

Книга допущений финансовой модели

1. Основные методологические предположения, использованные при построении финансовых прогнозов, в том числе:

- 1.1. прогнозный период (не должен быть менее простого периода окупаемости проекта, срока жизни проекта и срока возврата кредита); 2018 – 2029 гг.
- 1.2. начальный момент прогнозного периода (должен быть не ранее трех календарных месяцев до дня представления проектного предложения); 3 календарных месяца до дня представления проектного предложения
- 1.3. шаг прогноза 1 месяц;
- 1.4. тип денежных потоков (номинальные, реальные) реальные
- 1.5. валюта денежных потоков российский рубль;

Источник: собственный расчет инвестора

2. Макроэкономические данные (в том числе прогнозы инфляции, обменных курсов, роста реальной заработной платы).

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция	0,0%	7,0%	6,5%	5,5%	4,6%	4,1%	4,0%	3,9%	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%
Рост номинальной заработной платы	0,0%	7,0%	6,5%	5,5%	4,6%	4,1%	4,0%	3,9%	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%
Индекс реального эффективного обменного курса рубля, 2010г.=100	103,8	103,4	103,1	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,5	102,5	102,5	102,5

Источник: МЭР (Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 года)

3. Прогноз капитальных вложений.

Распределение по группам, тыс. руб. без НДС	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	8 мес.	9 мес.	10 мес.	Итого
Земля	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания и сооружения	8 842	8 873	8 904	26 805	8 966	26 992	8 842	8 873	8 904	26 805	89 383
Оборудование	-	7 584	7 610	36 275	7 663	36 528	-	7 584	7 610	36 275	95 660
Транспорт и спецтехника	537	1 510	1 515	1 521	1 526	1 531	537	1 510	1 515	1 521	8 140
Прочее	635	638	1 130	642	644	703	635	638	1 130	642	6 512
Итого по проекту:	10 015	18 604	19 159	65 242	18 800	65 754	10 015	18 604	19 159	65 242	199 695

Источник: собственный расчет инвестора

4. Прогноз объема продаж и объема производства (иных количественных факторов, определяющих выручку).

КОЛ-ВО ДНЕЙ (ЗАНЯТЫХ)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Итого
Ледовая арена Коммерческое	742	3 285	3 294	3 285	3 285	3 285	3 294	3 285	3 285	3 285	3 294	3 285	36 904
Ледовая арена Льготное	247	1 095	1 098	1 095	1 095	1 095	1 098	1 095	1 095	1 095	1 098	1 095	12 301
Футбольный манеж Коммерческое	742	3 285	3 294	3 285	3 285	3 285	3 294	3 285	3 285	3 285	3 294	3 285	36 904
Футбольный манеж Льготное	247	1 095	1 098	1 095	1 095	1 095	1 098	1 095	1 095	1 095	1 098	1 095	12 301
Итого:	1 731	7 665	7 686	7 665	7 665	7 665	7 686	7 665	7 665	7 665	7 686	7 665	86 109
КОЛ-ВО посетителей													
Ледовая арена Коммерческое	37 103	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	1 845
Ледовая арена Льготное	12 368	54 750	54 900	54 750	54 750	54 750	54 900	54 750	54 750	54 750	54 900	54 750	615
Футбольный манеж Коммерческое	22 262	98 550	98 820	98 550	98 550	98 550	98 820	98 550	98 550	98 550	98 820	98 550	1 107
Футбольный манеж Льготное	7 421	32 850	32 940	32 850	32 850	32 850	32 940	32 850	32 850	32 850	32 940	32 850	369
Итого:	79 152	350	351	350	350	350	351	350	350	350	351	350	3 936
		400	360	400	400	400	360	400	400	400	360	400	432

Источник: собственный расчет инвестора

5. 11.1.5. Прогноз цен (тарифов) на готовую продукцию (услуги).

