

Утвержден на годовом общем собрании акционеров 30 июня 2016 года
(Протокол № б/н от 01 июля 2016 года)

Предварительно утвержден Советом директоров 30 мая 2016 года
(Протокол №б/н от 30 мая 2016 года)

Годовой отчет АО «Василеостровская Фабрика» за 2015 год

Настоящий годовой отчет составлен в соответствии с требованиями ФЗ РФ "Об акционерных обществах" и Положением Центрального Банка РФ от 30 декабря 2014 года № 454-П "О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг".

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете акционерного общества, подтверждается Ревизором акционерного общества.

Сведения об обществе.

Полное фирменное наименование эмитента: акционерное общество "Василеостровская Фабрика".

Сокращенное фирменное наименование эмитента: АО "Василеостровская Фабрика".

Место нахождения: 199048, город Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 19/21

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027800557289

ИНН 7825115990

Адрес страницы в сети Интернет:

<http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7825115990>

Код эмитента: 00618-D

1. Положение акционерного общества в отрасли.

Общество занимается предоставлением собственного нежилого недвижимого имущества производственного назначения внаем (в аренду).

2. Приоритетные направления деятельности общества.

Видами деятельности Общества являются:

- Предоставление имущества в аренду.
- Предоставление услуг по отоплению производственных помещений.

3. Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

В 2015 году АО «Василеостровская Фабрика» заключило большое количество договоров аренды собственного недвижимого имущества.

Совет директоров считает, что итоги деятельности Общества в 2015 году можно признать удовлетворительными.

Приложением к Годовому отчету является годовая бухгалтерская отчетность Общества, аудиторское заключение.

Аудит финансово-хозяйственной деятельности Общества проводился Обществом с ограниченной ответственностью «Консультация бизнеса и Аудит».

4. Информацию об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

Вид ресурса	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед-цы без НДС	Всего, руб.
Электрическая энергия	Квт. час	2 601 676	3,753856	9 766 317
Газ (естественный) природный	Тыс. м³	446,202	4 138,95845	1 846 812

Топливо дизельное	Литр	1 060,840	34,97767	37 106
Вода	М³	11 525,64	23,436381	586 735

5. Перспективы развития акционерного общества

Ведутся ремонтные работы коммуникаций, помещений для сдачи в аренду, что может повысить их уровень, позволяет быть конкурентоспособными на рынке и привести к увеличению арендной платы и, как следствие, росту выручки.

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

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

- отраслевые риски,
- страховые и региональные риски,
- финансовые риски,
- правовые риски,
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Отраслевые риски.

Основными видами деятельности эмитента являются: сдача недвижимого имущества в аренду. Наиболее значимыми изменениями являются снижение ставок арендной платы и гибель недвижимого имущества.

Действия эмитента, предпринимаемые для снижения рисков, направлены на сохранение и улучшение (текущий и капитальный ремонт) недвижимого имущества находящегося в собственности эмитента.

В случае наступления вышеназванных факторов эмитент предполагает вести более гибкую ценовую политику, заключать с наиболее важными контрагентами долгосрочные договоры, улучшать качество оказываемых услуг и выполняемых работ, проводить обучение персонала новым видам деятельности.

Страновые и региональные риски.

Деятельность любой коммерческой организации зависит от политической и экономической ситуации в стране. Финансовая нестабильность, отсутствие законодательных гарантий прав собственности и выполнения контрактов, низкий уровень менеджмента – все это может неблагоприятным образом сказаться на деятельности предприятий.

Все возможные страховые риски, которые могут кардинально отразиться на деятельности АО «Василеостровская Фабрика» и его результатах, носят форс-мажорный характер, в частности: террористические акты, государственные перевороты, военные конфликты и действия, введение чрезвычайного положения и т.д.

Риски, связанные с изменением общей политической ситуацией в государстве, являются не значительными и не смогут повлиять на финансовое состояние Общества. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ и/или Северо-Западном регионе минимальны.

Географические особенности Северо-Западного региона (в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.) не являются существенным фактором риска для производства эмитента, так как вероятность их наступления минимальна.

Финансовые риски

Основными финансовыми рисками, характерными для деятельности Общества являются следующие: инфляционный риск; инвестиционный риск; кредитный риск.

Общество подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Значительные колебания валютного курса повлияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность самого эмитента.

