

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВОСКРЕСЕНСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**

Утвержден:
Общим собранием акционеров
АО «ВДСК»
30 июня 2017 года

Предварительно утвержден:
Советом директоров
АО «ВДСК»
26 мая 2017 года

Достоверность данных, содержащихся в
Годовом отчете подтверждена заключением
Ревизионной комиссией АО «ВДСК»
(Заключение Ревизионной комиссии от 20 апреля 2017 года)

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
За 2016 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 2015 финансовый год | 4-6 |
| 5 | Персонал и социальная политика | 6 |
| 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 | 7 |
| 8 | Состав Совета директоров Общества | 7-8 |
| 9 | Перечень совершенных АО «ВДСК» в 2016 году сделок с заинтересованностью | 8-9 |
| 10 | Критерии определения и размер вознаграждения Генеральному директору и Совету директоров | 9 |
| 11 | Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества | 9-10 |
| 12 | Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления | 10 |
| 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 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 31.12.2016 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 2016 год смонтировано 86 217,8 м² приведенной площади и изготовлено всего деталей домостроения в объеме 49 488,503 м³.

АО «ВДСК» работает в соответствии с 214 Федеральным законом об участии в долевом строительстве, соблюдая права инвестора. На предприятии внедрена эффективная система контроля качества.

Комбинат входит в состав СРО (саморегулируемые строительные организации), это означает, что Общество соответствует всем требованиям, предъявляемым к строительным компаниям в РФ.

В 2016 году АО «ВДСК» ввел в эксплуатацию:

- 14-ти этажный 5-ти секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями без функционального назначения с инженерными сетями, расположенный по адресу: Московская обл, г. Воскресенск, мкр. Москворецкий 2-й, 2 (поз. 2)

В 2016 году АО «ВДСК» получило разрешение на строительство следующих объектов:

- 17-ти этажный 4-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями административного назначения (поз. 3) г. Ногинск, ул. Тихвинская, мкр. №5

- 6-9-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и инженерными сетями г. Орехово-Зуево, пр. Клязьминский.

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

В настоящее время участники российской экономики столкнулись с непростыми условиями хозяйствования: налицо замедление экономического роста, снижение потребительской активности. Отсутствие денежных средств у населения сказывается и на продажах квартир.

Помимо собственного строительства у АО «ВДСК» заключен договор на генеральный подряд на строительство с крупной девелоперской компанией ЮИТ в Московской области, в частности в городах: Егорьевск (поз.16,17,19,21,22), Ногинск ул.Ильича.

3.Приоритетные направления деятельности Общества

В сложившейся на текущий момент экономической ситуации перспективным видом деятельности для Общества с точки зрения доходности, продолжает оставаться реализация 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.Раменское.

На сегодняшней 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. (Данная серия будет строиться в г. Раменском) 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 2016 финансовый год.

| | |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Выручка без НДС | 1 468 056 |
| - СМР, ж/б изделия | 871 917 |
| - реализация квартир и офисов | 582 424 |
| - реализация услуг (аренда жилья,% генподряда) | 7 464 |
| - прочая реализация (реализация ОС и прочее) | 6 251 |
| Себестоимость | 1 381 718 |
| - СМР, ж/б изделия | 624 931 |
| - реализация квартир и офисов | 442 529 |
| - прочая реализация (реализация ОС и прочее) | 5 475 |
| Валовая прибыль | 395 121 |
| Проценты к получению: | 29 851 |
| Прочие доходы: | 93 495 |
| Прочие расходы составили: | 188 039 |
| Прибыль до налогообложения | 330 428 |
| Изменение отложенных налоговых активов | (3 070) |
| Налог на прибыль | 63 350 |
| Прочее | 8 773 |
| Чистая прибыль предприятия составила за 2016 г. | 272 781 |

Налоги

тыс.руб

| | начисленные | уплаченные |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| НДС | 92 893 | 96 477 |
| Налог на прибыль | 63 350 | 72 362 |
| НДФЛ | 39 439 | 39 128 |
| Пенсионный фонд, соц.страх. | 66 915 | 59 657 |
| Налог на транспорт, имущество, вода, земля | 7 998 | 8 187 |
| Итого | 270 595 | 275 811 |