Наименование	Ед. измерения	с НДС	без НДС	НДС, %	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ледовая арена Коммерческое	%	0,26	0,22	18%	6,5%	5,5%	4,6%	4,1%	4,0%	3,9%	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%	2,9%	2,7%
Ледовая арена Льготное	%	0,00	-	18%	6,5%	5,5%	4,6%	4,1%	4,0%	3,9%	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%	2,9%	2,7%
Футбольный манеж Коммерческое	%	0,20	0,17	18%	6,5%	5,5%	4,6%	4,1%	4,0%	3,9%	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%	2,9%	2,7%
Футбольный манеж Льготное	%	0,00	-	18%	6,5%	5,5%	4,6%	4,1%	4,0%	3,9%	3,8%	3,5%	3,3%	3,1%	2,9%	2,7%
Ледовая арена Коммерческое	тыс. руб. / смена / чел.	0,26	0,22	18%	0,20	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,26	0,27	0,28	0,29	0,29	0,30
Ледовая арена Льготное	тыс. руб. / смена / чел.	0,00	-	18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Футбольный манеж Коммерческое	тыс. руб. / смена / чел.	0,20	0,17	18%	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,26	0,26	0,27	0,28
Футбольный манеж Лыготное	тыс. руб. / смена / чел.	0,00	-	18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: собственный расчет инвестора

6. Нормы расхода ресурсов на единицу выпуска.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Себестоимость посещения	0,12	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,11	0,12	0,12	0,12
Себестоимость без учета амортизации	0,09	0,07	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12

Источник: собственный расчет инвестора

7. 11.1.7. Прогноз цен на основное сырье и материалы и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости, прогноз иных переменных затрат.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Оплата труда	474	1 422	2 636	2 924	3 100	3 277	3 454	3 631	3 757	3 883	4 009	4 135
Отчисления на социальные нужды	142	427	791	877	930	983	1 036	1 089	1 127	1 165	1 203	1 241
Амортизация	2 424	7 299	7 335	7 339	7 339	7 339	7 339	5 521	1 884	1 884	1 884	1 884
Командировочные расходы	345	1 566	1 631	1 685	1 744	1 806	1 875	1 936	1 998	2 059	2 127	2 185
Аренда помещений	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Аренда/эксплуатация прочих ОС	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на охрану	92	285	296	306	317	328	340	352	363	374	386	397
Доп. расходы на обучение персонала	69	313	326	337	349	361	375	387	400	412	425	437
Информационное обеспечение (мел. базы и ПО)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Коммунальные услуги	107	331	343	356	368	381	395	409	422	435	448	461
Вывоз мусора	303	1 375	1 432	1 480	1 532	1 586	1 646	1 700	1 755	1 808	1 868	1 919
Телефония и Интернет	70	214	223	231	239	247	256	265	274	282	291	299
Расходные материалы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на транспорт	689	3 131	3 261	3 370	3 489	3 612	3 749	3 871	3 997	4 118	4 254	4 370
Сертификация, лицензирование, регистрация	73	333	346	358	370	384	398	411	424	437	452	464
Содержание оборудования	744	3 382	3 522	3 639	3 768	3 901	4 049	4 181	4 317	4 447	4 594	4 720
Содержание персонала	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Содержание помещений	1 752	5 671	5 892	6 102	6 318	6 541	6 774	7 011	7 238	7 457	7 685	7 914
Страхование имущества	-	305	282	255	225	193	159	122	98	97	95	93
Содержание территории	63	129	134	139	144	149	154	160	165	170	175	180
Прочие расходы	59	232	241	249	257	265	274	283	292	301	310	319
Расходы подразделений	7 406	26 414	28 691	29 645	30 489	31 354	32 274	31 327	28 512	29 328	30 205	31 020
Коммерческие расходы	5	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Управленческие расходы	1 956	6 799	8 468	8 796	9 252	9 638	10 078	10 502	10 850	11 193	11 552	11 891
Полная себестоимость	9 368	33 228	37 174	38 456	39 756	41 007	42 368	41 844	39 378	40 536	41 772	42 925

Объем предоставления услуг	79 152	350 400	351 360	350 400	350 400	351 360	350 400	350 400	350 400	351 360	350 400	350 400	350 400	351 360	350 400	350 400	350 400
Собственность	0,12	0,09	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12	0,11	0,12	0,12	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Собственность без учета амортизации	0,09	0,07	0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,09	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12

Источник: собственный расчет инвестора

8. Прогноз затрат на персонал (штатное расписание или бюджет затрат на персонал с учетом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата).

