

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН  
Советом директоров  
АО «Мыза» от  
«29» апреля 2021 года  
(Протокол № 1 от «29» апреля 2021 г.)

УТВЕРЖДЕН  
годовым общим собранием акционеров  
АО «Мыза»  
От 01 июня 2021 года  
(Протокол № 1 от 03 июня 2021 года)

# **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**Акционерного общества  
«Мыза»  
по итогам работы за 2020 год**

СОДЕРЖАНИЕ ГОДОВОГО ОТЧЕТА

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ .....	3
ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ .....	3
ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА .....	3
ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	4
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА .....	4
ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА .....	4
ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА .....	4
ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ .....	5
СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА .....	5
СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА .....	6
СВЕДЕНИЯ ОБ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА .....	6
КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА .....	8
СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ .....	8
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА .....	9
БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА ЗА 2020 ГОД .....	9
ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2020 ГОД .....	10
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	11

## 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.

1. Полное наименование Общества - *Акционерное общество «Мыза»*.
2. Сокращенное наименование Общества - **АО «Мыза»**.
3. Место нахождения Общества: 603009, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д.166.
4. Номера контактных телефонов Общества:  
тел. (831) 465-47-81; факс: (831) 464-58-11
5. Адрес электронной почты: [myzabuh@yandex.ru](mailto:myzabuh@yandex.ru)
6. Адрес страницы в сети Интернет на которой доступна информация об Обществе:  
[myza.mega.nn.ru](http://myza.mega.nn.ru).

### 7. Уставный капитал Общества:

Объявленный размер Уставного капитала АО «Мыза» равен 33 472 рубля.

Вид акций:

- обыкновенные. Количество акций – 25 104 штук.
- привилегированные типа А. Количество акций — 8 368 штук.

Номинальная стоимость акции – 1 (Один) рубль.

Количество акционеров: общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров на дату окончания отчетного года – 2, в т.ч.:

**Юридические лица:** 2 акционера, количество акций – 33472 шт. (100%).

### 8. Сведения о регистраторе, держателе реестра акционеров Общества:

Ведение реестра АО «Мыза» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью "Московский Фондовый Центр", ИНН 7708822233, КПП 770801001, 107078, г. Москва, Орликов пер, дом № 5, строение 3, тел.: 4956440302.

### 9. Сведения об аудиторе Общества:

ООО «Аудиторский центр «Технологии»

Место нахождения: 603001, г.Нижний Новгород, ул. Нижне-Волжская набережная, д. 16.  
ИНН 5260182854 КПП 526001001, ОГРН 1065260110882.

ОРНЗ 11206041917 в саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество».

Аудитор утверждается годовым общим собранием акционеров по предложению Совета директоров.

Аудитор не имеет долей в Уставном капитале Общества.

Общество не имеет должностных лиц, одновременно являющихся должностными лицами аудитора.

Заемные средства аудитору Обществом не предоставлялись.

Вознаграждение аудитору определяется на основании заключаемого договора.

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.

Акционерное общество «Мыза» (АО «Мыза») осуществляет сдачу в аренду собственных площадей. На базе здания АО «Мыза», находящегося по адресу пр. Гагарина, д. 166, создан торгово-офисный центр, ориентированный на сдачу в аренду офисных площадей.

## 3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Основными направлениями деятельности АО «Мыза» в 2020 году являлись:

- сдача в аренду собственных площадей;
- проведение работ по техническому переоснащению и реконструкции объектов недвижимости, принадлежащих АО «Мыза»

## 4. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

## О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2020 году объем поступлений от продажи арендных и прочих услуг составил 26 472 тыс. рублей (без НДС).

Одним из приоритетных направлений деятельности Общества в 2020 году являлось техническое перевооружение и реконструкция объектов собственности АО «Мыза». В 2020 году объем вложений в ремонт и реконструкцию объектов недвижимости ОАО «Мыза» составил 411 тыс. рублей. Текущие расходы по содержанию объектов недвижимости составили 4 152 тыс. рублей.

Основные цели и задачи производственной политики Общества в 2020 году были направлены на увеличение общей площади помещений, пригодных для сдачи в аренду, а также проведение ремонтных работ в существующих офисных помещениях и благоустройство территории АО «Мыза», с целью повышения привлекательности объектов недвижимости АО «Мыза» для клиентов.

За отчетный период Обществом внесено по текущим налогам и сборам в бюджетные и внебюджетные фонды 9 351 тыс. рублей.

