

Утвержден

Общим собранием акционеров

АО «Внуковский завод огнеупорных изделий»

« 14 » июня 2024г.

Протокол № 38

Председатель Собрания

 / Саловьев Р.В.

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

за 2023 год

Генеральный директор 

Помазкин Т.В.



Содержание

1. Сведения об акционерном Обществе.....	3
2. Сведения о положении акционерного Общества в отрасли.....	3-5
3. Результаты работы Общества за 2023 год.....	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).....	6
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.....	6-7
9. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году.....	7
10. Сведения о сделках с заинтересованностью.....	7
11. Состав Совета директоров Общества.....	7
12. Состав исполнительных органов Общества.....	7-8
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.....	8
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. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров в порядке, определенном Уставом Общества, на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. Совет директоров избирается в количестве 5-и человек.

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным Исполнительным органом – Генеральным директором. Согласно Устава Генеральный директор Общества назначается Советом директоров Общества сроком на 5 лет.

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.

2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

Приоритетным направлением деятельности Общества, приносящий 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 (ЛМК);
 - навесы;

- открытые площадки с покрытием и без него;
- 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. энергопотребность, 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 2023 году составила 73 171,05 кв.м., из них вакантных – 3 287,50 кв.м. В сравнении с 2022 годом общая площадь помещений и площадок для сдачи в аренду (субаренду) выросла на 1,57%, а вакантная площадь снизилась на 21,84%.

По итогам 2023 года общая площадь, предназначенных в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению распределилась следующим образом:

- производство – 15 444,89 кв.м. (21%);
- складирование – 54 538,06 кв.м. (74%);
- размещение офисов – 1 645,20 кв.м. (2,2%);
- торговля – 1 542,90 кв.м. (2,8%).

Процентное распределение сдаваемых в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению в 2023 году по сравнению с 2022 годом практически не изменилось, небольшой сдвиг наблюдается в сторону увеличения площадей сдаваемых в аренду под производственные цели за счет уменьшения площадей, сдаваемых под складирование.

Общее количество арендаторов в 2023 году составило 93. Что на 2,2% больше, чем в 2022 году.

Распределение арендаторов по организационно-правовому признаку следующее:

- организации (юридические лица) – 76%;
- индивидуальные предприниматели и физические лица – 24%.

В 2023 году в распределении арендаторов имеет место небольшой рост в сторону организаций (юридических лиц) за счет снижения процента индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

В связи с отсутствием иностранных компаний и их представительств среди арендаторов, уход иностранных компаний с российского рынка в связи с проведением специальной военной

операции, не оказал влияния на экономические показатели работы Общества за 2023 год.

3. Результаты работы Общества за 2023 год

Большую часть доходов АО «ВЗОИ» за 2023 год, как и за предыдущий отчетный период, составляют доходы от сдачи имущества в аренду – 94,97%. 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.

Результаты работы Общества в 2023 году отражены в его бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Выручка Общества по основным видам деятельности за 2023 год составила 293 397 тыс. рублей, в т.ч. выручка от сдачи имущества в аренду – 278 632 тыс. рублей. В сравнении с 2022 годом выручка в целом выросла на 12,62%. Себестоимость продаж за 2023 год составила 133 034 тыс. рублей, в т.ч. себестоимость по виду деятельности «Аренда» составила 115 656 тыс. рублей. Полная себестоимость оказанных услуг (реализованных товаров) в 2023 году составила 235 406 тыс. рублей.

Совокупная рентабельность продаж за 2023 год составила 19,77%.

Показатель прибыли до налогообложения составил за 2023 год 46 472 тыс. рублей. Чистая прибыль 2023 года составила 36 117 тыс. рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подтверждена аудиторским заключением независимого аудитора ЗАО «Аудиторская фирма «АСБ» от 21.03.2024г., а также утверждена Протоколом №4 заседания Совета директоров Общества от 10.04.2024г.

4. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества

Работа Совета директоров в 2023 году была направлена на сохранение и увеличение доходности Общества в нестабильных условиях, обусловленных санкциями иностранных государств в связи с проведением специальной военной операции.

2023 год Общество завершило с положительным финансовым результатом (чистая прибыль составила 36 117 тыс. рублей). В связи с чем, Совет директоров оценил итоги хозяйственной деятельности Общества в отчетном году как удовлетворительные, а свою задачу – выполненной.

Всего в 2023 году Совет директоров провел 5 заседаний. Заседания проводились по вопросам, связанным с: продлением полномочий генерального директора на следующий срок согласно Устава Общества, подготовкой к общему годовому собранию, избранием Председателя Совета директоров, утверждением планов развития Общества на 2024 год (возведение двух новых ЛМК и техпереворужение сети газопотребления).

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 2023 году вида ресурсов представлена в виде таблицы:

№ п/п	Вид энергетических ресурсов	Объемы использования в 2023 году			
		В натуральном выражении		В денежном выражении	
		единица измерения	значение	единица измерения	Сумма без НДС
1	Электрическая энергия	Тыс. кВтч.	5 405,3	Тыс. руб.	18 722
2	Мощность			Тыс. руб.	8 014
3	Природный газ	Тыс. куб.м.	336,9	Тыс. руб.	2 555,4
4	Бензин автомобильный	Тыс. литров	5,4	Тыс. руб.	256,9
5	Топливо дизельное	Тыс. литров	4,9	Тыс. руб.	246,0

6. Перспективы развития Общества

В 2023 году Обществом были возведены новые легкие металлические конструкции (ЛМК), предназначенные для дальнейшей сдачи в аренду. На конец 2023 года вновь возведенные ЛМК полностью сданы в аренду.

В перспективе развития Общества на 2024 год – сохранение и дальнейшее 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 16 мая 2023 года было принято решение направить на выплату дивидендов акционерам часть чистой прибыли Общества за 2022 год в сумме 15 157 716,63 рублей из расчета 26,11 рублей на одну обыкновенную акцию (Протокол №37 годового Общего собрания акционеров АО «ВЗОИ» от 16.05.2023г.).

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 специальной военной операцией;
- 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 контрагентов; 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 2023 году крупных сделок Общество не проводило.

10. Сведения о сделках с заинтересованностью

В 2023 году АО «ВЗОИ» сделок, в которых имелась заинтересованность, не осуществляло.

11. Состав Совета директоров Общества

В соответствии с Уставом АО «ВЗОИ» и Протоколом Общего собрания акционеров №37 от 16 мая 2023 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 17 мая 2023 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 2023 году полномочия Генерального директора продлены на следующий срок.

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

Критерии определения и размер вознаграждения членов Совета директоров Общества утверждает Общее собрание акционеров. Вознаграждение членам Совета директоров в 2023 году не выплачивалось.

Компенсация расходов членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей должна осуществляться в размере фактически произведенных расходов, подтвержденных соответствующими документами. В 2023 году компенсация вышеуказанных расходов не производилась.

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 №4 от 10.04.2024г.).

Годовой отчет Общества за 2023 год утверждается акционерами Общества на годовом общем собрании акционеров, проводимом по итогам 2023 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:

АО «ВЗОИ» Московская область, г. Одинцово, ул. Союзная, д.7, этаж 3, комната 324.

Телефон (495)983-04-88

Факс (495)983-04-89

Адрес страницы в сети Интернет: www.vzoi.ru