

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
АО «Мыза» от
«12» апреля 2024 года
(Протокол № 1 от 12 апреля 2024 года)

УТВЕРЖДЕН
годовым общим собранием акционеров
АО «Мыза»
от 30 мая 2024 года
(Протокол № 1 от 03 июня 2024 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества

«Мыза»

по итогам работы за 2023 год

г. Нижний Новгород

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 2023 ГОД	9
ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2023 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 2023 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 2023 году объем поступлений от продажи арендных и прочих услуг составил 28 116 тыс. рублей (без НДС).

Одним из приоритетных направлений деятельности Общества в 2023 году являлось техническое перевооружение и реконструкция объектов собственности АО «Мыза».

В 2023 году объем вложений в ремонт и реконструкцию объектов недвижимости АО «Мыза» составил 385 тыс. рублей. Текущие расходы по содержанию объектов недвижимости составили 6 631 тыс. рублей.

Основные цели и задачи производственной политики Общества в 2023 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 9 631 тыс. рублей.

Средняя заработная плата за 2023 год составила 19 295 рубля. По состоянию на первое января 2023 года среднесписочная численность работников предприятия составила 10 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. В 2021 году выплаты составили 5 054 272 рублей. В 2022 году выплаты составили 8 033 280 рублей.

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

Деятельность 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.

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

В 2023 году ОАО «Мыза» не проводило крупных сделок.

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**

Маелеников Николай Емельянович

Год рождения: **1962**

образование: среднее-техническое

инный механик общества с ограниченной ответственностью «Техсервис»

ли в уставном капитале эмитента: доли не имеет

ли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

елкина Екатерина Николаевна

д рождения: 1984

образование: высшее

индивидуальный предприниматель

ли в уставном капитале эмитента: доли не имеет

ли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

О. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

диноличный исполнительный орган эмитента – Генеральный директор:

Абакумов Петр Кузьмич

од рождения: 1967

образование: высшее

енеральный 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 31.12.2023 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 исполнительного органа акционерного общества	01 июня 2023 года	0	0

2	Румянцева Ольга Николаевна	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2023 года	0	0
3.	Козицин Сергей Анатольевич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2023 года	0	0
4.	Абакумов Александр Кузьмич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2023 года	0	0
5.	Тихонов Олег Анатольевич	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2023 года	0	0
6.	Маслеников Николай Емельянович	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29 июня 2023 года	0	0

7.	Пчелкина Екатерина Николаевна	Россия, г. Нижний Новгород	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	01 июня 2023 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.

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 2023 году объем поступлений от продажи арендных и прочих услуг составил 28 116 тыс. рублей (без НДС)

Среднесписочная численность работников в 2023 году составила 10 человека.

Среднемесячная зарплата работников за 2023 год составила 19 295 рублей.

Предприятие в течение 2023 года перечислило налогов в бюджет и внебюджетные фонды в сумме 9 631 тыс. руб.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2023 ГОД.

Ревизионной комиссией в составе: Абакумовой О.Н., Слесаренко Е.М., Птичниковой Т.Г. была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности открытого акционерного общества «Мыза» (г. Н. Новгород, пр. Гагарина, 166) за 2023 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 2023 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 2023 году получена прибыль в размере 10 493 541,70 рублей. Выплатить владельцам акций Акционерного общества «Мыза» дивиденды в денежной форме по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2023 г. в размере 240 (Двести сорок) рублей на одну обыкновенную акцию и 240 (Двести сорок) рубль на одну привилегированную акцию типа «А». Направить часть прибыли в размере 55 952,21 рублей на погашение недостачи выявленной по итогам инвентаризации. Оставшуюся часть прибыли за 2023 год в размере 2 404 309,49 (Два миллиона четыреста четыре тысячи триста девять) рублей 49 копеек оставить нераспределенной.

Рекомендовать Годовому общему собранию акционеров принять решение о выплате по итогам 2023 года дивидендов в денежной форме в следующих размерах:

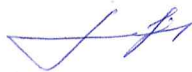
240 рублей на 1 обыкновенную именную акцию;

240 рублей на 1 привилегированную именную акцию тип «А».

Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 10 июня 2024 года.

Выплату дивидендов номинальным держателям акций и являющимся профессиональными участниками рынка ценных бумаг доверительным управляющим, зарегистрированным в реестре акционеров, осуществить не позднее 24 июня 2024 года, другим зарегистрированным в реестре акционеров держателям акций – не позднее 15 июля 2024 года».

Генеральный директор



П.К.Абакумов

Главный бухгалтер



Т.Г. Птичникова

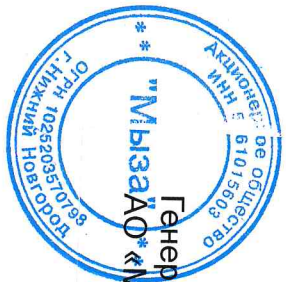
Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, подтверждена Ревизионной комиссией.

Председатель Ревизионной комиссии



Е.М. Слесаренко

ПРОШИТО ПРОНУМЕРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
9 (ДЕВЯТЬ) ЛИСТОВ



Генеральный директор
«МЫЗАДО»

/Абакумов П.К./