

**Утвержден**  
Общим собранием акционеров  
ОАО «Домостроительный комбинат»  
Протокол № б/н от 18 июня 2012 года

Советом директоров ОАО «Домостроительный  
комбинат»  
Протокол № б/н от 14 мая 2012 года

Достоверность данных, содержащихся в данном  
годовом отчете, подтверждена Ревизионной  
комиссией ОАО «Домостроительный комбинат»  
(заключение от 05.05.2012г.)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Открытое акционерное общество**  
**«Домостроительный комбинат»**  
**по результатам финансово-хозяйственной деятельности**  
**за 2011 год**

## **1. Положение акционерного общества в отрасли.**

Основная для эмитента хозяйственная деятельность по Уставу:

- строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;
- проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;
- производство строительных материалов;
- строительные, строительско-монтажные, отделочные, пуско-наладочные работы, ремонт зданий и сооружений;
- эксплуатация тепловых сетей;
- оптовая, розничная торговля, посреднические и обменные операции;
- внешнеэкономическая деятельность;
- розничная, оптовая торговля нефтепродуктами, строительство и эксплуатация автозаправочных станций;
- производство товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения;
- консультационные и информационные услуги по вопросам экономической и хозяйственной деятельности;
- осуществление купли-продажи и операций мены различных видов недвижимости и других товаров народного потребления и производственного назначения;
- оказание услуг населению;
- организация ремонта, эксплуатации, купли-продажи автомобильного транспорта, создание сети сервисных услуг;
- разработка и изготовление технологического оборудования;
- автоматизация и механизация производственных процессов;
- разработка и поставка программного продукта;
- организация и проведение выставок-продаж, ярмарок, торгов как в Российской Федерации, так и за ее пределами, в том числе в иностранных государствах;
- транспортировка грузов, в том числе по международным перевозкам, оказание услуг складского хозяйства;
- оказание содействия в подготовке правовой, экономической и иной документации, в проведении переговоров, заключении контрактов как с российскими, так и зарубежными партнерами;
- организация и проведение конференций, семинаров, симпозиумов, деловых встреч, бизнес- туров, круизов как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
- оказание услуг предприятиям общественного питания, в том числе организация работы ресторанов, кафе, баров, столовых;
- спортивно-оздоровительная деятельность;
- подготовка, переработка и реализация продуктов, в том числе отходов производства;
- производство горных работ;
- производство маркшейдерских работ;
- иная деятельность, не запрещенная действующим законодательством Российской Федерации.

## **2. Приоритетные направления деятельности ОАО “Домостроительный комбинат”.**

Приоритетным направлением деятельности Общества является производство общестроительных работ по возведению жилых зданий, в том числе с встроенными или пристроенными к ним нежилыми помещениями.

### 3. Отчет Совета директоров о результатах развития ОАО «Домостроительный комбинат» по приоритетным направлениям деятельности.

2011 год

Наименование	Показатель
1. Выручка от продажи товаров, работ и услуг, тыс. руб.	1 019 420
2. Валовая прибыль, тыс. руб.	231 924
3. Прочие доходы, тыс. руб.	125 380
4. Производственные запасы, тыс. руб.	316 816
5. Налоги, уплаченные за год, тыс. руб.	77 301
6. Арендная плата за землю, тыс. руб.	8 368
7. Расходы на оплату труда, тыс. руб.	182 779
8. Среднесписочная численность, чел.	702
9. Среднемесячная зарплата 1 работающего, руб.	21 697
10. Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	157 672

Всего в 2011 году получено доходов от основной деятельности 1 019 420 тыс. рублей, что на 51,83% больше, чем в 2010г. Среднемесячная заработная плата возросла в 2011 году по сравнению с 2010 годом на 22,5%, и составила в ОАО «ДСК» - 21 697 рублей.

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

Вид энергетических ресурсов	Использованный объем за 2011 год	
	в натуральном выражении	в денежном выражении
Электрическая энергия	6 587,1 тыс. кВт	27 027,4 тыс. руб.
ГСМ	896 509 л	20 602,4 тыс. руб.
Тепловая энергия	2 918,7 Г/кал	3 572 тыс. руб.
Газ природный	2 827,4 тыс. м <sup>3</sup>	12 871,3 тыс. руб.

### 5. Перспективы развития ОАО «Домостроительный комбинат».

Дальнейшее развитие ОАО «Домостроительный комбинат» предусматривает: увеличение объемов строительства, участие в аукционах по покупке (аренде) земельных участков, снижение себестоимости, получение прибыли.