Средняя заработная плата за 2020 год составила 18 414 рубля. По состоянию на первое января 2020 года среднесписочная численность работников предприятия составила 5 человек.

### 5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

- увеличение общей площади помещений, пригодных для сдачи в аренду;
- Завершение капитального ремонта кровли здания АО «Мыза»;
- проведение работ по техническому перевооружению и реконструкции объектов недвижимости предприятия;
- внедрение современных энергосберегающих технологий, и технологий учета энергоносителей в целях их экономии;

### 6. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

За период 1995 – 2014 г. решения о выплате дивидендов Обществом не принимались. В 2016 году выплаты составили 502 080 рубля.

В 2017 году выплаты составили 502 080 рубля. В 2018 году выплаты составили 502 080 рубля. В 2019 году выплаты составили 769 856 рубля.

### 7. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Деятельность открытого акционерного общества «Мыза» подвержена воздействию ряда рисков, которые могут изменить прогнозируемые результаты деятельности общества. Основными группами рисков являются предпринимательские, финансовые и правовые риски.

Предпринимательские риски связаны с возможным снижением спроса на офисные помещения и изменении конъюнктуры рынка.

Финансовые риски могут возникнуть вследствие неблагоприятного изменения отношения курса российского рубля к другим валютам, а также по причине неблагоприятного изменения процентных ставок по привлекаемым кредитным ресурсам.

Правовые риски связаны с возможным принятием законодательных и нормативно-

правовых актов, которые могут повлиять на налоговый режим работы общества.

#### **8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ.**

В 2020 году ОАО «Мыза» проводило крупную сделку по передаче в Залог недвижимости и подписания Договора поручительства по кредитному договору.

#### **9. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

За отчетный период действовал Совет директоров АО «Мыза» в составе:

##### **Председатель:**

**Абакумов Александр Кузьмич**

Год рождения: **1961**

Образование: **высшее**

**Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Техсервис»**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

##### **Члены Совета директоров:**

**Козицин Сергей Анатольевич**

Год рождения: **1971**

Образование: **высшее**

**Генеральный директор закрытого акционерного общества «Техинвест НН»**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

**Абакумов Петр Кузьмич**

Год рождения: **1967**

Образование: **высшее**

**Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Альпетри»**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

**Румянцева Ольга Николаевна**

Год рождения: **1987**

Образование: **высшее**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

**Тихонов Олег Анатольевич**

Год рождения: **1973**

Образование: **высшее**

**Заместитель генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Альпетри»**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

**Маслеников Николай Емельянович**

Год рождения: 1962

Образование: среднее-техническое

Главный механик общества с ограниченной ответственностью «Техсервис»

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

**Пчелкина Екатерина Николаевна**

Год рождения: 1984

Образование: высшее

Индивидуальный предприниматель

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

## 10. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Единоличный исполнительный орган эмитента – Генеральный директор:

**Абакумов Петр Кузьмич**

Год рождения: 1967

Образование: высшее

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Альпетри»

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

## 11. СВЕДЕНИЯ ОБ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА (по состоянию на 31.12.2020 г.)

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>Абакумов Петр Кузьмич</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо осуществляет полномочия	21 сентября 2020 года	0	0

			единоличного исполнительного органа акционерного общества			
2	<b>Румянцева Ольга Николаевна</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	21 сентября 2020 года	0	0
3.	<b>Козицин Сергей Анатольевич</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	21 сентября 2020 года	0	0
4.	<b>Абакумов Александр Кузьмич</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	21 сентября 2020 года	0	0
5.	<b>Тихонов Олег Анатольевич</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	21 сентября 2020 года	0	0
6.	<b>Масленников Николай Емельянович</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	21 сентября 2020 года	0	0
7.	<b>Пчелкина Екатерина Николаевна</b>	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	21 сентября 2020 года	0	0
8.	<b>ЗАО «Техинвест НН»</b>	603141 Россия, г. Нижний Новгород, пос. Черепичный, 14-26	Акционер имеет право распоряжаться более чем 20 % голосов в акционерном обществе.	21 сентября 2002 года	75	100
9.	<b>ЗАО «Альпетри»</b>	603009, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Пятигорская 4-б	Акционер имеет право распоряжаться более чем 20 % голосов в акционерном обществе,	30 октября 2000 года	25	0

## 12. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

Вознаграждение лицу, занимающему должность Генерального директора, осуществляется на основании заключенного с ним трудового договора. Вознаграждение членам Совета директоров не выплачивается.