Влияние колебания валютного курса способно оказать существенное влияние на деятельность Общества, поскольку при резком изменении существенно увеличиваются риски неплатежей со стороны потребителей услуг Общества, а также риски увеличения собственных затрат Общества, связанные с изменением в случае колебаний валютного курса общего масштаба цен и роста цен на услуги естественных монополий.

Для того чтобы избежать существенных потерь связанных с финансовыми рисками Обществом проводятся мероприятия по улучшению своего недвижимого имущества и повышению уровня оказываемых услуг.

Уровень инфляционного риска для Общества находится на общеотраслевом уровне.

Влияние фактора инфляции, с точки зрения финансовых результатов деятельности Общества, неоднозначно. Увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Общества, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ, эмитент планирует принять меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Инвестиционный риск оказывает влияние на такие статьи бухгалтерской отчетности эмитента как “незавершенное строительство”, “долгосрочные финансовые вложения”. Инвестиционный риск имеет весьма незначительную степень, т.к. ведется скрупулезный отбор объектов инвестирования, тщательный анализ окупаемости инвестиционных проектов, осуществляется долгосрочное сотрудничество с подрядными организациями.

Правовые риски

Правовые риски на внешнем рынке не выявлены.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент - в настоящее время отсутствуют.

Риски, связанные с невозможностью продлить действие лицензии/использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено, отсутствуют.

Возможна ответственность эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента - минимальна.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента – минимальны.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом “Об акционерных обществах” крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления принявшего решение об ее одобрении:

1) Крупная сделка - заключение между АО “Василеостровская Фабрика” (Покупатель) и Муниципальным образованием Приозерского Муниципального района Ленинградской области (Продавец) договора купли-продажи земельного участка, площадью 23200 кв.м., с кадастровым номером 47:03:0704002:3, категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, предоставленного под базу отдыха, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Петровское сельское поселение, вблизи д.Ягодное, ул.Чистый ручей, д.1.

Цена земельного участка составляет 760519,20 (Семьсот шестьдесят тысяч пятьсот девятнадцать) рублей 20 копеек.

Земельный участок имеет следующие ограничения и обременения:

1051,36 кв.м. – особый режим использования земли. Охранная зона.

9397,15 кв.м. – особый режим использования земли. Водоохранная зона.

Одобрена на внеочередном общем собрании акционеров 15.01.2015 года (Протокол №б/н от 16.01.2015г.).

2) Крупная сделка - заключение между АО «Василеостровская Фабрика» (далее по тексту «Заемщик») и ЗАО «Пластполимер-Т» (далее по тексту «Займодавец») договора займа на следующих условиях: Займодавец передает Заемщику денежные средства в сумме 202 000 000 (двести два миллиона) рублей (далее по тексту «Сумма займа»).

За пользование заемными средствами на Сумму займа Заемщику начисляются проценты из расчета 15,5 (пятнадцать целых пять десятых) процентов годовых. Срок возврата Суммы займа – не позднее «12» марта 2016 года.

Сумма займа перечисляется Займодателем Заемщику в безналичном порядке с возможным перечислением отдельными траншами на банковские реквизиты Заемщика.

Займ считается предоставленным в день зачисления денежных средств на расчетный счет Заемщика и возвращенным в день списания денежных средств с расчетного счета Заемщика.

Отсчет периода для начисления процентов начинается со дня, следующего за днем поступления денежных средств на счет Заемщика, и заканчивается днем списания денежных средств с расчетного счета Заемщика. При этом день списания денежных средств включается в расчетный период начисления процентов.

При исчислении процентов период пользования денежными средствами принимается равным количеству календарных дней, а количество дней в году равным 365 (366) дням.

Проценты за пользование заемными средствами уплачиваются Заемщиком Займодателю единовременно вместе с погашением Суммы займа - за фактическое время пользования заемными средствами.

Стороны в праве по взаимной договоренности установить иные сроки и порядок расчетов по Договору, что оформляется подписанием уполномоченными представителями Сторон дополнительного соглашения к договору.

Займодавец обязан передать Сумму займа в соответствии с условиями договора.

Заемщик обязан:

- Принять Сумму займа у Займодателя.

- Возвратить Займодателю Сумму займа и уплатить проценты в сроки и на условиях, установленных договором.

Заемщик имеет право досрочного возврата Суммы займа Займодателю, с возможным перечислением отдельными траншами, только с согласия Займодателя.

