

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
АО «Мыза» от
«02» июня 2022 года
(Протокол № 2 от «02» июня 2022 г.)

УТВЕРЖДЕН
годовым общим собранием акционеров
АО «Мыза»
от 29 июня 2022 года
(Протокол № 1 от 30 июня 2022 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества
«Мыза»
по итогам работы за 2021 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 2021 ГОД	9
ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2021 ГОД	9
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	9

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
6. Адрес страницы в сети Интернет на которой доступна информация об Обществе:
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 аудитор 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 2021 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 2021 году объем поступлений от продажи арендных и прочих услуг составил 28 945 тыс. рублей (без НДС).

Одним из приоритетных направлений деятельности Общества в 2021 году являлось техническое перевооружение и реконструкция объектов собственности АО «Мыза».

В 2021 году объем вложений в ремонт и реконструкцию объектов недвижимости ОАО «Мыза» составил 608 тыс. рублей. Текущие расходы по содержанию объектов недвижимости составили 5 525 тыс. рублей.

Основные цели и задачи производственной политики Общества в 2021 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 11 057 тыс. рублей.

Средняя заработная плата за 2021 год составила 15 634 рубля. По состоянию на первое января 2021 года среднесписочная численность работников предприятия составила 8 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. В 2020 году выплаты составили 2 667 760 рублей.

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 2021 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 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 Акционерного общества «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 акционерного общества «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 31.12.2021 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.	Абакумов Петр Кузьмич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо осуществляет полномочия единоличного	01 июня 2021 года	0	0

			исполнительно го органа акционерного общества			
2	Румянцева Ольга Николаевна	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2021 года	0	0
3.	Козицин Сергей Анатольевич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2021 года	0	0
4.	Абакумов Александр Кузьмич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2021 года	0	0
5.	Тихонов Олег Анатольевич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2021 года	0	0
6.	Маслеников Николай Емельянович	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2021 года	0	0

7.	Пчелкина Екатерина Николаевна	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2021 года	0	0
8.	АО «Техинвест НН»	603009 Россия, г. Нижний Новгород, проект Гагарина, д. 166, офис 207.	Акционер имеет право распоряжаться более чем 20 % голосов в акционерном обществе.	21 сентября 2002 года	75	100
9.	АО «Альпетри»	603009, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Пятигорска я 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 2021 году объем поступлений от продажи арендных и прочих услуг составил 28 945 тыс. рублей (без НДС)

Среднесписочная численность работников в 2021 году составила 8 человека.

Среднемесячная зарплата работников за 2021 год составила 15634 рублей.

Предприятие в течение 2021 года перечислило налогов в бюджет и внебюджетные фонды в сумме 11 057 тыс. руб.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА

ЗА 2021 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 2021 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 2021 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 2021 году получена прибыль в размере 12 634 741,77 рублей. Выплатить владельцам акций Акционерного общества «Мыза» дивиденды в денежной форме по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2021 г. в размере 151 (Сто пятьдесят один) рубль на одну обыкновенную акцию и 151 (Сто пятьдесят один) рубль на одну привилегированную акцию типа «А». Часть прибыли в размере 88 910,48 рублей направить на покрытие недостачи ТМЦ выявленной по итогам годовой инвентаризации. Оставшуюся часть прибыли за 2021 год в размере 7 491 559,29 (Семь миллионов четыреста девяносто одна тысяча пятьсот пятьдесят девять) рублей 29 копеек оставить нераспределенной.

Рекомендовать Годовому общему собранию акционеров принять решение о выплате по итогам 2021 года дивидендов в наличной денежной форме в следующих размерах:

151 рубль на 1 обыкновенную именную акцию;

151 рубль на 1 привилегированную именную акцию тип «А».

Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 11 июля 2022 года.

Выплату дивидендов номинальным держателям акций и являющимся профессиональными участниками рынка ценных бумаг доверительным управляющим, зарегистрированным в реестре акционеров, осуществить не позднее 25 июля 2022 года, другим зарегистрированным в реестре акционеров держателям акций – не позднее 15 августа 2022 года».

Генеральный директор

П.К.Абакумов

Главный бухгалтер

Т.Г. Птичникова

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

Председатель Ревизионной комиссии  С.В. Ерашова

**ПРОШИТО ПРОНУМЕРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
9 (ДЕВЯТЬ) ЛИСТОВ**

**Генеральный директор
АО «МЫЗА»**



/Абакумов П.К./