.669,06 €**	**340.421,59 €**	**420.552,41 €**	**517.602,96 €**	**549.953,15 €**	**582.303,33 €**	**647.003,71 €**
ΕΞΟΔΑ	**462.983,94 €**	**430.296,28 €**	**420.604,94 €**	**349.943,32 €**	**376.665,91 €**	**403.292,44 €**	**427.739,02 €**	**470.853,01 €**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ, ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	**97.552,31 €**	**74.372,78 €**	**- 80.183,35 €**	**70.609,09 €**	**140.937,05 €**	**146.660,71 €**	**154.564,31 €**	**176.150,70 €**
Μείον:								
** Τόκοι μακρ/σμων δανείων*				18.394,90 €	18.394,90 €	18.394,90 €	18.394,90 €	18.394,90 €
** Τόκοι βραχ/σμων δανείων*								
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ				**52.214,18 €**	**122.542,15 €**	**128.265,80 €**	**136.169,41 €**	**157.755,79 €**
Μείον Αποσβέσεις	57608	57546,74	48409,5	25.564,85 €	25.564,85 €	25.564,85 €	25.564,85 €	25.564,85 €
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	**39.944,31 €**	**16.826,04 €**	**- 128.592,85 €**	**26.649,33 €**	**96.977,30 €**	**102.700,96 €**	**110.604,56 €**	**132.190,94 €**
Μείον φόρος εισοδήματος μη διανεμομένων κερδών	3.994,43 €	1.682,60 €		0,00 €	25.214,10 €	26.702,25 €	28.757,19 €	34.369,65 €
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	**35.949,88 €**	**15.143,44 €**	**- 128.592,85 €**	**26.649,33 €**	**71.763,20 €**	**75.998,71 €**	**81.847,37 €**	**97.821,30 €**
Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία	**102.245,47€**	**75.372,78€**	**-79.183,35€**	**86.009,09 €**	**156.337,05 €**	**162.060,71 €**	**169.964,31 €**	**191.550,70 €**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στη σημερινή, έντονα ανταγωνιστική – παγκοσμιοποιημένη οικονομία, είναι επιτακτική η ανάγκη ορθής αξιολόγησης επιχειρηματικών αποφάσεων, πριν ακόμα υλοποιηθεί οποιαδήποτε επένδυση. Ο αντικειμενικός στόχος κάθε ιδιοκτήτη μια επιχείρησης (επιχειρηματία ή μετόχου), είναι η αύξηση, σε αντικειμενική βάση, των χρημάτων που τοποθετεί στην επιχείρηση. Για να επιτευχθεί αυτό, απαιτείται μια σφαιρική αντιμετώπιση του σχεδίου – ιδέας, όπου να εκτιμάται η επίπτωση του σχεδίου στο απώτερο μέλλον, μέχρι τη παύση λειτουργίας του. Η συνήθης αντίληψη, της επικέντρωσης στο χαμηλότερο αρχικό κόστος, δεν είναι ορθή, δεδομένου ότι οι πιθανές αρνητικές μελλοντικές ταμιακές ροές (μεγαλύτερο κόστος, χαμηλότερη παραγωγικότητα κλπ), συχνά εκμηδενίζουν τα οφέλη της "φθηνής" απόκτησης.

Η γνώση του αντικειμένου, η εμπειρία και οι οικονομικές συγκυρίες, απαρτίζουν τις βασικές προϋποθέσεις, για τη συγκέντρωση των απαραίτητων παραμέτρων για την ανάλυση. Η ακρίβεια των παραμέτρων είναι καθοριστικής σημασίας, ενώ σε περιπτώσεις αβεβαιότητας απαιτείται κάποιας μορφής διαχείριση του εμπεριεχομένου κινδύνου, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι αρνητικές επιπτώσεις από σφάλματα παραδοχών.

