

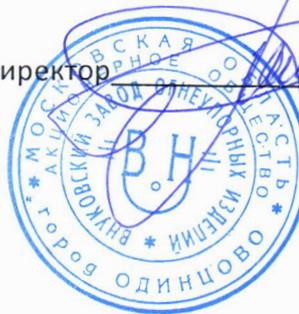
Утвержден  
Общим собранием акционеров  
АО «Внуковский завод огнеупорных изделий»  
« 16 » сентября 2023г.  
Протокол № 34  
Председатель Собрания

Соловьев ВВ

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
**«ВНУКОВСКИЙ ЗАВОД ОГНЕУПОРНЫХ ИЗДЕЛИЙ»**  
**(АО «ВЗОИ»)**

за 2022 год

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Помазкин Т.В.



## Содержание

1. Сведения об акционерном Обществе.....	3
2. Сведения о положении акционерного Общества в отрасли.....	3-4
3. Приоритетные направления деятельности Общества.....	5
4. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества .....	5
5. Информация об объемах энергетических ресурсов, использованных Обществом в отчетном году (по видам ресурсов в натуральном и денежном выражении).....	5
6. Перспективы развития Общества.....	6
7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.....	6
8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	6
9. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году.....	6
10. Сведения о сделках с заинтересованностью.....	6
11. Состав Совета директоров Общества.....	7-8
12. Состав исполнительных органов Общества.....	8
13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, выплаченных членам органов управления Общества в отчетном году.....	8
14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления.....	8
15. Сведения об утверждении годового отчета Общества.....	9
16. Дополнительная информация.....	9

## **1. Сведения об акционерном обществе**

Полное наименование – Акционерное общество «Внуковский завод огнеупорных изделий».

Сокращенное наименование – АО «ВЗОИ».

Фактический адрес: 143006, Московская область, г. Одинцово, ул. Союзная, дом 7, этаж 3, комната 365.

АО «ВЗОИ» зарегистрировано 01.09.1992 г. свидетельство о государственной регистрации № 600 (Постановление Главы администрации Одинцовского р-на № 1192). Регистрационный номер 954. ОГРН 1035006455725.

Дочерних организаций, обособленных подразделений, филиалов общество не имеет.

Уставный капитал Общества состоит из 580 533 штук обыкновенных акций номиналом 2,00 рубля. Все акции находятся у акционеров. Уставный капитал в размере 1 161 066 (Один миллион сто шестьдесят одна тысяча шестьдесят шесть) рублей 00 копеек на отчетную дату оплачен полностью.

Органами управления Общества являются: Общее собрание акционеров, Совет директоров, Исполнительный орган.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом Общества к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным Исполнительным органом – Генеральным директором.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров в соответствии с Уставом избирается ревизионная комиссия в количестве 3-х человек. Ревизионная комиссия избирается сроком на 5 лет. На отчетную дату в состав комиссии входят два человека.

## **2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли**

Приоритетным направлением деятельности Общества, приносящий более 95% дохода от общего дохода Общества за год, является сдача в аренду коммерческой нежилой недвижимости.

Конкурентоспособность АО «ВЗОИ» на рынке аренды коммерческой нежилой недвижимости обеспечивают:

1. разнообразие предметов аренды:

- помещения внутри капитальных строений;
- легкие металлические конструкции;
- навесы;
- открытые площадки;

2. разнообразие характеристик предметов аренды:

- по площади (от 1 кв.м. до 5000 кв.м.);
- по целевому назначению (производственные, складские, офисные и торговые);
- 3. различные сроки аренды;
- 4. наличие готовых инженерных сетей на площадях, предлагаемых в аренду;
- 5. энергомощность, собственная тепловая мощность;
- 6. адрес размещения:
  - 9 км до МКАД;
  - 1 км до Минского шоссе;
  - шаговая доступность ж/д станции «Одинцово»;
- 7. охраняемая территория.

Общая площадь, предназначенных для сдачи в аренду (субаренду) помещений, открытых площадок на АО «ВЗОИ» в 2022 году составила 72 041,36 кв.м., из них вакантных – 4 206,10 кв.м. В сравнении с 2021 годом общая площадь помещений и площадок для сдачи в аренду (субаренду) выросла на 3,43%. Рост предназначенных для сдачи в аренду площадей в 2022 году обусловлен возведением новых объектов общей площадью 2 388 кв.м. При этом в 2022 году наблюдалось снижение вакантных площадей. В сравнении с 2021 годом снижение составило 36%.

По итогам 2022 года предоставление арендных площадей по целевому назначению распределилось следующим образом:

- производство – 13 888,03 кв.м. (19%);
- складирование – 54 724,23 кв.м. (76%);
- размещение офисов – 1 593,50 кв.м. (2,2%);
- торговля – 1 835,60 кв.м. (2,8%).

Процентное распределение сдаваемых в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению в 2022 году по сравнению с 2021 годом практически не изменилось.