Ледовая арена	разнорабочий/техник/водитель	1
Ледовая арена	уборщик/дворник	6
Администрация	администратор	2
Администрация	управляющий	1
Ледовая арена	тренер	6
Футбольное поле	разнорабочий/техник/водитель	1
Футбольное поле	уборщик/дворник	6
Администрация	администратор	2
Администрация	бухгалтер	1
Футбольное поле	тренер	6
Итого:	-	32

Источник: собственный расчет инвестора

Заработная плата		Ед. изм.	Оклад	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ледовая арена	разнорабочий /техник/водит ель	руб. / мес.	21 900	21 900	21 900	21 900	23 310	24 720	26 129	27 539	28 949	29 954	30 960	31 965	32 971
Ледовая арена	уборщик/дво рник	руб. / мес.	16 100	16 100	16 100	17 136	18 173	19 209	20 246	21 282	22 021	22 760	23 500	24 239	
Администрация	администрато р	руб. / мес.	18 400	18 400	18 400	19 584	20 769	21 953	23 138	24 322	25 167	26 012	26 857	27 701	
Администрация	управляющи й	руб. / мес.	69 000	69 000	69 000	73 442	77 884	82 325	86 767	91 209	94 377	97 545	100 713	103 881	

Ледовая арена	тренер	руб. / мес.	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	19 584	20 769	21 953	23 138	24 322	25 167	26 012	26 857	27 701
Футбольное поле	разнорабочий /техник/водитель	руб. / мес.															
Футбольное поле	уборщик/дворник	руб. / мес.	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	23 310	24 720	26 129	27 539	28 949	29 954	30 960	31 965	32 971
Администрация	администратор	руб. / мес.	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	17 136	18 173	19 209	20 246	21 282	22 021	22 760	23 500	24 239
Администрация	бухгалтер	руб. / мес.	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	19 584	20 769	21 953	23 138	24 322	25 167	26 012	26 857	27 701
Футбольное поле	тренер	руб. / мес.	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	53 219	56 437	59 656	62 875	66 094	68 389	70 685	72 980	75 276
		руб. / мес.	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	19 584	20 769	21 953	23 138	24 322	25 167	26 012	26 857	27 701

Источник: собственный расчет инвестора

9. 11.1.9. Прогноз условно постоянных затрат.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Оплата труда	897	2 692	4 861	5 384	5 709	6 035	6 360	6 686	6 918	7 150	7 383	7 615
Отчисления на социальные нужды	627	1 979	2 901	2 946	3 162	3 303	3 481	3 659	3 786	3 913	4 040	4 167
ЖКХ	107	331	343	356	368	381	395	409	422	435	448	461
Материальные расходы	1 399	5 214	5 423	5 611	5 809	6 014	6 235	6 446	6 655	6 856	7 073	7 276
Прочие	1 174	5 167	5 361	5 523	5 698	5 878	6 079	6 257	6 446	6 638	6 852	7 040
Налоги и сборы	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Амортизация	2 424	7 299	7 335	7 339	7 339	7 339	7 339	5 521	1 884	1 884	1 884	1 884
Итого по проекту:	6 794	22 847	26 389	27 323	28 250	29 115	30 054	29 142	26 277	27 042	27 846	28 609

Источник: собственный расчет инвестора

10. Условия расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями, бюджетом, персоналом) и (или) нормативы оборачиваемости.

Норматив СОК (дней)	
Готовая продукция	-
Продукты питания	3
Материалы	5

Дебиторская задолженность	10
Кредиторская задолженность	15
Расчеты с персоналом	5

Источник: собственный расчет инвестора

11. Налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (в том числе пошлинах, взносах по обязательному страхованию), которые подлежат уплате в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения, связанные с исчислением и уплатой страховых взносов (с учетом ожидаемых изменений).

Распределение налогов между бюджетами, тыс. руб.	Налог	Сумма	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Федеральный бюджет	НДС	93 933	-	8 516	7 271	7 559	7 826	8 103	8 415	8 685	8 968	9 238	9 547	9 805
Федеральный бюджет	Налог на прибыль	6 419	94	694	646	444	461	456	471	527	623	644	670	690
Региональный бюджет	Налог на прибыль	52 987	531	3 935	3 661	3 998	4 149	4 101	4 238	4 739	5 603	5 797	6 027	6 209
Региональный бюджет	Налог на имущество	9 771	-	-	-	-	-	1 233	1 587	1 521	1 456	1 390	1 325	1 259
Региональный бюджет	НДФЛ	7 480	99	297	537	595	631	667	703	739	764	790	816	841
Местный бюджет	НДФЛ	1 320	17	52	95	105	111	118	124	130	135	139	144	148
Местный бюджет	Земельный налог	1 980	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Внебюджетные фонды	Страховые взносы	20 307	269	807	1 458	1 615	1 713	1 810	1 908	2 006	2 075	2 145	2 215	2 284
Итого:	-	194 197	1 175	14 468	13 834	14 481	15 056	16 652	17 611	18 512	19 788	20 310	20 908	21 402

Источник: собственный расчет инвестора, Налоговый Кодекс Российской Федерации

12. Предпосылки по учетной политике.

