

МІНІСТЭРСТВА АРХІТЕКТУРЫ І  
БУДАЎНІЦТВА РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И  
СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**АДКРЫТАЕ АКЦЫЯНЕРНАЕ ТАВАРЫСТВА  
«СВЕТЛАГОРСКИ  
ДОМАБУДАЎНІЧЫ КАМБІНАТ»**

вул. Завадская, 10, 247439 г. Светлагорск  
Гомельская вобласць  
тэл. 8(02342)91199, факс 8(02342)91708  
[svetlsdsk@mail.ru](mailto:svetlsdsk@mail.ru)

Разліковы рахунак  
№ ВУ36АКВВ30120404917563200000  
у ЦБП №322 ААТ «АСБ-Беларусбанк»  
Код АКВВВУ21312, вул. Мірашнічэнка, 21,  
г. Светлагорск  
УНП 400024628; АКПА 012798583000

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«СВЕТЛОГОРСКИЙ  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**

ул. Заводская, 10, 247439 г. Светлогорск  
Гомельская область  
тел. 8(02342) 91199, факс 8(02342) 91708  
[svetlsdsk@mail.ru](mailto:svetlsdsk@mail.ru)

Расчетный счет  
№ ВУ36АКВВ30120404917563200000  
в ЦБУ №322 ф-л 312 ОАО «АСБ Беларусбанк»  
Код АКВВВУ21312, ул. Мирошниченко, 21,  
г. Светлогорск  
УНП 400024628; ОКПО 012798583000

06.02.2018 № 609  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю председателя  
экономического суда  
Гомельской области  
Лисовскому А.В.  
246050 г. Гомель  
ул. Ирнинская, 20

Антикризисный управляющий:  
Борисенко А.В.

**По делу № 103-2Б/2017**

Отчет об имуществе Открытого акционерного общества  
«Светлогорский домостроительный комбинат»

6 февраля 2018 г.

г. Светлогорск

**Общие сведения о должнике**

Отрасль: **Строительство.**  
Паспорт организации

Вид экономической деятельности: строительство  
Полное наименование организации: Открытое акционерное общество  
«Светлогорский домостроительный комбинат»  
Сокращенное наименование организации: ОАО «СДСК»  
Основные виды деятельности: разборка и снос зданий, общее  
строительство зданий, строительство инженерных сооружений, устройство



покрытий зданий и сооружений, строительство дорог, аэродромов и спортивных сооружений, электромонтажные работы, прочие строительные работы, производство сборных железобетонных и бетонных конструкций и изделий, производство товарного бетона.

Юридический адрес: Республика Беларусь, 247439, Гомельская обл.,  
г. Светлогорск, ул. Свердлова, 9

Форма собственности: частная. Дата регистрации: 03.08.1999 г.

Размер уставного фонда по состоянию на 30.09.2017 г.: 6 449 тыс.руб.

Учредители организации: физические лица, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Распределение уставного фонда в долях: государства: 99,957 %

субъектов хозяйствования негосударственных форм собственности: 0 %

иностранцев: 0 %

прочих участников (физ. лиц): 0,046%

Стоимость оборотных активов: 3 245.0 тыс.руб.

Стоимость внеоборотных активов: 31 633.0 тыс.руб.

Среднесписочная численность: 405 человек

Размер ставки 1-го разряда: 64,9 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.

Контактные телефоны: код города 8 (02342)

тел. 9 11 99

факс 9 17 08

Электронный адрес: [svetlsdsk@mail.rv](mailto:svetlsdsk@mail.rv)

Официальный сайт: [www.sdsk.by](http://www.sdsk.by)

Дата последней оценки недвижимости: 01.01.2014 г.

Дата последней проверки ведомственного контроля: 27.06.2017 г.

