Утвержден
годовым общим собранием акционеров
АО «ВНИСИ» 30.06 2020 г.
(протокол № 1/2020 от 30.06.2020 г.)

Подтверждаю
достоверность данных, содержащихся
в годовом отчете

Руководитель
Ревизионной комиссии АО «ВНИСИ»

_____ С.В. Клочкова

25.05.2020 г.

Предварительно утвержден
Советом директоров АО «ВНИСИ»
(протокол заседания Совета директоров
АО «ВНИСИ» № 170 от 25.05.2020 г.)

Генеральный директор АО «ВНИСИ»

_____ В.В. Буянов

25.05. 2020 г.

Годовой отчет
Акционерного общества «ВНИСИ»
за 2019 год

г. Москва 25.05.2020 г

1. Сведения об Акционерном обществе «ВНИСИ» (далее – Общество):

Полное наименование общества: Акционерное общество «ВНИСИ».

ИНН 7717008849, ОГРН 1027739390282.

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица: свидетельство № 011.532 выдано Московской регистрационной палатой 23.03.1995 г.

Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 16.10.2002 г.

Местонахождение: 129626, Москва, проспект Мира, д. 106.

Контактный телефон: 8 495 788-16-02; факс: 8 495 682-71-60.

Адрес электронной почты: secretar@oaovnisi.ru;

Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об Обществе: Интернет: www.disclosure.ru/issuer/7717008849 и в Ленте новостей.

Основной вид деятельности Общества - аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом. Код ОКВЭД 68.20.2.

В перечень естественных монополий, субъектов, занимающих доминирующее положение на рынке, стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ АО «ВНИСИ» не включено.

Штатная численность работников Общества: 52 чел.

Полное наименование и адрес реестродержателя: Закрытое акционерное общество «РДЦ ПАРИТЕТ». ОГРН 1027700534806. Адрес: 2-й Кожевнический пер., д. 12, стр. 2, г. Москва, Россия, 115114. Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра 10-000-1-00294, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам 16.01.2004 г.

Размер уставного капитала Общества: 22 210 рублей.

Общее количество акций Общества: 111 050.

Количество обыкновенных акций: 106 456.

Номинальная стоимость обыкновенных акций: 0,20 руб. (Ноль рублей 20 копеек).

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-01-00589-А от 21.10.1997 г.

Количество привилегированных акций: 4 594.

Номинальная стоимость привилегированных акций (рублей): 0,20 руб.

Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации: 2-01-00589-А от 21.10.1997 г.

Доля Российской Федерации в уставном капитале: отсутствует.

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом ("золотой акции"): отсутствует.

Общее количество акционеров Общества на 31.12.2019 г. – 426 физических лиц.

Акционеры Общества, доля которых в уставном капитале составляет более 2%:

1. Боос Г.В. - 92,39% акций Общества.
2. Захарова В.А. - 2,64% акций Общества.

Полное наименование и адрес аудитора общества: ООО Аудиторская фирма «МИН», адрес: 111033, Москва, ул. Самокатная, д. 2.

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов», ОГРН 10203000298, дата регистрации 23.12.2009 г.

2. Сведения о проведении общих собраний акционеров Общества в 2019 году:

28.06.2019 г. было проведено годовое общее собрание акционеров Общества, на котором были рассмотрены и утверждены следующие вопросы:

1. Утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2018 год.
2. Утверждение годового отчета Общества за 2018 год.
3. Распределение прибыли Общества, в том числе выплата дивидендов, и убытков Общества по результатам 2018 года.
4. Избрание членов Совета директоров Общества.
5. Избрание генерального директора Общества.
6. Избрание членов ревизионной комиссии Общества.
7. Утверждение аудитора Общества

Внеочередные общие собрания акционеров Общества в 2019 году не проводились.

3. Сведения о Совете директоров Общества:

Членами Совета директоров Общества избраны лица, имеющие деловую репутацию, обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции Совета директоров для эффективного осуществления его функций. Члены Совета директоров Общества действуют добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров.

В составе Совета директоров 5 человек:

Боос Георгий Валентинович – председатель Совета директоров Общества, 1963 г. рождения, заведующий кафедрой светотехники ФГБОУ ВПО «Национальный исследовательский университет «МЭИ». Образование высшее. Владеет 101 697 акциями Общества, долей в дочернем обществе не имеет. В течение 2019 г. приобрел у 61 акционера Общества по договорам купли-продажи 903 привилегированные и обыкновенные акции Общества.

Лунчев Вадим Альбертович, 1960 г. рождения. Генеральный директор ООО МСК «БЛ ГРУПП» по торгово-промышленной политике. Образование – высшее. Акций Общества и долей в дочернем обществе не имеет.

Боос Екатерина Георгиевна, 1986 г. рождения, Первый заместитель генерального директора ООО Управляющая компания «БЛ ГРУПП». Образование высшее. Акций Общества и долей в дочернем обществе не имеет.

