

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВОСКРЕСЕНСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**

Утвержден:
Общим собранием акционеров
АО «ВДСК»
24 июня 2016 года

Предварительно утвержден:
Советом директоров
АО «ВДСК»
21 мая 2016 года

Достоверность данных, содержащихся в
Годовом отчете подтверждена заключением
Ревизионной комиссией АО «ВДСК»
(Заключение Ревизионной комиссии от 15 апреля 2016 года)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
За 2015 финансовый год**

Генеральный директор  — Макеев Е.П.

Содержание

№ п/п	Раздел	Стр.
1	Общие Сведения	3
2	Положение общества в отрасли и перспективы развития	3
3	Приоритетные направления деятельности Общества	4
4	Отчет Совета директоров о результатах развития Общества за 2015 финансовый год	4-5
5	Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	6
6	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	6
7	Состав Совета директоров Общества	6-7
8	Перечень совершенных АО «ВДСК» в 2015 году сделок с заинтересованностью	7-8
9	Критерии определения и размер вознаграждения Генеральному директору и Совету директоров	8
10	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества	8-9
11	Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления	9
12	Дополнительная информация для акционеров	10

1. Общие сведения

- Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Воскресеский домостроительный комбинат».**

- Юридический адрес: **Российская Федерация, Московская область, г.Воскресенск, ул.Московская, дом 41.**

- Почтовый адрес: **140202, Российская Федерация, Московская область, г.Воскресенск, ул.Московская, дом 41.**

- Дата государственной регистрации: **22.06.1992**

- Номер государственной регистрации: **1035001305195**

- Орган, осуществивший регистрацию: **Администрация Воскресенского района Московской области**

- Идентификационный номер налогоплательщика: **5005000268**

- Количество акционеров, зарегистрированных в реестре: **265.**

- Информация о крупных акционерах, владеющих более 5% голосующих акций общества по состоянию на 31.12.2015 года.

- **Макеев Евгений Павлович – 90,18% голосующих акций общества.**

2. Положение общества в отрасли и перспективы развития

Основной вид деятельности комбината – строительство, производство сборных железобетонных конструкций для строительства жилых домов с их применением.

За 2015 год смонтировано 52 379.24 м2 приведенной площади и изготовлено всего деталей домостроения в объеме 34 090.339 м3.

В 2015 году АО «ВДСК» ввел в эксплуатацию:

- 14-ти этажный 3-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями без функционального назначения, расположенный по адресу: Московская обл, г.Воскресенск, мкр.Москворецкий 2-й, 2 (поз.4)

- Торговый комплекс, расположенный по адресу: Московская обл, г.Воскресенск, мкр.Москворецкий 2-й, 2 (поз.3)

- 17-ти этажный 2-х секционный жилой дом с объектом торгово-офисного назначения, расположенный по адресу: Московская обл, г.Ногинск, ул.Комсомольская.

В настоящее время участники российской экономики столкнулись с непростыми условиями хозяйствования: налицо замедление экономического роста, снижение потребительской активности.

Однако на сегодняшний день наша продукция остается популярной среди населения. Воскресенским домостроительным комбинатом выпускается две актуальных на рынке жилья серии домов ЮВ-2012 и В-7515, с этажностью от 5 до 17 этажей, высота этажа составляет 3 метра, планировка квартир разработана и рассчитана на широкий круг потребителей.

Для дальнейшей застройки многоквартирными жилыми домами в 2015 году приобретен участок в г.Раменское, заключен договор аренды земельного участка в г.Орехово-Зуево.

Также идет активное инвестирование уже строящихся объектов, расположенных в: г.Воскресенске ул. Куйбшева (3 жилых дома и детский сад), г.Воскресенск, Москворецкий, 2 (2 жилых дома), г.Ногинск ул.Тихвинская.

3.Приоритетные направления деятельности Общества

В сложившейся на текущий момент экономической ситуации перспективным видом деятельности для Общества с точки зрения доходности, продолжает оставаться реализации квартир по договорам долевого участия и выполнения работ по договорам подряда на строительство жилых домов для заказчиков.