Η μορφή χρηματοδότησης αποτελεί πάντα ένα σοβαρό προβληματισμό. Η μίξη ιδίων/δανειακών κεφαλαίων αποτελεί τη συνήθη λύση. Το ερώτημα περιορίζεται, σε τι ποσοστό θα συμμετέχει κάθε μορφή από αυτές τις μορφές χρηματοδότησης, στο σύνολο του κεφαλαίου της εταιρίας. Η απόφαση βασίζεται αφενός στην ελαχιστοποίηση του οικονομικού κινδύνου και αφετέρου στη μεγιστοποίηση της οικονομικής μόχλευσης που συμβαίνει στα ίδια κεφάλαια μέσω του δανεισμού. Ο οικονομικός κίνδυνος έγκειται στη συμβατική υποχρέωση καταβολής επιστροφής δόσεων δανεισμού, που αν δεν πραγματοποιηθεί, μπορεί να οδηγήσει σε χρεωκοπία. Η οικονομική μόχλευση από δανεισμό έγκειται στην αύξηση του ρυθμού απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων, όταν τα εισοδήματα κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα. Η χρηματοδοτική λοιπόν απόφαση αποτελεί μια απόφαση βελτιστοποίησης των αντιβαινομένων τάσεων.

Ωστόσο, οι σύγχρονες μεθοδολογίες αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων πηγάζουν κυρίως από τη μεγιστοποίηση της αξίας της εταιρίας. Κάθε επενδυτικό σχέδιο επηρεάζει, θετικά ή αρνητικά, τη συνολική αξία της εταιρίας. Εξαιτίας του ότι η αξία της επιχείρησης μεταβάλλεται στο χρόνο, οι αξιολογήσεις που γίνονται, πρέπει να έχουν αντικειμενική βάση, ώστε να είναι συγκρίσιμες. Κάθε σχέδιο απαρτίζεται από χρηματικές ποσότητες (ταμιακές ροές) και χρονικές στιγμές που συμβαίνουν αυτές. Η αναγωγή των μελλοντικών ταμιακών ροών σε τρέχουσα αξία προσφέρει την αντικειμενική βάση, σύμφωνα με την οποία πρέπει να λαμβάνονται οι τελικές αποφάσεις. Πάνω στην ιδέα αυτή βασίζονται όλες οι σύγχρονες μεθοδολογίες αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, οι συνηθέστερες εκ των οποίων είναι η μέθοδος της παρούσας αξίας και η μέθοδος της εσωτερικής απόδοσης.

Η αξιολόγηση της απόδοσης επένδυσης αποτελεί μια δυναμική διαδικασία ανάλυσης, πρόβλεψης και εκτίμησης όλων των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων επιδράσεων στο άτομο, την κοινωνία και στο περιβάλλον, ενώ στοχεύει στην υποστήριξη της λήψης αποφάσεων για την ευρύτερη κατανόηση των διεργασιών, με βάση τις οποίες οι επενδύσεις ενσωματώνονται και χρησιμοποιούνται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στη λειτουργία επιχειρήσεων και οργανισμών.

Ωστόσο, το κράτος αποτελεί σημαντικότατο παράγοντα για την επιτυχή πορεία μιας επιχείρησης. Η παρέμβαση του κράτους στη σύγχρονη μεθοδολογία ανάλυσης έγκειται, α) στις επιχορηγήσεις υλοποίησης επένδυσης. β) στους συντελεστές φορολόγησης που θα επιβάλλει, και γ) στις φορολογικές επιπτώσεις λόγω των αποσβέσεων παγίων στοιχείων. Κάθε τομέας βέβαια, έχει τις επιπτώσεις του, γι' αυτό και πρέπει να μελετάται προσεκτικά, τόσο ποσοτικά (ποσό) όσο και χρονικά (πότε).

Συνεπώς, για ένα επιτυχημένο επενδυτικό σχέδιο, καθοριστικό ρόλο παίζει τόσο το προφίλ της εταιρίας που επιδιώκει την επένδυση, όσο και ο φορέας τον οποίο θα επιλέξει να χρηματοδοτηθεί. Ειδικότερα, η επαγγελματική πείρα του επίδοξου ιδιοκτήτη εταιρίας, η οικονομική κατάσταση αυτής και ο καινοτομικός χαρακτήρας της επένδυσης συνθέτουν τα τρία βασικά χαρακτηριστικά, τα οποία αποδεικνύουν τον επιδιωκόμενο σκοπό του προτεινόμενου επενδυτικού έργου και επιβεβαιώνουν την μακροπρόθεσμη επιτυχημένη πορεία της εταιρίας, μετά την υλοποίηση αυτού.

