

Содержание

1. Сведения об акционерном Обществе.....	3
2. Сведения о положении акционерного Общества в отрасли.....	3-5
3. Результаты работы Общества за 2024 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 на 2025 год.....	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. Дополнительный выпуск акций в 2024 году не проводился. Акции, находящихся в залоге, нет. 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. 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 2024 году составила 73 329,05 кв.м., из них вакантных – 1 042,70 кв.м. В сравнении с 2023 годом общая площадь помещений и площадок для сдачи в аренду (субаренду) выросла незначительно, а вакантная площадь снизилась на 68,28%.

По итогам 2024 года общая площадь, предназначенных в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению распределилась следующим образом:

- производство – 14 920,24 кв.м. (20%);
- складирование – 55 230,01 кв.м. (75%);
- размещение офисов – 1 608,50 кв.м. (2,2%);
- торговля – 1 570,30 кв.м. (2,8%).

Процентное распределение сдаваемых в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению в 2024 году по сравнению с 2023 годом практически не изменилось.

Общее количество арендаторов в 2024 году составило 90. Что на 3,23% меньше, чем в 2023 году.

Распределение арендаторов в 2024 году по организационно-правовому признаку следующее:

- организации (юридические лица) – 77%;
- индивидуальные предприниматели и физические лица – 23%.

В 2024 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 2024 год.

3. Результаты работы Общества за 2024 год

Большую часть доходов АО «ВЗОИ» за 2024 год, как и за предыдущий отчетный период, составляют доходы от сдачи имущества в аренду – 95,07%. 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 2024 году отражены в его бухгалтерской отчетности за 2024 год.

Выручка Общества по основным видам деятельности за 2024 год составила 368 078 тыс. рублей, в т.ч. выручка от сдачи имущества в аренду – 349 914 тыс. рублей. В сравнении с 2023 годом выручка в целом выросла на 25,45%. Себестоимость продаж за 2024 год составила 158 191 тыс. рублей, в т.ч. себестоимость по виду деятельности «Аренда» составила 142 731 тыс. рублей. Полная себестоимость оказанных услуг (реализованных товаров) в 2024 году составила 263 961 тыс. рублей.

Совокупная рентабельность продаж за 2024 год составила 28,29%.

Показатель прибыли до налогообложения составил за 2024 год 92 304 тыс. рублей. Чистая прибыль 2024 года составила 69 176 тыс. рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год подтверждена аудиторским заключением независимого аудитора ЗАО «Аудиторская фирма «АСБ» от 25.03.2025г., а также утверждена Протоколом №3 заседания Совета директоров Общества от 10.04.2025г.

4. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества

Работа Совета директоров в 2024 году была направлена на сохранение и увеличение доходности Общества в нестабильных условиях, обусловленных санкциями иностранных государств в связи с проведением специальной военной операции, колебаниями валютных курсов и как следствие ростом цен на материалы (товары, работы, услуги).

2024 год Общество завершило с положительным финансовым результатом (чистая прибыль составила 69 176 тыс. рублей). В связи с чем, Совет директоров оценил итоги хозяйственной деятельности Общества в отчетном году как удовлетворительные, а свою задачу – выполненной.

Всего в 2024 году Совет директоров провел 3 заседания. Заседания проводились по вопросам, связанным с: подготовкой к общему годовому собранию, избранием Председателя Совета директоров и секретаря Совета директоров.

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 2024 году вида ресурсов представлена в виде таблицы:

№ п/п	Вид энергетических ресурсов	Объемы использования в 2024 году			
		В натуральном выражении		В денежном выражении	
		единица измерения	значение	единица измерения	Сумма без НДС
1	Электрическая энергия	Тыс. кВтч.	5 232,9	Тыс. руб.	19 324
2	Мощность			Тыс. руб.	7 759
3	Природный газ	Тыс. куб.м.	383,6	Тыс. руб.	3 333,5
4	Бензин автомобильный	Тыс. литров	5,7	Тыс. руб.	305,4
5	Топливо дизельное	Тыс. литров	5,2	Тыс. руб.	306,3

6. Перспективы развития Общества на 2025 год

В 2024 году Обществом были возведены новые легкие металлические конструкции (ЛМК), предназначенные для дальнейшей сдачи в аренду. Введено в эксплуатацию оборудование котельной по адресу ул. Союзная, д.7 после окончания работ по техперевооружению.

В перспективе развития Общества на 2025 год – сохранение и дальнейшее увеличение имеющегося уровня доходности, в частности за счет увеличения сдаваемых в аренду площадей, а также завершение работ по техперевооружению котельной по адресу ул. Маковского, д.7.

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

Общим собранием акционеров Общества от 27 июня 2024 года было принято решение направить на выплату дивидендов акционерам часть чистой прибыли Общества за 2023 год в сумме 25 264 796,16 рублей из расчета 43,52 рублей на одну обыкновенную акцию (Протокол №38 годового Общего собрания акционеров АО «ВЗОИ» от 27.06.2024г.).

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 2024 году крупных сделок Общество не проводило.

10. Сведения о сделках с заинтересованностью

В 2024 году АО «ВЗОИ» сделок, в которых имела заинтересованность, не осуществляло.

11. Состав Совета директоров Общества

В соответствии с Уставом АО «ВЗОИ» и Протоколом Общего собрания акционеров №38 от 27 июня 2024 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 «Агентство 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 27 июня 2024 года).

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

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

Критерии определения и размер вознаграждения членов Совета директоров Общества утверждает Общее собрание акционеров. Протоколом Общего собрания акционеров №38 от 27.06.2024г. принято решение о ежемесячной выплате членам Совета директоров общества вознаграждения в размере 11 500,00 рублей и компенсации им расходов, связанных с исполнениями функций членов Совета директоров.

В 2024 году членам Совета директоров выплачено вознаграждение на общую сумму 402 500,00 рублей.

Протоколом Общего собрания акционеров №38 от 27.06.2024г. принято решение о компенсации членам Совета директоров расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров общества. Размер компенсации расходов определен исходя из документов, подтверждающих произведенные расходы. В 2024 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 №3 от 10.04.2025г.).

Годовой отчет Общества за 2024 год утверждается акционерами Общества на годовом общем собрании акционеров, проводимом по итогам 2024 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. Адрес страницы в сети интернет www.rrost.ru.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра: № 045-13976-000001
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