Положительным моментом является то, что у Общества отсутствуют заемные средства, что позволяет экономить на возможных процентах по заемным средствам.

В настоящее время ведутся проектные работы и экономические расчеты по новой площадке в г.Орехово-Зуево.

4. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества за 2015 финансовый год.

Выручка без НДС	1 750 030
- СМР	724 066
- продажа ж/б изделий	38 559
- реализация квартир и офисов	972 554
- реализация услуг (аренда жилья,% генподряда)	7 599
- прочая реализация (реализация ОС и прочее)	7 252
Себестоимость	1 381 718
- СМР	655 636
- продажа ж/б изделий	11 533
- реализация квартир и офисов	708 129
- реализация услуг (% генподряда)	140
- прочая реализация (реализация ОС и прочее)	6 280
Валовая прибыль	368 312
Проценты к получению:	30 022
Прочие доходы:	449 796
Прочие расходы составили:	286 971
Прибыль до налогообложения	561 159
Изменение отложенных налоговых активов	(2 148)
Налог на прибыль	111 716
Прочее	(357)
Чистая прибыль предприятия составила за 2015 г.	446 938

Налоги

тыс.руб

	начисленные	уплаченные
НДС	68 260	51 592
Налог на прибыль	111 716	139 428
НДФЛ	37 845	38 318
Пенсионный фонд, соц.страх.	61 596	56 089
Налог на транспорт, имущество, вода, земля	7 908	8 057
Итого	287 325	293 484

Сумма дебиторской задолженности предприятия составила:

	2015 год (тыс.руб)	2014 год (тыс.руб)
-задолженность покупателей	212 512	224 029
-авансы на поставку сырья, материалов, услуг	99 081	84 696
-авансы внебюджетные фонды	663	319
-расчеты с работниками предприятия	603	835
-прочие дебиторы	43 773	919

Сумма кредиторской задолженности предприятия составила:

	2015 год (тыс.руб)	2014 год (тыс.руб)
поставщики и подрядчики	218 514	379 047
Покупатели и заказчики	271 110	403 332
задолженность перед персоналом	9 386	10 989
задолженность перед внебюджетными фондами	4 569	4 877
задолженность по налогам и сборам	66 830	74 169
прочие дебиторы кредиторы	35 464	54 611
Задолженность по дивидендам	5 670	

Сведения о чистых активах общества

№		2013 год	2014 год	2015 год
1	Сумма чистых активов (тыс. руб.)	1 103 323	1 690 581	2 037 558
2	Уставный капитал (тыс. руб.)	420	420	420
3	Резервный фонд (тыс. руб.)	628 994	628 994	628 994
4	Отношение чистых активов к уставному капиталу (стр. 1/стр. 2) (%)	262 695	402 519	485 133
5	Отношение чистых активов к сумме уставного капитала и резервного фонда (стр. 1/стр. 2+стр. 3) (%)	175	269	324

Порядок расчета чистых активов утвержден приказом Министерства финансов РФ от 28 августа 2014г. № 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов".

Размер уставного капитала Общества оставался неизменным в течение всего периода. Стоимость чистых активов Общества превышает размер уставного капитала.

Чистые активы общества на конец финансового года составили 2 037 558 тыс. руб.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2015 финансовый год составляет 551 человек.

Политика Общества в области оплаты труда сотрудников направлена на обеспечение справедливого размера заработной платы, не ниже среднего по отрасли и региону, с учетом квалификации и меры ответственности. Средняя ежемесячная заработная плата сотрудников Общества в 2015 году составила 29,0 тыс.руб. При этом, естественно, что средняя заработная плата группы работников, служебные обязанности которых не требуют специальных знаний и/или наличия высшего или среднего специального образования, определенных навыков и опыта работы (рабочие – 25,4 тыс.руб.) отличается от средней заработной платы ИТР, которые в обязательном порядке должны иметь высшее образование, а также специальные допуски и документально подтвержденные специальные знания для выполнения своих служебных обязанностей, навыки и опыт работы (39,6 тыс.руб.).

5. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

Наименование энергоресурсов	Потребление энергоресурсов в натуральном выражении	Потребление энергоресурсов в денежном выражении, тыс.рублей (без НДС)	
	Единица измерения	Количество	
Атомная энергия	не потреблялись не использовались	0	0
Тепловая энергия	не потреблялись не использовались	0	0
Электрическая энергия	КВт ч	3 027 506	14 960, 0
Электромагнитная энергия	не потреблялись не использовались	0	0
Нефть	не потреблялись не использовались	0	0
Бензин автомобильный	Литры	139 379,984	3 790,4
Топливо дизельное	Литры	162 541,57	4 547,9
Мазут топочный	не потреблялись не использовались	0	0
Газ естественный (природный)	МЗ	1 984 722	10 311,5
Уголь	не потреблялись не использовались	0	0
Горючие сланцы	не потреблялись не использовались	0	0
Торф	не потреблялись не использовались	0	0
Другое:	не потреблялись не использовались	0	0

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

Очередным годовым Общим собранием акционеров (Протокол №ОСА от 08.06.2015) было принято решение о выплате дивидендов в размере 1190 рублей на одну акцию. Всего начислено — 99 960 тыс.руб. (84000 штук *1190 рублей).

7. Состав Совета директоров Общества.

В 2015 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 08 июня 2015 года, в Совет директоров были избраны:

1. Богословский Виктор Борисович, дата рождения- 23.08.1956, образование-высшее. Место работы АО «ВДСК» - заместитель генерального директора по строительству. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 50 штук. - Председатель совета директоров.
2. Круглов Сергей Васильевич, дата рождения 25.04.1962, образование- среднее техническое. Место работы АО «ВДСК» -начальник цеха комплектации сборным железобетоном. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 50 штук.
3. Макеев Евгений Павлович, дата рождения- 22.08.1956, образование-высшее. Место работы АО «ВДСК» - генеральный директор. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 75 754 штук.
4. Соловова Светлана Александровна, дата рождения 11.03.1972, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -начальник юридического отдела. Акциями АО «ВДСК» не владеет.
5. Деревицкий Сергей Николаевич, дата рождения 24.11.1973, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -главный инженер. Акциями АО «ВДСК» не владеет.

До избрания Совета директоров на годовом общем собрании акционеров Протокол от 08 июня 2015 года, в Совет директоров Общества также в течение 2015 года на основании Протокола от 20 июня 2014 года входили следующие лица:

1. Богословский Виктор Борисович, дата рождения- 23.08.1956, образование-высшее. Место работы АО «ВДСК» - заместитель генерального директора по строительству. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 50 штук. - Председатель совета директоров.
2. Круглов Сергей Васильевич, дата рождения 25.04.1962, образование- среднее техническое. Место работы АО «ВДСК» -начальник цеха комплектации сборным железобетоном. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 50 штук.
3. Макеев Евгений Павлович, дата рождения- 22.08.1956, образование-высшее. Место работы АО «ВДСК» - генеральный директор. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 75 754 штук.
4. Соловова Светлана Александровна, дата рождения 11.03.1972, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -начальник юридического отдела. Акциями АО «ВДСК» не владеет.
5. Деревицкий Сергей Николаевич, дата рождения 24.11.1973, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -главный инженер. Акциями АО «ВДСК» не владеет.

В течение 2015 года членами совета директоров сделки с акциями Общества не совершались.

Единоличный исполнительный орган согласно Устава АО «ВДСК» - Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом АО «ВДСК» не предусмотрен.

Генеральный директор АО «ВДСК» - Макеев Евгений Павлович, дата рождения- 22.08.1956, образование-высшее. Имеет акции АО «ВДСК» в количестве 75 754 штук. В течении 2015 года генеральный директор сделок с акциями Общества не совершал.

8. Перечень совершенных АО «ВДСК» в 2015 году сделок с заинтересованностью

Реализация между связанными сторонами

Стоимость товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, с учетом НДС составила:

Наименование связанной стороны (вид оказанных услуг, работ)	Сумма (тыс.руб)
ЗАО «ЮИТ ВДСК» (договора генподряда)	695 157
ЗАО «ЮИТ ВДСК» (договор аренды офисного помещения)	525
ЗАО «ЮИТ ВДСК» (прочие)	7
Итого	695 689

Займы, предоставленные связанными сторонами

	тыс.руб
Займы выданные:	Сумма
ООО «Стройинвест»	
Задолженность на 01.01.2015	72 275
Погашено	31 100
Задолженность на 01.01.2016	41 175

9. Критерии определения и размер вознаграждения Генеральному директору и Совету директоров

- Вознаграждение Генеральному директору выплачивается в размере и на условиях, определенных трудовым договором, заключенным между ним и Обществом.