Буянов Виталий Валентинович, 1969 г. рождения, генеральный директор Общества. Образование высшее. Акций Общества и долей в дочернем обществе не имеет.

Матвеева Елена Юрьевна, 1966 г. рождения. Финансовый директор ООО МСК «БЛ ГРУПП». Образование – высшее. Акций Общества и долей в дочернем обществе не имеет.

Все заседания Совета директоров Общества проводились по мере необходимости с соблюдением корпоративных процедур, предусмотренных действующим законодательством

В 2019 году проведены заседания Совета директоров Общества, на которых решались следующие вопросы:

протокол № 164 от 20.03.2019 г. об определении размера оплаты услуг аудитора Общества;

протокол № 165 от 22.05.2019 г. о созыве подготовке и проведении годового общего собрания акционеров Общества по итогам 2018 года;

протокол № 166 от 05.06.2019 г. о председателе годового общего собрания Общества;

протокол № 168 от 01.07.2019 г. об избрании председателя и назначении секретаря Совета директоров Общества.

Основные положения политики Общества в области вознаграждения и/или компенсации расходов членов органов управления Общества являвшихся его работниками:

членам Совета директора Общества вознаграждение, заработная плата, премии, комиссионные и иные виды вознаграждения за участие в работе Совета директоров Общества не выплачиваются. Положение о вознаграждении членов Совета директоров в Обществе отсутствует.

4. Сведения о Ревизионной комиссии Общества:

Избрана Ревизионная комиссия Общества в количестве 3 человек в составе:

Клочкова Светлана Владимировна - главный экономист АО «МОСЗ»,

Сорокина Татьяна Владимировна - бухгалтер АО «ВНИСИ»,

Луценко Светлана Юрьевна – бухгалтер-кассир АО «ВНИСИ».

Вознаграждение членам Ревизионной комиссии не выплачивается.

5. Сведения о единоличном исполнительном органе управления Общества:

Генеральный директор Общества Буянов Виталий Валентинович, 1969 г. рождения. Образование высшее. Акций Общества и долей в дочерних обществах не имеет.

Буянов В.В. занимает должность генерального директора Общества на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 15.06.2018 г., которым избран на должность генерального директора Общества сроком на 2 года: с 01.07.2018 г. по 01.07.2020 г. (протокол годового общего собрания акционеров № 1/2018 от 15.06.2018 г.).

Критерии определения и размер вознаграждения генерального директора Общества определены в трудовом договоре с генеральным директором. Ежемесячное вознаграждение согласно трудовому договору составляет 107 800 рублей.

Информация о раскрытии размера вознаграждения размещена в сети Интернет: www.disclosure.ru/issuer/7717008849.

6. Структура Общества:

Органами управления Общества являются:

общее собрание акционеров;

совет директоров;

единоличный исполнительный орган - генеральный директор.

Дочерним обществом Общества является ООО «ВНИСИ» (ОГРН 1027739392966, ИНН 7717044269), доля Общества в уставном капитале ООО «ВНИСИ» – 100%.

Основные виды деятельности дочернего общества: организация и проведение научно-исследовательских работ, подготовка специалистов в области светотехники.

Долей, акций, паев в иных товариществах и обществах Общество не имеет.

7. Сведения о положении Общества в отрасли. Перспективы развития Общества:

Основной вид деятельности Общества - аренда и управление собственным нежилым

недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20.2). Период деятельности Общества в данной отрасли более 20 лет.

Приоритетным направлением деятельности Общества остается деятельность по сдаче в аренду собственных нежилых помещений, создание привлекательной среды для арендаторов.

Перспективы развития Общества: получение прибыли от сдачи нежилых помещений в аренду, сохранение и поддержание недвижимого имущества в надлежащем состоянии, деятельность по улучшению его качественных характеристик.

В 2019 году Общество заключены 114 хозяйственных договора, 122 договора аренды нежилых помещений.

Выполнялись ремонтно-строительные работы в зданиях Общества в Москве на проспекте Мира, д. 106 и на 1-м Рижском пер., д. 6.

8. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности:

Доходы по итогам 2019 года. Общество получило выручку в объеме 129 812 тыс. руб. без НДС.

Структура доходов Общество (без НДС)

№	Наименование дохода	2018 год	2019 год	Примечания
1	Недвижимость в г. Москве	121 282	123 203	От аренды зданий
2	Аренда оборудования Сдача оборудования в аренду	295	274	От аренды оборудования
3	Стоянки	1 199	1 320	
4	Продажа тепла	924	1 025	
5	Возмещение расходов за услуги по содержанию и эксплуатации зданий совладельцами	2 961	3161	
6	Прочие доходы	810	829	
	Итого	127 471	129 812	
	Внереализационные доходы, в том числе доходы от реализации	32 183 122	1 674 167	
	Всего	159 654	131 486	

Всего доходов: 131 486 тыс. руб., что на 21 % меньше, чем в 2018 году.