Сумма дебиторской задолженности предприятия составила:

| | 2016 год (тыс.руб) | 2015 год (тыс.руб) |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| -задолженность покупателей | 239 455 | 212 512 |
| -авансы на поставку сырья, материалов, услуг | 94 918 | 99 081 |
| -авансы внебюджетные фонды | 347 | 663 |
| -расчеты с работниками предприятия | 463 | 603 |
| -авансы по налогам и сборам | 16 692 | |
| -прочие дебиторы | 1 942 | 43 773 |

Сумма кредиторской задолженности предприятия составила:

| | 2016 год (тыс.руб) | 2015 год (тыс.руб) |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| поставщики и подрядчики | 122 134 | 218 514 |
| Покупатели и заказчики | 733 418 | 271 110 |
| задолженность перед персоналом | 9 282 | 9 386 |
| задолженность перед внебюджетными фондами | 4 755 | 4 569 |
| задолженность по налогам и сборам | 22 020 | 66 830 |
| прочие дебиторы кредиторы | 3 684 | 35 464 |
| Задолженность по дивидендам | 10 125 | 5 670 |

Сведения о чистых активах общества

| № | | 2016 год | 2015 год | 2014 год |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | Сумма чистых активов (тыс. руб.) | 2 210 379 | 2 037 558 | 1 690 581 |
| 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) (%) | 526 281 | 485 133 | 402 519 |
| 5 | Отношение чистых активов к сумме уставного капитала и резервного фонда (стр. 1/стр. 2+стр. 3) (%) | 351 | 324 | 269 |

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 2 210 379 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 31.12.2016

- до 25 лет (включительно) 4,5%
- от 25 до 35 лет (включительно) 21,5%
- от 35 до 45 лет (включительно) 20,0%
- от 45 до 55 лет (включительно) 31,6%
- свыше 55 лет 22,4%

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2016 финансовый год составляет 526 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 2016 году составила 31,7 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 – 28,7 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 (40,9 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 | 4 850 791 | 17 202 |
| Электромагнитная энергия | не потреблялись не использовались | 0 | 0 |
| Нефть | не потреблялись не использовались | 0 | 0 |
| Бензин автомобильный | Литры | 142 225,663 | 4 206,4 |
| Топливо дизельное | Литры | 194 469,58 | 5 523,4 |
| Мазут топочный | не потреблялись не использовались | 0 | 0 |
| Газ естественный (природный) | М3 | 2 431 946 | 13 221,0 |
| 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.

Очередным годовым Общим собранием акционеров (Протокол №ОСА от 24.06.2016) 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 2016 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 24 июня 2016 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. Деревницкий 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 24 июня 2016 года, в Совет директоров Общества также в течение 2015 года на основании Протокола от 08 июня 2015 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. Деревницкий Сергей Николаевич, дата рождения 24.11.1973, образование- высшее. Место работы АО «ВДСК» -главный инженер. Акциями АО «ВДСК» не владеет.

В течение 2016 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 2016 года генеральный директор сделок с акциями Общества не совершал.

9. Перечень совершенных АО «ВДСК» в 2016 году сделок с заинтересованностью

Реализация между связанными сторонами

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

тыс.руб

| Наименование связанной стороны (вид оказанных услуг, работ) АО «ЮИТ ВДСК» | Сумма |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| договоры генподряда | 1 031 004 |
| договор аренды офисного помещения | 212 |
| договор аренды автотранспорта | 136 |
| прочие | 232 |
| Итого | 1 031 584 |

| | | тыс.руб |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| Наименование связанной стороны (вид оказанных услуг, работ) ООО "Управляющая компания "ВДСК-Сервис" | Сумма | |
| коммунальные услуги | | 2 531 |
| электроэнергия | | 2 832 |
| прочие | | 16 |
| Итого | | 5 379 |

Займы, предоставленные связанными сторонами

| | | тыс.руб |
|-----------------------------|-------|---------|
| Займы выданные: | Сумма | |
| ООО «Стройинвест» | | |
| Задолженность на 01.01.2016 | | 41 175 |
| Погашено | | 40 225 |
| Задолженность на 01.01.2016 | | 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 2016 год составили – 4 955 081,52 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 бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «ВДСК» по состоянию на 31.12.2016, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение ее денежных средств за 2016 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