-За отчетный период Общее собрание акционеров не принимало решений о выплате вознаграждений или о компенсации расходов, связанных с исполнением членами Совета директоров своих функций.

Общая сумма вознаграждений, в том числе заработная плата, премии, выплаченные членам Совета Директоров за 2015 год составили – 3 238 517,81 рублей, без учета страховых взносов.

10. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

У Общества в настоящий момент нет рисков, которые возможно предусмотреть или предотвратить разумными способами. Однако это не исключает возможности рисков повлиять на результаты деятельности АО «ВДСК» в будущем. В целях минимизации рисков в Обществе ведется работа по их выявлению и оценке.

Отраслевые риски выражены в опасности снижения объема оказываемых услуг (работ) связанных с общим снижением темпов экономического роста и неблагоприятной экономической конъюнктурой для страны в целом.

Рыночные риски связаны с активами и обязательствами Общества. Низкие цены на нефть и ослабление курса рубля усилили нестабильность бизнес среды в России. На основании портфеля проектов, мы ожидаем, что текущий год будет переломным. Хотя перспективы для российской экономики все еще являются немного отрицательным, мы считаем, что меры, принимаемые в предыдущем году будут иметь положительное влияние на нашу прибыльность и особенно на наш оборот. Но в части новых жилых проектов и инвестиций в новые участки АО «ВДСК» планирует поддерживать такие объемы производства, которые позволят обеспечить рентабельность бизнеса и позитивный кассовый поток в городах присутствия Общества как Застройщика. Кроме того, мы продолжаем интенсивную работу по улучшению качества и безопасности труда. Вдохновенная атмосфера и желание улучшить важные характеристики успешной организации, рост продаж в будущем обеспечен конкурентными преимуществами Общества и репутацией надежного Застройщика.

Кредитный риск. Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества на банковские счета. Но руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и не допускает просроченных остатков дебиторской задолженности.

Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск). Общество проводит постоянную работу с целью исключить возможность возникновения репутационных рисков и их влияния на деятельность эмитента.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

11. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ Общим собранием акционеров АО «ВДСК» не утверждался. При этом Общество стремится к тому, чтобы корпоративные отношения были основаны на взаимном уважении прав и законных интересов его акционеров и самого Общества, а корпоративное поведение в целом способствовало более эффективной деятельности АО «ВДСК», в том числе увеличению стоимости активов Общества, созданию рабочих мест и поддержанию финансовой стабильности и прибыльности Общества. Также Общество обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами является разумный баланс интересов Общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

12. Дополнительная информация для акционеров

-Информация об аудиторе общества: ООО «Аудиторский информационно-консультационный центр «Эксперт-аудитор»,
Место нахождения: г.Рязань, ул.Вознесенская, д.46

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
ООО «Эксперт-аудитор» является членом саморегулируемой организации аудиторов - Некоммерческое партнерство «Институт Профессиональных Аудиторов России», и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации за основным регистрационным номером 10202000556.

В аудиторском заключении отмечено, что бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «ВДСК» по состоянию на 31.12.2015, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение ее денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

-Информация о регистраторе: ЗАО «Сервис-Реестр»: Россия, г.Москва, ул.Сретенка, д.12.

По всем вопросам, связанным с реестром акционеров Общества, необходимо обращаться к специализированному регистратору Общества по адресу: ЗАО "Сервис-Реестр" sekr@servis-reestr.ru, 107045 Россия, г. Москва, ул. Сретенка д.12, телефон: +7.495.6081043 , +7.495.7830162. Проезд: ст.метро "Тургеневская" "Чистые пруды" "Сретенский бульвар".
E-mail: sekr@servis-reestr.ru