Τα παραπάνω τεκμηριώνονται και από την ανάλυση των τριών μελετών περίπτωσης που παρουσιάστηκαν στο δεύτερο μέρος της παρούσας πτυχιακής

εργασίας. Συγκεκριμένα, και οι τρεις εταιρίες που αναλύθηκαν (ALPHA MEAT Ο.Ε., OIL FACTORY Ο.Ε. και CREAMERY Ο.Ε.) είναι υφιστάμενες εταιρίες πάνω από δέκα (10) χρόνια η κάθε μία. Η οικονομική τους πορεία μέχρι σήμερα, βάσει των οικονομικών τους καταστάσεων, απεικονίζεται ιδιαίτερα επιτυχημένη στον κάθε κλάδο ξεχωριστά, ενώ ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο γι' αυτό έχει αποτελέσει η προσωπική εμπειρία των ιδιοκτητών των εταιριών πάνω στο αντικείμενο των δραστηριοτήτων τους, οι εξειδικευμένες γνώσεις τους (σπουδές), καθώς και ο καινοτομικός χαρακτήρας με τον οποίο αντιμετωπίζουν την επιχείρησή τους.

Βάσει του χρηματοδοτικού σχήματος της κάθε εταιρίας ξεχωριστά, διαπιστώθηκε ότι, για την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού τους έργου, και οι τρεις επιχειρήσεις έχουν τη δυνατότητα να διαθέσουν ίδια κεφάλαια, ενώ ένα μέρος της επένδυσης πρόκειται να καλυφθεί με τραπεζικό δανεισμό. Η τελική χρηματοδότησή τους σκοπεύεται να ολοκληρωθεί μέσω κρατικής επιχορήγησης, της οποίας το αποτέλεσμα (θετικό ή αρνητικό) θα αποτελέσει και την έναρξη υλοποίησης του επενδυτικού έργου που σχεδιάζουν οι επιχειρήσεις.

Τέλος, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα αποτελέσματα της κάθε εταιρίας ξεχωριστά, παρατηρήθηκε ότι και οι τρεις επιχειρήσεις αναμένεται να έχουν αυξητική πορεία των κερδών τους σε βάθος χρόνο πέντε (5) ετών, επιβεβαιώνοντας έτσι την ορθή ιδέα τους για επέκταση των δραστηριοτήτων τους και ενίσχυση της δυναμικότητάς τους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

Έντυπη

1. Θεοφανίδης, Σ. (1985), *Εγχειρίδιο αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων*, Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε., Αθήνα: Εκδ. Παπαζήση
2. Κάντζος, Κ. (1997), *Ανάλυση χρηματοοικονομικών καταστάσεων*, Αθήνα: Εκδ. INTERBOOKS
3. Καρβούνης, Σ. (1993), *Μεθοδολογία εκπόνησης οικονομοτεχνικών μελετών*, Αθήνα: Εκδ. Αθ. Σταμούλης
4. Καρβούνης, Σ. (2006), *Μεθοδολογία, τεχνικές και θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες*, Αθήνα: Εκδ. Αθ. Σταμούλης