В случае несвоевременного возврата Заемщиком заемных средств, а также несвоевременной уплаты процентов за пользование заемными средствами, Займодавец имеет право взыскать с Заемщика неустойку в размере 0,05 (ноль целых пять сотых) процентов от общей суммы задолженности за каждый день просрочки.

Одобрена на внеочередном общем собрании акционеров 15.04.2015 года (Протокол №б/н от 16.04.2015г.).

3) Крупная сделка - заключение АО «Василеостровская Фабрика» дополнительного соглашения к Предварительному договору купли-продажи доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Смоленка» от 14.08.2014 г. о нижеследующем:

1. Пункт 2.3. Договора изложить в новой редакции: «2.3. Покупатель в срок до 27 февраля 2015 года включительно выплачивает Продавцу денежную сумму в евро, эквивалентную 200 000 000 рублей (Двести миллионов рублей) в качестве обеспечения заключения в будущем основного договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества на условиях настоящего Договора (далее по тексту Договора - Обеспечительный платеж)».

2. Подпункты 2.3.1. и 2.3.2. Договора исключить.

3. Пункт 2.4. Договора изложить в новой редакции:

«2.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца суммы платежа по п.2.3. настоящего Договора в полном объеме, Стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи доли в уставном капитале Общества, удостоверяемый нотариусом.

Одновременно с заключением основного договора купли-продажи, Продавец заверяет Заявление по форме Р14001 на внесение изменений в сведения о юридическом лице - изменение участника Общества с Продавца на Покупателя».

4. Пункт 3.1. Договора изложить в новой редакции:

«3.1. В случае если по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца суммы платежа по п.2.3. настоящего Договора в полном объеме, Продавец отказывается от заключения основного договора купли-продажи и/или заверения заявления по форме Р14001 (изменение участника Общества с Продавца на Покупателя), Продавец считается отказавшимся от заключения основного договора.

В данном случае Покупатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке.

Договор будет считаться расторгнутым по основаниям, установленным настоящим пунктом, с момента получения Продавцом соответствующего письменного уведомления.

Продавец возвращает Покупателю Обеспечительные платежи, ранее выплаченные согласно п.п. 2.2. - 2.3. настоящего Договора. При этом Продавец дополнительно выплачивает Покупателю сумму в евро, равную сумме Обеспечительного платежа по п.2.2. настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного уведомления о расторжении Договора».

5. Пункт 3.2. Договора изложить в новой редакции:

«3.2. В случае если в срок до 26 марта 2015 года, Продавцом не получены денежные средства в соответствии с условиями п.2.3. настоящего Договора, Покупатель считается отказавшимся от заключения основного договора.

В данном случае Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке.

Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Покупателем от Продавца соответствующего письменного уведомления, при этом сумма Обеспечительного платежа, выплаченного Покупателем согласно п. 2.2. настоящего Договора остается у Продавца в полном объеме».

6. Остальные условия Договора остаются без изменений.»

Одобрена на внеочередном общем собрании акционеров 27.01.2015 года (Протокол №б/н от 28.01.2015г.).

9. **Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом “Об акционерных обществах” сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах», с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), основания (оснований) признания лица (лиц) заинтересованным в ее совершении, существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

В 2015 года сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом “Об акционерных обществах” сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, **не совершалось.**

10. **Состав совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являющихся предметом сделки.**

1. Член Совета директоров,

Ершов Игорь Борисович, г.р. - 1959

Образование: высшее

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет.

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: доли не имеет.
В течение отчетного года Ершов И.Б. сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершал.

2. Член Совета директоров - Жидких Сергей Алексеевич, г.р. - 1961

Образование: высшее

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет.

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: доли не имеет.

В течение отчетного года Жидких С.А. сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершал.

3. Член Совета директоров - Крупин Эдуард Георгиевич, г.р. - 1966

Образование: высшее

Доля в уставном капитале эмитента: не имеет.

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента – не имеет.

В течение отчетного года Крупин Э.Г. сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершал.

4. Член Совета директоров – Бессонов Александр Евгеньевич, г.р. - 1972

Образование: высшее

Доля в уставном капитале эмитента: не имеет.

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: не имеет.

В течение отчетного года Бессонов А.Е. сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершал.

5. Член Совета директоров - Щербаков Владимир Анатольевич, г.р. - 1947

Образование: высшее

Доля в уставном капитале эмитента: 0,002.

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: 0,002.