Амортизация – линейная, выручка признается с учетом стадии завершения сделки на отчетную дату, резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

13. Прогнозная структура финансирования, условия по заемному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга).

Собственные средства	50,1%	118 000
Кредитные средства	0,0%	-
Средства субъекта	7,5%	17 640,1
Средства Минспорта	42,4%	100 000

Заемные средства отсутствуют.

Источник: собственный расчет инвестора

14. Данные фондового рынка для расчета ставки дисконтирования.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Безрисковая ставка	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Премия за риск вложения в акции	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%
Доходность ОФЗ РФ Выпуск: ОФЗ-53002-Н	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%
Премия за страновой риск	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%
Премия за размер компании	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%
Коэффициент бета СК фирмы без учета долга	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Доходность к погашению по облигациям Воронежской области	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%

Источник: <https://ru.investing.com/rates-bonds/us-government-bonds>

Источник: Ibbotson Associates SBBI Valuation Yearbook

Источник:

<http://www.rusbonds.ru/tooltrib.asp?tool=135184>

Источник: http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=97885

15. Описание алгоритма и принципов расчета всех ключевых показателей проекта, рассчитываемых в финансовой модели:

Чистая современная стоимость потока (net present value – NPV)

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0.$$

Предполагается, что средства, поступающие от реализации проекта реинвестируются по заданной процентной ставке r (здесь ее называют нормой дисконта).

Значение показателя зависит от горизонта расчета, поэтому момент дисконтирования (focal date) при сравнении проектов должен быть общим.

Общее правило управленческого решения: если $NPV > 0$, то проект принимается (его целесообразно инвестировать), иначе его следует отклонить.

Индекс рентабельности проекта (удельный доход акционеров) (profitability index – PI)

$$PI = (NPV + I_0) / I_0 = 1 + NPV / I_0.$$

Общее правило управленческого решения: если $PI > 1$, то проект принимается, иначе его следует отклонить.

Внутренняя норма доходности проекта (internal rate of return – IRR) определяется решением уравнения:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - I_0 = 0.$$

Общее правило управленческого решения: если $IRR > r$, то проект принимается, иначе его следует отклонить.

Период окупаемости, PB (Payback period) - это время, требуемое для покрытия начальных инвестиций за счет чистого денежного потока, генерируемого инвестиционным проектом. Для расчета периода окупаемости используется следующее соотношение:

$$I_0 = \sum_{t=1}^{PB} CF_t$$

Обязательное условие реализации проекта: период окупаемости должен быть меньше длительности проекта.

Дисконтированный период окупаемости, DPB (Discounted payback period) рассчитывается аналогично PB, однако, в этом случае чистый денежный поток дисконтируется. Используемое для расчета соотношение выглядит следующим образом:

$$I_0 = \sum_{t=1}^{PB} \frac{CF_t}{(1+r)^{t-1}}$$

Этот показатель дает более реалистичную оценку периода окупаемости, чем PB, при условии корректного выбора ставки дисконтирования.

Нахождение WACC происходит по следующей формуле:

$$WACC = K_e * \left(\frac{V_e}{V_e + V_d} \right) + (1 - T) * K_d * \left(\frac{V_d}{V_e + V_d} \right),$$

Где:

K_e – это ставка доходности собственного капитала;

K_d – доходность заемного капитала;

V_e и V_d – рыночная стоимость собственного и заемного капитала соответственно;

T – ставка налога.

Для более корректного расчета данного показателя для российской специфики предоставляется модифицированная формула средневзвешенной стоимости капитала, в которой учитывается поправка на пределы процентов за кредит, которые относятся к налогооблагаемой прибыли. Формула расчета WACC в условиях российского рынка выглядит следующим образом:

$$WACC = K_e * \left(\frac{V_e}{V_e + V_d} \right) + \left(1 - t * \frac{k}{r_d} \right) * K_d * \left(\frac{V_d}{V_e + V_d} \right), (2)$$

где k – это показатель налогового щита. Данная формула применяется в том случае, если $k < r_d$, в ином случае используется формула (1).

Величина стоимости заемного капитала – это минимальная ставка, используя которую компания может привлекать средства. На практике в качестве его стоимости может быть использовано среднее значение ставки компаний аналогов по выпущенным ими недавно долговым обязательствам. В ином случае – его стоимость определяется безрисковой ставкой, риском дефолта и налоговым щитом.

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 10 листов
(с _____ по _____)

Директор *В.В. Волкова* Волкова В.В.