## 13. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

Акционерное общество «Мыза», в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, обеспечивает своевременное проведение Годового общего собрания акционеров, оперативно решает иные вопросы по обеспечению прав акционеров. Раскрытие информации эмитента производится в установленные сроки в соответствии с требованиями нормативных правовых актов. Общество имеет свой сайт в сети Интернет.

Положения Кодекса корпоративного поведения закреплены в Уставе АО «Мыза», Положениях «О Совете директоров Общества», «О Ревизионной комиссии Общества» и реализуются в практической деятельности Общества.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества проводится ревизионной комиссией и аудитором, утвержденными годовым общим собранием акционеров.

### Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров Общества. Совет директоров назначает Генерального директора Общества.

### Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.

Порядок деятельности Ревизионной комиссии определяется Положением о ревизионной комиссии, утвержденное Общим собранием акционеров.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии Общества, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10% (десятью процентами) голосующих акций Общества.

## 14. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.

В 2020 году объем поступлений от продажи арендных и прочих услуг составил 26 472 тыс. рублей (без НДС)

Среднесписочная численность работников в 2020 году составила 5 человека.

Среднемесячная зарплата работников за 2020 год составила 18 414 рублей.

Предприятие в течение 2020 года перечислило налогов в бюджет и внебюджетные фонды в



сумме 9 351 тыс. руб.

## 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2020 ГОД.

Ревизионной комиссией в составе: Ефремовой Т.Н., Ерашовой С.В., Птичниковой Т.Г. была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности открытого акционерного общества «Мыза» (г. Н. Новгород, пр. Гагарина, 166) за 2020 год.

В результате проверки комиссия пришла к следующим выводам:

- Бухгалтерская документация (бухгалтерские документы, финансовые отчеты) в АО «Мыза» полностью отражают данные первичного учета.
- Хозяйственные договора, совершенные сделки, расчеты с контрагентами в АО «Мыза» за проверяемый период соответствуют действующему законодательству, проводимой экономической политике и не выходят за рамки компетенции исполнительного органа (генерального директора).
- Проведенный анализ ведения бухгалтерского и статистического учета показывает их соответствие существующим нормативным актам.
- Расчеты с поставщиками продукции и организациями, оказывающими услуги произведены своевременно и правильно, исходя из требований заключенных договоров.
- Бухгалтерские балансы АО «Мыза» за проверяемый период и отчетная документация для органов государственного управления в полной мере свидетельствуют о достоверности указанных документов.
- Решения Совета директоров АО «Мыза», принятые за проверяемый период, не выходят за рамки компетенции Совета директоров и в полной мере соответствуют положениям Устава ОАО «Мыза» и действующему законодательству.

Проведенный анализ деятельности АО «Мыза» позволяет ревизионной комиссии сделать вывод, что представленные бухгалтерский баланс за 2020 год и отчет о прибылях и убытках достоверны, отражают истинное финансовое положение предприятия и предложить годовому общему собранию акционеров их утвердить.

Председатель комиссии: Ерашова С.В.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам работы общества в 2020 году получена прибыль в размере 13 151 861,89 рублей.

Утвердить следующий порядок распределения прибыли Общества по результатам 2020 года:

- 2 677 760,00 (Два миллиона шестьсот семьдесят семь тысяч семьсот шестьдесят) рублей направить на выплату дивидендов по акциям;

- оставшуюся часть прибыли за 2020 год в размере 10 474 101,89 (Десять миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи сто один рубль восемьдесят девять копеек) оставить нераспределенной».

«Выплатить владельцам акций Общества дивиденды в денежной форме по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г. в размере 80 (Восемьдесят) рублей на одну обыкновенную акцию и 80 (Восемьдесят) рублей на одну привилегированную акцию типа «А».

Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 15 июня 2021г.

Выплату дивидендов номинальным держателям акций и являющимся профессиональными участниками рынка ценных бумаг доверительным управляющим, зарегистрированным в реестре акционеров, осуществить не позднее 29 июня 2021 года, другим зарегистрированным в реестре акционеров держателям акций – не позднее 20 июля 2021 года».

Генеральный директор

Главный бухгалтер

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, подтверждена Ревизионной комиссией.

Председатель Ревизионной комиссии



П.К.Абакумов

Т.Г. Птичникова

*Ерашова*

С.В.Ерашова

ПРОШТО И ПРОНУМЕРОВАНО 9 (Девять) ЛИСТОВ.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ОА «МЫЗА»

  
/Абакумов П.К./