### 6. Отчет о выплате дивидендов по акциям Общества.

На собрании совета директоров общества было принято решение рекомендовать годовому общему собранию акционеров при рассмотрении вопроса повестки дня собрания «Утверждение распределения прибыли и убытков общества по результатам финансового года. О дивидендах» утвердить проект следующего решения: «В связи с получением обществом по результатам деятельности за 2011 финансовый год прибыли, распределить прибыль следующим образом:

- выплатить дивиденды акционерам;
- нераспределенную прибыль оставить в распоряжении ОАО «ДСК».

### 7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью ОАО «Домостроительный комбинат».

Основными факторами риска для предприятия являются:

- Непостоянство налоговой законодательной базы, высокий уровень налогов;
- Рост тарифов на энергоуслуги, коммунальные расходы;

- Рост арендной платы за землю;
- Низкая платежеспособность покупателей квартир;
- Длительный процесс согласования документов в муниципальных организациях и органах государственной власти.

Возможный рост цен на электроэнергию, транспортные тарифы, коммунальные услуги, аренду, охрану может привести к росту затрат Эмитента, соответственно, снижению его рентабельности и возможности платить по своим обязательствам.

Возможный рост ставок по налогам, выплачиваемым Обществом в ходе своей производственно-финансовой деятельности, может привести к увеличению расходов Общества и снижению денежных средств, остающихся на предприятии на финансирование текущей деятельности и исполнение обязательств.

Риск влияния инфляции может возникнуть в случае, когда получаемые денежные доходы обесцениваются с точки зрения реальной покупательной способности денег быстрее, чем растут номинально. Рост инфляции может привести к увеличению затрат предприятия, и как следствие, падению прибылей Эмитента и рентабельности его деятельности.

**8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Указанных сделок в 2011 году не совершалось.

**9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

№ п/п	Существенные условия сделки	Заинтересованное лицо	Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки
1.	Продажа 80 квартир, расположенных по адресу: г.Липецк, ул. Лутова, д. 2 по цене 101 879 800 руб.	Лаврентьев А.В.	Совет директоров ОАО «ДСК» (протокол от 10.05.2011г.)
2.	Продажа 119 квартир, расположенных по адресу: г.Липецк, ул. Лутова, д. 12 по цене 158 410 200 руб.	Лаврентьев А.В.	Совет директоров ОАО «ДСК» (протокол от 09.02.2011г.)
3.	Продажа 34 квартир, расположенных по адресу: г.Липецк, ул. Лутова, д. 18 по цене 38 735 200 руб.	Лаврентьев А.В.	Совет директоров ОАО «ДСК» (протокол от 28.07.2011г.)

**10. Состав Совета директоров акционерного общества.**

избранный на годовом общем собрании акционеров 21.06.2011 года в следующем составе:

1) Алексеев Владимир Олегович, 1971 года рождения;

Доля в уставном капитале акционерного общества: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: 0%.

2) Зиборов Иван Тимофеевич, 1949 года рождения;

Доля в уставном капитале акционерного общества: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: 0%.

- 3) Лаврентьев Александр Владимирович, 1974 года рождения;  
Доля в уставном капитале акционерного общества: 15,3275%.  
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: 15,33%.
- 4) Лустин Олег Александрович, 1968 года рождения;  
Доля в уставном капитале акционерного общества: 0%.  
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: 0%.
- 5) Леньшин Сергей Борисович, 1963 года рождения;  
Доля в уставном капитале акционерного общества: 0%.  
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: 0%.

**11. Сведения в лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества.**

Единоличным исполнительным органом акционерного общества является генеральный директор. В течение 2011 года обязанности генерального директора исполнял Зиборов Иван Тимофеевич, 1949 года рождения, высшее образование, который занимает эту должность с 2009 года.

**12. Коллегиально исполнительный орган (правление) акционерного общества.**

Отсутствует.

**13. Сведения о размере вознаграждений, выплачиваемых Генеральному директору и членам Совета директоров общества.**

Членам Совета директоров вознаграждение не предусмотрено. Оплата труда генерального директора Общества производится согласно контракту, заключенному между ним и Обществом.

**14. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.**

В обществе соблюдается порядок (процедура) проведения общего собрания акционеров в соответствии с положениями Устава общества и действующего законодательства РФ об акционерных обществах. Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Согласно Уставу акционерного общества совета директоров избирается кумулятивным голосованием. Совет директоров ежегодно утверждает финансово-хозяйственные планы общества.