Расходы в 2019 году составили 135 632 тыс. рублей (без НДС), в том числе:

	2018 год (тыс. руб.)	%	2019 год тыс.руб.	%
Зарплата	25 538	19,79	28 565	21,06
Страховые взносы	7 704	5,97	8 586	6,33
Содержание предприятия	44 512	34,49	36 482	26,9
Ремонт	8 798	6,82	9 447	6,97
Налоги	30 230	23,42	29 596	21,82
Прочие расходы	6 761	5,24	8 333	6,14
Амортизация	3 801	2,94	3 885	2,86
Расходы по пересмотру кадастровой стоимости	1 710	1,33	10 738	7,92
Всего:	129 054	100%	135 632	100

Отчетный 2019 год для Общества стал менее успешным, чем 2018 год.

Среднесписочная численность штатных работников Общества в 2019 году составила 54 чел. Общество сохранило персонал. Фонд оплаты труда штатных работников за 2019 год составил 2 490,7 тыс. руб. В Обществе действует система премирования.

По состоянию на 31.12.2019 г. Общество не имеет просроченной задолженности по заработной плате и платежам в бюджет.

9. Информация об объеме использованных Обществом в 2019 году видов энергетических ресурсов

Вид энергетического ресурса	В натуральном выражении	В денежном выражении (в тыс. руб.) без НДС
Тепловая энергия	1 185 Гкал	1 840,6
Электрическая энергия	1 726 тыс. кВт	6 603,6
Мощность электроэн.	2,34 тыс.кВт ч	1813
Бензин автомобильный	729 л	26
Газ	408,7 куб.м	2 039,6

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

Общее количество акционеров на 31.12.2019 г. – 426.

Размер дивидендов, начисленных на одну привилегированную акцию в 2019 году - 4 руб.

Общая сумма дивидендов, начисленных на акции данной категории - 18 376 руб.

11. Информация о совершенных Обществом в 2019 году крупных сделках, и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность:

Крупных сделок и сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах», Обществом в 2019 году не совершалось.

12. Состояние чистых активов Общества:

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за три последних завершенных отчетных года:

на 31.12.2019 г. - 174 207 тыс. руб.
на 31.12.2018 г. - 177 380 тыс. руб.
на 31.12.2017 г. - 153 163 тыс. руб.

13. Информация о получении обществом государственной поддержки в отчетном году: государственной поддержки в 2019 году Общество не получало.

14. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, являются инфляция, изменения действующего законодательства и его несовершенство. Также существенное значение для Общества имеют конкурентные риски, невозможность предвидеть повышение цен на энергоресурсы, услуги. Рыночные риски определяются экономической ситуацией в городе Москве. В настоящее время Общество обладает необходимой материальной базой, квалифицированным опытным персоналом. В 2019 году стоимость услуг Общества по аренде нежилых помещений не увеличилась по сравнению с 2018 годом.

Наиболее значимыми рисками для Общества являются риски, связанные с изменениями в законодательстве в части налогообложения, риски неисполнения арендаторами договорных обязательств.

В сфере экономической деятельности происходили неблагоприятные для Общества изменения: на территории Москвы в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 г. № 64 «О налоге на имущество организаций» налоговая база стала определяться как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2019 г. уже три здания Общество включены в Перечень объектов недвижимого имущества, утвержденного постановлением Правительства Москвы, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

В Обществе ведется работа по управлению дебиторской и кредиторской задолженностью: производится постоянный мониторинг просроченной задолженности, истребование в досудебном порядке просроченной дебиторской задолженности, ведется работа по взысканию задолженности в судебном порядке.

Информация о судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности: такие иски и судебные разбирательства в 2019 году в отношении Общества отсутствуют.

Информация о судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по иску о взыскании задолженности: в 2019 году Общество предъявило 1 иск о взыскании задолженности с организаций-арендаторов на сумму требований 63,5 тыс. руб.

Экологические риски рассматриваются Обществом как незначительные. Для снижения экологических рисков Общество организует обучение по программам: обеспечение безопасности руководителями и специалистами, выполняются природоохранные мероприятия, производится расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду. Экологической службой проводились плановые работы по выполнению задач природоохранительного законодательства по разработанным проектам.

15. Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни осуществляется руководителем Общества.

Аудиторские проверки в целом подтверждают полноту и достоверность учета. Серьезных нарушений в составлении финансовой отчетности и ведении бухгалтерского учета не установлено.

16. Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

В своей деятельности общество руководствуется действующим законодательством и принимает решения в области корпоративных отношений на основе уважения прав и законных интересов акционеров.

Общество не утверждало внутренние положения Кодекса корпоративного управления как обязательные, вместе с тем принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления соблюдаются обществом в полном объеме.

Генеральный директор **В.В. Буянов**

Главный бухгалтер **А.В. Миронова**

М.П.