

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВОСКРЕСЕНСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**

Утвержден:
Общим собранием акционеров
АО «ВДСК»
29 июня 2018 года

Предварительно утвержден:
Советом директоров
АО «ВДСК»
25 мая 2018 года

Достоверность данных, содержащихся в
Годовом отчете подтверждена заключением
Ревизионной комиссией АО «ВДСК»
(Заключение Ревизионной комиссии от 19 апреля 2018 года)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
За 2017 финансовый год**

Генеральный директор



—Макеев Е.П.

Содержание

№ п/п	Раздел	Стр.
1	Общие Сведения	3
2	Положение общества в отрасли и перспективы развития	3-4
3	Приоритетные направления деятельности Общества	4
4	Отчет Совета директоров о результатах развития Общества за 2017 финансовый год	4-6
5	Персонал и социальная политика	6-7
6	Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	7
7	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	8
8	Состав Совета директоров Общества	8-9
9	Перечень совершенных АО «ВДСК» в 2017 году сделок с заинтересованностью	9
10	Критерии определения и размер вознаграждения Генеральному директору и Совету директоров	9
11	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества	10
12	Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления	10-11
13	Дополнительная информация для акционеров	11

1. Общие сведения

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

- Юридический адрес: **Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, дом 1.**

- Адрес местонахождения: **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 31.12.2017 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 2017 год смонтировано 70 185,72 м² приведенной площади и изготовлено всего деталей домостроения в объеме 33 849,834 м³.

Комбинат входит в состав СРО (саморегулируемые строительные организации), это означает, что Общество соответствует всем требованиям, предъявляемым к строительным компаниям в РФ. На предприятии внедрена эффективная система контроля качества.

Также АО «ВДСК» выступает в роли застройщика и работает в соответствии с 214 Федеральным законом об участии в долевом строительстве, соблюдая права инвестора.

В июне 2017 АО «ВДСК» получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию следующих объектов:

- 14-ти этажный 2-х секционный жилой дом (поз.1) со встроенно-пристроенными монолитными нежилыми помещениями (позиция 5), расположенный по адресу: Московская обл, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Куйбышева д.47 к.1

- 14-ти этажный 2-х секционный жилой дом (поз.2), расположенный по адресу: Московская обл, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Куйбышева д.47 к.2

- 14-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.3), расположенный по адресу: Московская обл, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Куйбышева д.47 к.3

- Пристроенный монолитный детский сад на 60 мест (поз.4), расположенный по адресу: Московская обл, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Куйбышева д.47 к.4

В сентябре 2017 АО «ВДСК» получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

- 17-ти этажный 4-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями без функционального назначения с инженерными сетями, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Комсомольская, дом 22А

В 2017 году АО «ВДСК» получило разрешение на строительство следующего объекта:

- 9-ти секционный многоквартирный жилой дом переменной этажности (15;17) (поз.1 по генплану застройки) с инженерными сетями по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, г.Раменское, Спортивный проезд.

Также идет активное инвестирование уже строящихся объектов, расположенных в: г.Воскресенск, Москворецкий, 2. г.Ногинск ул.Тихвинская поз.3, г.Орехово-Зуево, пр.Клязьминский.

Помимо собственного строительства у АО «ВДСК» заключен договор на генеральный подряд на строительство с крупной девелоперской компанией ЮИТ «Московский регион» в Московской области, в частности в городах: Лыткарино, мкр.4а, поз 5 ул.Колхозная, Егорьевск (поз.16,17,19), Ногинск ул.Ильича, Раменский, мкр.10 кв1 поз.13, Раменское, 17 мкрн.10, Щелково д.№5 Потапово-3а.

Экономический кризис в России заметно повлиял на рынок недвижимости, который как лакмусовая бумажка – мгновенно реагирует на изменения политической и макроэкономической ситуации. Сейчас трудности испытывают все игроки рынка: инвесторы и застройщики, крупные компании и индивидуальные предприниматели. Резкого скачка цен в сегменте новостроек не предвидится, так как предложение на рынке уже опережает спрос, да и ограниченная платежеспособность населения сдерживает цены.