Генеральный директор Общества действует в соответствии с планами производства и СМР, финансово-хозяйственным бюджетом Общества.

В составе Совета директоров и исполнительного органа акционерного общества отсутствуют лица, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг.

Общество осуществляет раскрытие информации в объеме и порядке, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг. У акционерного общества имеется свой веб-сайт в сети Интернет, на котором регулярно ведется раскрытие информации об акционерном обществе.

В обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Для обеспечения эффективной деятельности Общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится общество.

Органы управления общества содействуют заинтересованности работников общества в эффективной работе общества.

**15. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документам общества.**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_ /И.Т.Зиборов/

\_\_\_\_\_ /Ю.А.Афанасова/

М.П.

**Заключение Ревизионной комиссии  
открытого акционерного общества «Домостроительный комбинат»  
по годовому отчету за 2011 год.**

г. Липецк

05.05.2012г

Ревизионная комиссия в составе – Борисовой И.А., Гончаровой И.В., Михиной Е.И., действующая на основании протокола годового собрания акционеров ОАО «Домостроительный комбинат» от 21.06.2011г., в период с 2 мая по 5 мая 2012 года, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Домостроительный комбинат» за период с 01 января по 31 декабря 2011 года.

Проверка проводилась в соответствии ст.85 ФЗ «Об акционерных обществах» по итогам деятельности Общества за 2011 год.

Ревизионной комиссии представлена финансово-хозяйственная документация общества в т.ч.: бухгалтерский баланс на 31.12.2011 года, отчет о прибылях и убытках, приложения к бухгалтерскому балансу, пояснительная записка, годовой отчет.

Ревизионная комиссия использовала методы выборочной проверки отдельных операций.

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2011 год были проверены принципы ведения бухгалтерского учета и предоставления отчетности, а также достоверность данных, содержащихся в бухгалтерских документах. Хозяйственная деятельность Общества в целом соответствует требованиям действующего законодательства. Нарушений законов и других нормативных актов, а также требований учетной политики, инструкций, решений и указаний руководства и акционеров не установлено.

Ревизионная комиссия отмечает, что бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2011 года и годовой отчет за 2011 год, представленный Обществом, в своих существенных положениях, отражение которых предусмотрено законодательством, содержат достоверные данные.

Расшифровка основных показателей отчетности:

Структура недвижимого имущества

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2011г	
	Сумма	Уд. вес. (%)
Основные средства	203 006	29,2
Незавершенное строительство	483 045	69,5
Отложенные налоговые активы	1595	0,2
Прочие внеоборотные активы	7 575	1,1
<b>Всего внеоборотные активы</b>	<b>695 221</b>	<b>100</b>

## Структура оборотных средств

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2011г	
	Сумма	Уд. вес. (%)
<b>1. Запасы, всего: в т.ч.</b>	<b>316 816</b>	<b>40,9</b>
сырье и материалы	78 969	10,2
запасы в незавершенном пр-ве	6 417	0,8
готовая продукция	228 969	29,6
расходы будущих периодов	2 461	0,3
<b>2. НДС по приобретенным ценностям</b>	<b>48</b>	<b>0</b>
<b>3. Дебиторская задолженность</b>	<b>104 676</b>	<b>13,5</b>
<b>4. Краткосрочные финансовые вложения</b>	<b>14 269</b>	<b>1,8</b>
<b>5. Денежные средства</b>	<b>337 890</b>	<b>43,7</b>
<b>6. Прочие оборотные активы</b>	<b>380</b>	<b>0,1</b>
<b>Итого:</b>	<b>774 079</b>	<b>100</b>

В отчетном году, в своей деятельности, Общество не использовало средства инвесторов-дольщиков.

По итогам работы Общества в 2011 году были получены следующие результаты:

Выручка, полученная от реализации товаров, работ и услуг составила – 1 019 420 тыс. рублей;

Себестоимость реализованных товаров, работ и услуг составила – 787 496 тыс. рублей.

Чистая прибыль составила – 157 672 тыс. рублей.

### **Заключение:**

В соответствии с полученными результатами проведенной проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества, Ревизионная комиссия делает вывод о том, что:

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность ОАО «Домостроительный комбинат» отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2011 года и результаты финансово-хозяйственной деятельности за 2011 год.

2. Информация о фактах нарушения установленного правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности отсутствует.

Члены комиссии:     Борисова И.А.     \_\_\_\_\_

Гончарова И.В.     \_\_\_\_\_

Михина Е.И.     \_\_\_\_\_