История создания и характеристика предприятия

Светлогорский домостроительный комбинат был создан 1 января 1970 года на базе строительного управления №149 треста №20, согласно приказу Министерства промышленного строительства БССР от 17 декабря 1969г. №603. В 1991 году в соответствии с приказом Министерства строительства БССР от 28.12.1991 года №173 Светлогорский ДСК был переведен на арендную форму хозяйствования.

Открытое акционерное общество «Светлогорский домостроительный комбинат» было создано на основании приказа Гомельоблимушества от 30.06.1999 года путем преобразования «Светлогорского арендного домостроительного комбината» в соответствии с законодательством о приватизации государственного имущества и законодательством об

акционерных Обществах и является преемником прав и обязанностей названного предприятия. Открытое акционерное общество «Светлогорский домостроительный комбинат» зарегистрировано решением Гомельского областного исполнительного комитета от 29.06.2007 года №561 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 400024628.

В связи с сокращением объемов строительства на территории Республики Беларусь в течение 2015-2016 гг. имеется ряд проблем, требующих решения:

- отсутствие достаточного объема оборотных средств из-за отсутствия или снижения авансирования при строительстве объектов;
- высокий уровень кредиторской задолженности, образовавшийся за предыдущие годы (поставщикам за строительные материалы, оказанные услуги, а также субподрядным организациям за выполненные работы);
- значительный объем привлеченных ранее кредитных ресурсов;
- участие в конкурсных торгах.

Однако, несмотря на вышеперечисленные трудности в настоящее время, положение Общества на рынке имеет также и ряд преимуществ:

- известность на строительном рынке республики и налаженные контакты с потенциальными клиентами;
- опыт в области руководства проектами в жилищном строительстве в качестве генерального подрядчика, включая работу с субподрядными организациями.

Общество является коммерческой организацией, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс,

печать.

В собственности Общества находятся:

- имущество, переданное учредителем(-ями) (акционерами) Общества в его уставный фонд в виде вкладов;
- имущество, приобретенное Обществом в процессе осуществления им предпринимательской деятельности;
- поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), если иное не предусмотрено законодательством или договором об использовании этого имущества;
- имущество, приобретенное Обществом по другим основаниям, допускаемым законодательством.

Обществу может быть передано в порядке, установленном законодательством, имущество во владение и пользование.

ОАО «Светлогорский домостроительный комбинат» расположено в г. Светлогорске. Организация располагает полностью подготовленной базой: производственными зданиями и вспомогательными помещениями с подведенными коммуникациями, источниками энергии и необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой.

Транспортирование сырья, материалов и готовой продукции обеспечивается железнодорожной веткой и автомобильными дорогами, связанными с транспортными коммуникациями общего пользования.

Размещение объектов на промышленных площадках произведено с учетом подвода внешних коммуникаций, расстояния между объектами регламентированы санитарными и противопожарными нормами, требованиями по прокладке инженерных коммуникаций.

Определением Экономического суда Гомельской области от 27 октября 2017 года возбуждено конкурсное производство в деле № 103-2Б/2017 об экономической несостоятельности (банкротстве) ОАО «Светлогорский домостроительный комбинат». Управляющим в деле назначен Борисенко Александр Викторович.

31 ноября 2017 года управляющими в соответствии с законодательством об экономической несостоятельности(банкротстве) опубликовано объявлении об открытии конкурсного производства в отношении ОАО «СДСК» в Едином Государственном реестре сведений о банкротстве . В объявлении указаны сроки приема требований кредиторов, дата проведения первого общего собрания кредиторов. Так же управляющим организован раздел на официальном сайте ОАО «СДСК», в котором размещены необходимые и значимые для дела документы, для ознакомления кредиторов (план санации). Кредиторы надлежащим образом уведомлены о данном разделе. Информация располагается во вкладке «О нас», под каталог «Финансовое оздоровление (санация)», адрес сайта: [www.sdsk.by](http://www.sdsk.by).