Общее количество арендаторов в 2022 году составило 91. Что на 18,18% больше, чем в 2021 году.

Распределение арендаторов по организационно-правовому признаку следующее:

- организации (юридические лица) – 74%;
- индивидуальные предприниматели и физические лица – 25%;
- иностранные компании и их представительства – 1%.

В 2022 году в распределении арендаторов имеет место небольшой рост в сторону организаций (юридических лиц) за счет снижения процента индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

За счет того, что доля иностранных компаний и их представительств составляет 1% от общего числа арендаторов, уход иностранных компаний с российского рынка в связи с проведением специальной военной операции на Украине, не оказал влияния на экономические показатели работы Общества.

### 3. Приоритетные направления деятельности Общества

Большую часть доходов АО «ВЗОИ» за 2022 год, как и за предыдущий отчетный период, составляют доходы от сдачи имущества в аренду – 95,64%. Доходы от остальных видов деятельности (производство тепловой энергии котельными, продажа огнеупорной продукции, прочие услуги) составляют в совокупности и каждый по отдельности менее 5% от общей величины доходов организации в целом.

Совокупная рентабельность продаж за 2022 год составила 20,44%, что в 1,48 раза выше, чем за 2021 год.

### 4. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества

Работа Совета директоров в 2022 году была направлена на сохранение и увеличение доходности Общества в нестабильных условиях, обусловленных санкциями иностранных государств в связи с проведением специальной военной операции на Украине.

В результате, 2022 год предприятие завершило с положительным финансовым результатом, а итоговый финансовый результат (чистая прибыль), отраженный в годовой бухгалтерской отчетности превышает аналогичный 2021 года на 22,47%.

В связи с чем, Совет директоров оценил итоги хозяйственной деятельности Общества в отчетном году как удовлетворительные, а свою задачу – выполненной.

Всего в 2022 году Совет директоров провел 6 заседаний. Заседания проводились по вопросам, связанным с: подготовкой к общему годовому собранию, избранием Председателя совета директоров, текущей хозяйственной деятельностью Общества.

### 5. Информация об объемах энергетических ресурсов, использованных Обществом в отчетном году (по видам ресурсов в натуральном и денежном выражении)

Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2022 году вида ресурсов представлена в виде таблицы:

№ п/п	Вид энергетических ресурсов	Объемы использования в 2022 году			
		В натуральном выражении		В денежном выражении	
		единица измерения	значение	единица измерения	Сумма без НДС
1	Электрическая энергия	Тыс. кВтч.	4 943,1	Тыс. руб.	15 423
2	Мощность			Тыс. руб.	7 054
3	Природный газ	Тыс. куб.м.	411,6	Тыс. руб.	2 769,1
4	Бензин автомобильный	Тыс. литров	4,8	Тыс. руб.	207,8
5	Топливо дизельное	Тыс. литров	5,7	Тыс. руб.	258,4

## **6. Перспективы развития Общества**

В 2022 году уровень доходности общества в сравнении с 2021 годом вырос. Не смотря на потерю площадей в следствие пожара 2021 года, начавшуюся в начале 2022 года специальную военную операцию на территории Украины, а также санкции, введенные со стороны иностранных государств, в течение 2022 года Обществом были возведены новые легкие металлические конструкции (ЛМК), которые к концу 2022 года были почти полностью сданы в аренду.

В перспективе развития Общества на 2023 год – сохранение и увеличение имеющегося уровня доходности, в частности за счет увеличения сдаваемых в аренду площадей путем возведения новых ЛМК.

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

Общим собранием акционеров Общества от 12 мая 2022 года было принято решение не распределять и не выплачивать дивиденды по результатам 2021 года.

## **8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

Основные риски, влияющие на деятельность Общества можно разделить на внутренние риски и риски извне.

К внешним рискам, влияющим на деятельность Общества, АО «ВЗОИ» относит:

- экономическую нестабильность в стране, вызванную военной операцией на Украине;
- санкции, введенные по отношению к России со стороны иностранных государств;
- рост цен на энергетические ресурсы, товары и материалы в связи с нестабильностью курса рубля по отношению к другим валютам.

Внутренние риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, носят в основном экономический характер. К ним можно отнести: риски сокращения спроса на услуги, являющиеся основным видом деятельности Общества; риски неплатежеспособности клиентов; риски роста дебиторской задолженности. Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их возникновения.

## **9. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году**

В 2022 году крупных сделок Общество не проводило.

## **10. Сведения о сделках с заинтересованностью**

В 2022 году АО «ВЗОИ» сделок, в которых имелась заинтересованность, не осуществляло.