В течение отчетного года Щербаков В.А. сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершал.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества акционерного общества, и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

Бессонов Александр Евгеньевич, г.р. - 1972

Образование: высшее

Должность, занимаемая указанным лицом, за последние 5 лет:

Период: 2008 год - наст. время

Организация: ОАО "Ленптицепром»

Должность: Генеральный директор.

Период: с 07.10.2014 года - наст. время

Организация: АО "Василеостровская Фабрика»

Должность: Генеральный директор.

Доля в уставном капитале эмитента: не имеет.

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: не имеет.

В течение отчетного года Бессонов А.Е. сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершал.

12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года. Если акционерным обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) акционерного общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) акционерного общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) акционерного общества:

Члены совета директоров не получают каких-либо вознаграждений и компенсаций за их работу как членов органов управления акционерного общества.

13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России: АО «Василеостровская Фабрика» сообщает о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

14. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иную информацию, предусмотренную уставом или внутренним документом акционерного общества.

Годовой отчет предварительно утвержден Советом директоров (Протокол № б/н от 30 мая 2016 года).

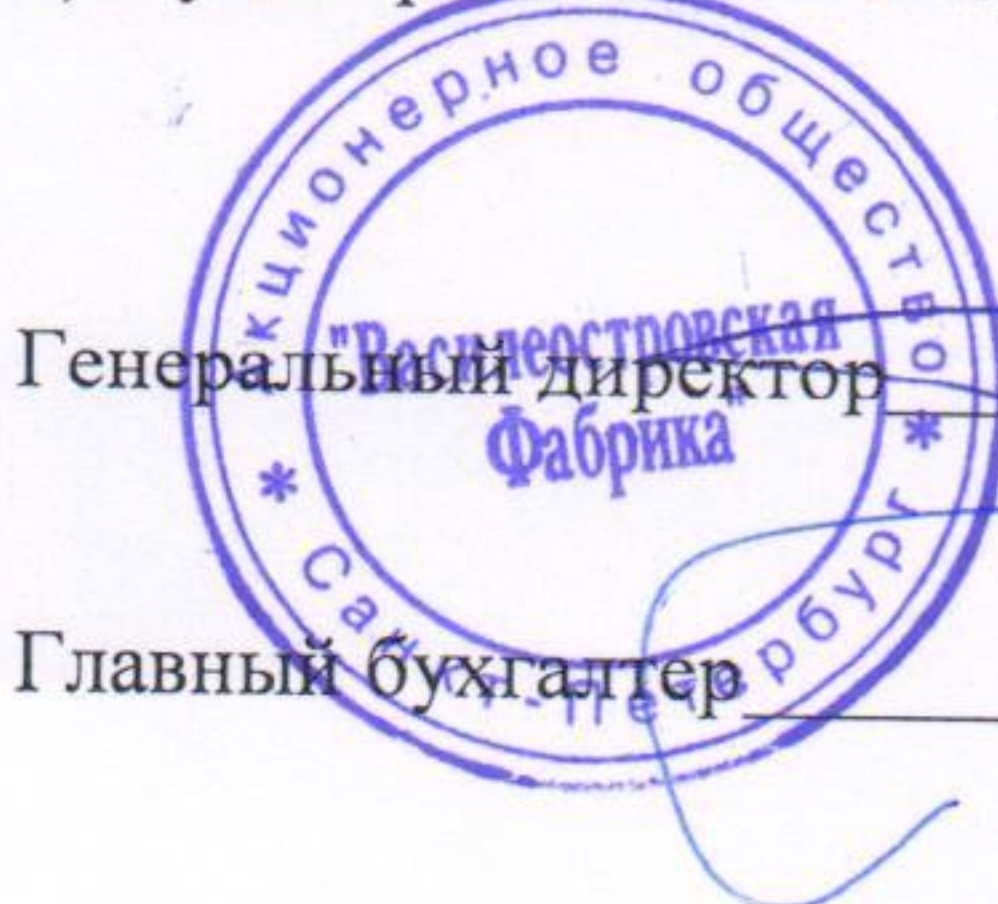
Годовой отчет утвержден на годовом общем собрании акционеров 30 июня 2016 года (Протокол № б/н от 01 июля 2016 года).

15. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества.

Отсутствует.

Приложение:

- 1) Годовая бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2015 года
- 2) Аудиторское заключение.



Генеральный директор

/Бессонов А.Е./

Главный бухгалтер

/Галактионова Н.В./