Основанием для признания Общества экономически несостоятельным является одновременно значение коэффициента текущей ликвидности (К1) и коэффициента обеспечения собственными оборотными средствами (К2) ниже нормативных значений.

$K_1 = KA / KO$ , где KA - краткосрочные активы (строка 290 бухгалтерского баланса), KO - краткосрочные обязательства (строка 690 бухгалтерского баланса).



$K_2 = (СК + ДО - ДА) / КА$ , где СК - собственный капитал (строка 490 бухгалтерского баланса). ДО - долгосрочные обязательства (строка 590 бухгалтерского баланса).

ДА - долгосрочные активы (строка 190 бухгалтерского баланса), КА - краткосрочные активы (строка 290 бухгалтерского баланса).

$K_3 = КО + ДО / ИБ$ , где КО - кратковременные обязательства (строка 690 бухгалтерского баланса), ДО - долгосрочные обязательства (строка 590 бухгалтерского баланса), ИБ - итог бухгалтерского баланса (строка 700 бухгалтерского баланса).

Коэффициенты используемые в качестве показателей для оценки платежеспособности и их нормативные значения, дифференцированные по видам экономической деятельности, установлены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 декабря 2011 года № 1672 «Об определении критериев платежеспособности субъектов хозяйствования».

Нормативное значения для вида деятельности «Строительство»:

- К1 должен быть не менее нормативного значения 1,2.;
- К2 должен быть не менее нормативного значения 0,2.;
- К3 должен быть не более нормативного значения 0,85.

№ п/п	Наименование показателя	31.12.16	30.09.17	Нормативное значение коэффициента
1	2	3	4	5
1	Коэффициент текущей ликвидности (К1)	0,18	0,14	$\geq 1,2$
2	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (К2)	-4,65	-6,17	$\geq 0,2$
3	Коэффициент обеспеченности финансовых обязательств активами (К3)	0,65	0,67	$\leq 0,85$

Расчетные значения коэффициентов платежеспособности, финансовой устойчивости ОАО «СДСК» за последние 4 квартала на дату определения платежеспособности – 30.09.2017 года, их нормативные значения с учетом отраслевой принадлежности предприятия представлены в таблице. Аналитическая информация таблицы показывает, что значение коэффициента текущей ликвидности по состоянию на 31.12.2017 г. ниже рекомендуемого нормативного значения на 0,44 пунктов показывает, что у предприятия существуют трудности в покрытии текущих обязательств. В динамике просматривается отрицательная тенденция снижения коэффициента текущей

ликвидности; роста дефицита собственных оборотных средств и коэффициента обеспеченности финансовых обязательств активами.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами характеризует наличие оборотных активов сформированных за счет собственных средств предприятия, необходимых для обеспечения его финансовой устойчивости. В данном случае, величина коэффициента показывает, что оборотные активы сформированы за счет заемных средств, и зависимость от заемщиков высока, что делает риск не выплаты по обязательствам и потери устойчивости высокими.

У предприятия отсутствуют собственные оборотные средства, необходимые для ведения нормальной финансово- хозяйственной деятельности, что подтверждается отрицательными значениями коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами; уровень дефицита собственных оборотных средств к величине краткосрочных активов на 30.09.2017 г. составил (-) 6,17 при нормативе рассматриваемого показателя (K2) - 0,2.

Значение коэффициента обеспеченности финансовых обязательств удовлетворяет норме.

В динамике установлена отрицательная тенденция роста зависимости ОАО «Светлогорский домостроительный комбинат» от рынка заемного капитала.

Основной причиной убыточной работы ОАО «СДСК» стал убыток от инвестиционной деятельности общества, который обусловлен начислением процентов по кредитам на инвестиционную деятельность (окончание действия Постановления Министерства финансов Республики Беларусь от 11.03.2013 №16 «О некоторых вопросах бухгалтерского учета»). Общество своевременно не адаптировалось к изменениям потребности рынка в продукции и строительно-монтажных работах, в результате чего произошло резкое снижение объемов СМР и реализации выпускаемой продукции при практически неизменных условно-постоянных расходах (расходы на содержание персонала, общепроизводственные расходы), а также издержки Общества связанные с выплатой полученных кредитов, начислением процентов за пользование кредитными ресурсами привело к отрицательному финансовому результату.