## 11. Состав Совета директоров Общества

В соответствии с Уставом АО «ВЗОИ» Совет директоров избирается в количестве пяти человек. Протоколом Общего собрания акционеров №35 от 20 мая 2021 года Совет директоров избран в следующем составе:

№ п/п	Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные члена Совета директоров	Доля в уставном капитале Общества, %
1	Ермолычев Дмитрий Анатольевич	Год рождения: 1968 Место работы: АО «ВЗОИ» Должность: Заместитель генерального директора по общим вопросам	нет
2	Краснов Юрий Юрьевич	Год рождения: 1956 Место работы: ООО «ТСТ» Должность: Генеральный директор	нет
3	Иванова Алла Олеговна	Год рождения: 1967 Место работы: ООО «Агенство Ценных Бумаг» Должность: Генеральный директор	нет
4	Фролова Любовь Викторовна	Год рождения: 1969 Место работы: АО «Стивен-Инвест» Должность: Директор	нет
5	Соловьев Валерий Владимирович	Год рождения: 1968 Место работы: АО «ВЗОИ» Должность: Заместитель генерального директора по техническим вопросам	нет

Председателем Совета директоров избран Соловьев В.В. (Протокол заседания Совета директоров №1 от 24 мая 2021 года).

Протоколом Общего собрания акционеров №36 от 12 мая 2022 года Совет директоров избран в следующем составе:

№ п/п	Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные члена Совета директоров	Доля в уставном капитале Общества, %
1	Белов Юрий Иосифович	Год рождения: 1962 Место работы: ООО «Трест» Должность: Генеральный директор	нет
2	Краснов Юрий Юрьевич	Год рождения: 1956 Место работы: ООО «ТСТ» Должность: Генеральный директор	нет
3	Иванова Алла Олеговна	Год рождения: 1967 Место работы: ООО «Агенство Ценных Бумаг» Должность: Генеральный директор	нет
4	Фролова Любовь Викторовна	Год рождения: 1969 Место работы: АО «Стивен-Инвест» Должность: Директор	нет
5	Соловьев Валерий Владимирович	Год рождения: 1968 Место работы: АО «ВЗОИ» Должность: Заместитель генерального директора по техническим вопросам	нет

Председателем Совета директоров избран Соловьев В.В. (Протокол заседания Совета директоров №1 от 16 мая 2022 года).

В течении отчетного года сделок по приобретению (отчуждению) акций Общества, совершенных членами Совета директоров, не было.

Положение о вознаграждении Совета директоров в Обществе не утверждалось.

## **12. Состав исполнительных органов Общества**

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

Ф.И.О. лица, занимающего должность Генерального директора	Краткие биографические данные	Год избрания	Доля в уставном капитале Общества, %
Помазкин Тимофей Викторович	Год рождения: 1968 Место работы: АО «ВЗОИ»	2009 (полномочия продлены)	нет

Срок полномочий Генерального директора определяется Уставом Общества.

В течении отчетного года сделок по приобретению (отчуждению) акций Общества, совершенных исполнительным органом Общества, не было.

Положение о вознаграждении исполнительного органа в Обществе не утверждалось.

Наличие коллегиального исполнительного органа Уставом Общества не предусмотрено.

## **13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, выплаченных членам органов управления Обществом в отчетном году**

Положение о вознаграждении и (или) компенсации расходов членам Совета директоров в Обществе не утверждалось.

Критерии определения и размер вознаграждения членов Совета директоров Общества утверждает Общее собрание акционеров.

Вознаграждение членам Совета директоров в 2022 году не выплачивалось.

Критерии определения и размер вознаграждения Генерального директора утверждает Совет директоров Общества.

## **14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления**

Общество не утверждало внутренние положения Кодекса корпоративного управления как обязательные, но основные положения Кодекса корпоративного управления, рекомендованные Банком России, соблюдаются в Обществе в полном объеме.

## **15. Сведения об утверждении годового отчета Общества**

Годовой отчет Общества предварительно утвержден Решением Совета директоров Общества (Протокол №5 от 03.04.2023г.).

Годовой отчет Общества за 2022 год утверждается акционерами Общества на годовом общем собрании акционеров, проводимом по итогам 2022 года.

## 16. Дополнительная информация

Регистратором Общества является Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» на русском языке и Joint Stock Company «Independent Registrar Company R.O.S.T.» на английском языке.

Сокращенное фирменное наименование Регистратора:

АО «НРК – Р.О.С.Т.» на русском языке и JSC «IRC – R.O.S.T.» на английском языке.

Адрес местонахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, корп.5Б, помещение IX.

Телефон (495)780-73-63; факс (495)780-73-67.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра: №10-000-1-00264 выдана 03.12.2002, бессрочная.

Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России.

***По вопросам получения доступа к информации акционеров можно обращаться по адресу:***

*Адрес местонахождения: 143006, Московская область, Одинцово г., ул. Союзная, д.7, этаж 3, комната 324.*

*Телефон (495)983-04-88*

*Факс (495)983-04-89*

***Адрес страницы в Интернете: [www.vzoi.ru](http://www.vzoi.ru)***