3.Приоритетные направления деятельности Общества

В сложившейся на текущий момент экономической ситуации перспективным видом деятельности для Общества с точки зрения доходности, является:

- укрепление позиции на рынке недвижимости,
- выполнение работ по договорам подряда на строительство жилых домов для заказчиков,
- поиск и привлечение новых заказчиков.

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

На сегодняшний день комбинат 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.

Новая серия домов «В-7515» - это улучшенная серия с изменённой квартирографией, которая отлично оптимизирует продажи и повысит спрос.

Концепция строительства ВДСК на сегодня полностью соответствует нормативам градостроительного проектирования Московской области, в частности:

- Современный вентилируемый фасад домов;
- Благоустройство территории;
- ППТ проектируются с образованием внутренних дворов;
- Обеспечение детсадами, школами, поликлиниками и парковками в соответствии с новыми нормативами Градсовета Московской области.

4. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества за 2017 финансовый год.

Выручка без НДС	2 597 658
- СМР, ж/б изделия	1 048 249
- реализация квартир и офисов	1 537 694
- реализация услуг (аренда жилья,% генподряда)	11 715

Себестоимость	1 882 847
- СМР, ж/б изделия	784 546
- реализация квартир и офисов	1 098 302
Валовая прибыль	714 811
Управленческие расходы	97 834
Доходы от участия в других организациях	1 414
Проценты к получению:	25 260
Прочие доходы:	34 491
Прочие расходы составили:	34 907
Прибыль до налогообложения	643 235
Изменение отложенных налоговых активов	(464)
Налог на прибыль	128 338
Прочее	
Чистая прибыль предприятия составила за 2017 г.	514 433

Налоги

тыс.руб

	начисленные	уплаченные
НДС	92 828	65 262
Налог на прибыль	128 338	179 713
НДФЛ	36 415	36 914
Пенсионный фонд, соц.страх.	57 103	52 736
Налог на транспорт, имущество, вода, земля	8 542	8 450
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	107	30
Итого	323 333	343 105

Сумма дебиторской задолженности предприятия составила:

	2017 год (тыс.руб)	2016 год (тыс.руб)
-задолженность покупателей	173 252	239 455
-авансы на поставку сырья, материалов, услуг	70 199	94 918
-авансы внебюджетные фонды		347
-расчеты с работниками предприятия	325	463
-авансы по налогам и сборам	32 973	16 692
-расчеты с подотчетными лицами	32	
-расходы будущих периодов	299	
-прочие дебиторы	2 362	1 942

Сумма кредиторской задолженности предприятия составила:

	2017 год (тыс.руб)	2016 год (тыс.руб)
поставщики и подрядчики	137 077	122 134
Покупатели и заказчики	253 566	733 418
задолженность перед персоналом	7 022	9 282
задолженность перед внебюджетными фондами	3 803	4 755
задолженность по налогам и сборам	14 191	22 020
прочие дебиторы кредиторы	66 873	3 684
Задолженность по дивидендам	11 584	10 125

Сведения о чистых активах общества

№		2017 год	2016 год	2015 год
1	Сумма чистых активов (тыс. руб.)	2 624 852	2 210 379	2 037 558
2	Уставный капитал (тыс. руб.)	151 200	420	420
3	Резервный фонд (тыс. руб.)	628 994	628 994	628 994
4	Отношение чистых активов к уставному капиталу (стр. 1/стр. 2) (%)	1 736	526 281	485 133
5	Отношение чистых активов к сумме уставного капитала и резервного фонда (стр. 1/стр. 2+стр. 3) (%)	336	351	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 2 624 852 тыс. руб.

5. Персонал и социальная политика

Общество осознает первостепенную ценность своих работников, благодаря труду которых происходит рост эффективности деятельности общества и увеличение его акционерной стоимости.