Ηλεκτρονική

1. Δαμίγος, Δ., Μαυρωτάς, Γ. (2006), "Προσομοίωση επενδυτικών και επιχειρηματικών αποφάσεων", Εκπαιδευτικό Πρόγραμμα ΕΜΠ: Τεχνολογία & Επιχειρηματικές Αποφάσεις, http://www.metal.ntua.gr/uploads/3914/756/meletis_kopimotitas-EXCEL-ver.2.0.pdf
2. ΕΛΟΤ (2008), "Πιστοποίηση Συστημάτων Διαχείρισης Ασφάλειας Τροφίμων", http://www.elot.gr/460_ell_html.aspx
3. Εριότης, Ν. (2008), "Χρηματοοικονομική ανάλυση λογιστικών καταστάσεων", http://annxyd.files.wordpress.com/2009/04/xrhmatoikonomikh_analysi_pdf.pdf
4. Ερμείον (2008), "Πώς να δημιουργήσετε μία επιτυχημένη εμπορική επιχείρηση: Η χρηματοδότηση της επένδυσης", *Πανεπιστήμιο Πειραιώς*, http://46.183.17.59/Ermeion_training/Resources/pdfs/%CE%952_%CE%9A14.pdf
5. Καλιαμπάκος, Δ. & Δαμίγος, Δ. (2008), "Χρηματοοικονομική και κοινωνικοοικονομική αξιολόγηση επενδύσεων", *Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο*, Σημειώσεις στο μάθημα: Οικονομικά του Περιβάλλοντος και των Υδάτινων Πόρων, http://mycourses.ntua.gr/courses/PSTGR1094/document/Investment_analysis_notes.pdf

6. Κυριαζοπούλου, Ι. (2006), "Ολοκληρωμένη διαχείριση υδάτινων συστημάτων σε σύζευξη με εξελιγμένο υπολογιστικό σύστημα", Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης 2000-2006, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανταγωνιστικότητα, ΟΔΥΣΣΕΥΣ, http://itia.ntua.gr/getfile/766/1/documents/report_6.pdf

7. Μιχαηλίδου, Ε. (2013), "Χρηματοοικονομική Ανάλυση & Διοικητική, Τόμος Β, http://www.openstudies.gr/site/uploads/pdf/deo%2031-site.pdf

8. Μ.Κ.Ε. (2011), "Αξιολόγηση επενδύσεων - Επιλογή νομοθεσίας", *Μονάδα Καινοτομίας & Επιχειρηματικότητας*, http://mke.teilar.gr/genika-themata/item/92-αξιολόγηση-επενδύσεων-επιλογή-νομοθεσίας.html

9. Σακκάς, Ν. (2002), "Αξιολόγηση επενδύσεων", Laboratory of Environmental Informatics", http://www.lib.teiher.gr/webnotes/stef/Texnoikonomiki_Analysi/book_2.pdf

10. Σεκέρογλου, Α. (2010), "NPV &IRR: Αξιολόγηση & Ιεράρχηση Επενδυτικών Αποφάσεων", http://www.specisoft.gr/home/news/docs/arthro_NPV_IRR.pdf

11. Academics (2009), "Νεκρό Σημείο", Μάθημα: *Συστήματα Διοίκησης,* http://academics.epu.ntua.gr/LinkClick.aspx?fileticket=RX2sphD0X60%3D&

12. Logistics (2002), "Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (ΕΒΑ), Κεφάλαιο 9, http://www.logistics.tuc.gr/contents/Lessons/TexnOik/K9.pdf

13. Oikonomotexnikh (2014), "Οικονομοτεχνική Ανάλυση", http://teiserron.gr/index.php?action=dlattach;topic=9468.0;attach=5828

14. Repository (2012), "Σχεδιασμός/αξιολόγηση της επιχειρηματικής δράσης", http://www.teiser.gr/repository/repository/sygkentrwsh_ylikou/didaktiko%20yliko%20gia%20pylh/ΑΡΧΕΙΟ%20ΔΙΔΑΚΤΙΚΟΥ%20ΥΛΙΚΟΥ%20ΤΜΗΜΑΤΟΣ%20Δ.Ε/Ν.%20ΚΑΡΑΝΑΣΙΟΣ/ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ%20Ι/kef-1.pdf

15. Specisoft (2007), "Το νεκρό σημείο της επιχείρησης & η χρησιμότητά του), http://www.specisoft.gr/home/news/docs/Arthro_BEP.pdf

16. U.B.A. (2014), "Οικονομική & επενδυτική διαχείριση", Universal Business Analytics, http://www.ubaconsultants.com/index.php?option=com_content&view=article&id=89&Itemid=88&lang=el