Для определения наличия (отсутствия) признаков ложной экономической несостоятельности (банкротства), преднамеренной экономической

несостоятельности (банкротства), сокрытия экономической несостоятельности (банкротства) или препятствования возмещению убытков кредитору, а также подготовки экспертных заключений по этим вопросам, используется инструкция, утвержденная Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 04.12.2012 № 107.

Проанализировав финансовое состояние ОАО «СДСК», бухгалтерскую отчетность за 2016 2017 годы управляющий пришел к выводу, что признаки преднамеренной экономической несостоятельности (банкротства) и препятствования возмещению убытков кредиторам ОАО «СДСК», по состоянию на период проведения проверки, отсутствуют. Службой ведомственного контроля Министерства архитектуры и строительства осуществляющей плановые проверки, при которых анализируется производственно-экономическая деятельность предприятия, в заключениях по итогам проверок, фактов свидетельствующих о недобросовестности руководителей и лиц, наделенных правом давать обязательные для исполнения указания, не выявлено.

Касательно определения наличия (отсутствия) признаков сокрытия экономической несостоятельности (банкротства) ОАО «СДСК» необходимо отметить, что Обществу ежегодно доводятся показатели социально-экономического развития ОАО «СДСК», утверждается годовой бухгалтерский баланс и иная отчетность, осуществляется ведомственный контроль за финансовой деятельностью компании. Осуществляемая руководством ОАО «СДСК», на протяжении 2016 и 2017 годов работа по улучшению финансово-экономического положения Общества положительного результата не принесла. В связи с отрицательной динамикой экономических результатов Общества, Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь был вынесен приказ, обязывающий ОАО «Светлогорский домостроительный комбинат» обратиться в Экономический суд Гомельской области с заявлением о признании ОАО «СДСК» экономически несостоятельным. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что признаки сокрытия экономической несостоятельности (банкротства), признаки преднамеренной экономической несостоятельности (банкротства) и препятствия возмещения убытков кредиторов, отсутствуют.

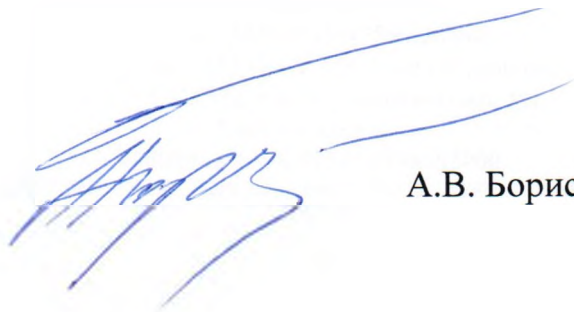
На дату составления отчета об имуществе ОАО «СДСК» размер требований кредиторов составляет 25 084 181,15 руб., Остаточная стоимость имущества составляет 30 648 000 руб., дебиторская задолженность - 969 000 руб.

ОАО «СДСК» продолжает осуществлять хозяйственную деятельность. Наблюдается положительная динамика роста показателей эффективности деятельности Общества, а именно объем строительно-монтажных работ и выпуска готовой продукции, выручка от реализации, показатели по рентабельности, производительность по выручке на одного работающего.

Вывод: неплатежеспособность Общества приобретает устойчивый характер, но в связи с ростом основных показателей эффективности

деятельности и достаточности активов для осуществления хозяйственной деятельности можно прийти к выводу о том, что платежеспособность ОАО «Светлогорский домостроительный комбинат» может быть восстановлена в процессе санации.

Управляющий ОАО «Светлогорский  
домостроительный комбинат»



А.В. Борисенко