В Обществе предусмотрены социальные льготы, гарантии и компенсации, что способствует формированию и развитию комплексной системы мотивации персонала, направленной на привлечение, удержание и мотивацию работников, на высокопроизводительный труд и выполнение бизнес-целей Общества:

- охрана здоровья и медицинское обслуживание работников;
- профессиональное обучение кадров, обучение работников в области промышленной безопасности, повышение квалификации по профессии, укрепление и оснащение учебно-производственной базы;
- обеспечение доставки транспортными средствами работников к объектам, строящимся в других городах Московской области за счет Общества;
- обеспечение новогодними подарками детей работников;
- оказание материальной помощи работникам, при сложившемся трудном материальном положении;
- разовые выплаты по случаю юбилейных дат;
- проведение праздников (новый год, день строителя)

Система социальной защиты, созданная компанией, способствует сохранению укреплению её кадрового потенциала.

Возрастные критерии работников Общества на 31.12.2017

- до 25 лет (включительно) 3,2%
- от 25 до 35 лет (включительно) 17,8%
- от 35 до 45 лет (включительно) 20,8%
- от 45 до 55 лет (включительно) 24,9%
- свыше 55 лет 33,3%

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2017 финансовый год составляет 445 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 2017 году составила 33,5 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 – 29,3 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 (44,2 тыс.руб.).

6. 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	3 473 298	15 112,5
Электромагнитная энергия	не потреблялись не использовались	0	0
Нефть	не потреблялись не использовались	0	0
Бензин автомобильный	Литры	270 252,348	8 398,5
Топливо дизельное	Литры	396 942,460	12 242,6
Мазут топочный	не потреблялись не использовались	0	0
Газ естественный (природный)	МЗ	2 158 544	11 993,8
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

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

Общество выстраивает свою дивидендную политику на балансе интересов общества и его акционеров, на уважении и строгом соблюдении прав акционеров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, уставом общества и его внутренними документами.

Очередным годовым Общим собранием акционеров (Протокол №ОСА от 30.06.2017) было принято решение о выплате дивидендов в размере 1190 рублей на одну акцию. Всего начислено – 99 960 тыс.руб. (84000 штук *1190 рублей).

8.Состав Совета директоров Общества.

В 2017 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 30 июня 2017 года, в Совет директоров были избраны:

1. Горелов Эдуард Васильевич, дата рождения 19.10.1974, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -заместитель генерального директора по строительству. Акциями АО «ВДСК» не владеет. -Председатель совета директоров.
2. Макеев Сергей Евгеньевич, дата рождения- 08.08.1979, образование-высшее. Место работы АО «ВДСК» - заместитель генерального директора по развитию. Акциями АО «ВДСК» не владеет
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. Петриенко Ирина Владимировна, дата рождения 26.01.1978, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -главный бухгалтер. Акциями АО «ВДСК» не владеет.

До избрания Совета директоров на годовом общем собрании акционеров Протокол от 30 июня 2017 года, в Совет директоров Общества в течение 2016 года на основании Протокола от 24 июня 2016 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 2017 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 2017 года генеральный директор сделок с акциями Общества не совершал.

9. Перечень совершенных АО «ВДСК» в 2017 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) АО «ЮИТ МР»	Сумма тыс.руб
договоры генподряда	1 214 582
договор аренды офисного помещения	107
договор аренды автотранспорта	584
прочие	1 873
Итого	1 217 146

Наименование связанной стороны (вид оказанных услуг, работ) ООО "Управляющая компания "ВДСК-Сервис"	Сумма тыс.руб
коммунальные услуги	10 607
электроэнергия	662
прочие	54
Итого	11 323

Займы, предоставленные связанными сторонами

Займы выданные:	Сумма тыс.руб
ООО «Стройинвест»	
Задолженность на 01.01.2018	950

10. 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 2017 год составили – 4 974 265,45 рублей, без учета страховых взносов.

11. 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.

12. 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.

13. Дополнительная информация для акционеров

-Информация об аудиторе общества: ООО «Консалт-Аудит»

Место нахождения: г.Рязань, ул.Урицкого, д.24

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:

ООО «Консалт-Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов - «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация), и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации за основным регистрационным номером 10803044880

В аудиторском заключении отмечено, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «ВДСК» по состоянию на 31.12.2017, финансовые результаты его деятельности и движение ее денежных средств за 2017 год в соответствии правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

-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