

УТВЕРЖДЕН:
*Решением годового общего собрания
акционеров ЗАО «Центральный рынок»*

Протокол № 41 от «26» апреля 2022 г.

Председатель собрания
 **Н.Ф. Белокопытова**

**Годовой отчет
закрытого акционерного общества
«Центральный рынок»
о деятельности общества в 2021 г.**

**Г. Ростов-на-Дону
2022 г.**

Оглавление:

Раздел 1. Информация о годовом отчете

Раздел 2. Сведения об обществе

Раздел 3. Характеристика деятельности органов управления и контроля закрытого акционерного общества «Центральный рынок».

Раздел 4. Положение акционерного общества в отрасли

Раздел 5. Приоритетные направления деятельности общества

Раздел 6. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Раздел 7. Перспективы развития общества

Раздел 8. Информация об объеме использованных обществом за отчетный год видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

Раздел 9. Сведения о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

Раздел 10. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

Раздел 11. Сведения о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках и сделках с заинтересованностью

Раздел 12. Основные положения политики общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также информация по всем выплатам органам управления (за исключением директора)

Раздел 1. Информация о годовом отчете

Во исполнение п. п. 3, 4 ст. 88 Закона об АО в отношении годового отчета закрытого акционерного общества «Центральный рынок» произведены следующие действия:

- 1) достоверность годового отчета подтверждена ревизионной комиссией в заключении ревизионной комиссии по результатам проверки годового отчета и годового бухгалтерского баланса от 25.03.2022;
- 2) годовой отчет предварительно утвержден решением совета директоров общества (протокол от 25.03.2022 № 11);
- 3) годовой отчет утвержден общим собранием акционеров (протокол от 26.04.2022 № 41).

Годовой отчет ЗАО «Центральный рынок» опубликован на сайте: disclosure.lprime.ru (Прайм Раскрытие).

Раздел 2. Общие сведения об обществе.

2.1.	Полное официальное наименование открытого акционерного общества	Закрытое акционерное общество «Центральный рынок»
------	---	---

2.2.	Решение о регистрации предприятия Свидетельство о государственной регистрации	№1057-рп от 25.12.1992 г. принято Регистрационной палатой Горсовета народных депутатов г. Ростова-на-Дону № 1231серия: АО-РП от 15 октября 1993 г. выдано Регистрационной палатой Горсовета народных депутатов г. Ростова-на-Дону
2.3.	Основной государственный регистрационный номер в Едином государственном реестре юридических лиц	1026103280180
2.4.	Идентификационный номер налогоплательщика	6164103221
2.5.	Юридический и почтовый адрес	344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 12.
2.6.	Контактный телефон	8(863) 299-95-05
2.7.	Факс	8(863) 299-95-76
2.8.	Адрес электронной почты	central@aaanet.ru
2.9.	Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
2.10.	Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ	Нет
2.11.	Информация о реестродержателе	В соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» держателем реестра акционеров является ЗАО ВТБ Регистратор. Место нахождения: г. Москва, ул. Правды, д. 23. Тел. (499) 257-17-00, (495) 787-44-83. Наименование подразделения (ТА): Ростовский филиал ЗАО ВТБ Регистратор. Место нахождения филиала: 344010, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Ворошиловский, д. 62/284. Тел.: (863)232-57-69.
2.12.	Размер уставного капитала	9 500 000 руб.
2.13.	Общее количество акций	10 000 шт.
2.14.	Количество обыкновенных акций	10 000 шт.
2.15.	Номинальная стоимость обыкновенных акций	950 руб. (девятьсот пятьдесят руб.).
2.16.	Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций дата государственной регистрации	1-02-55244-Р
2.17.	Количество привилегированных акций	Нет
2.18.	Сумма вклада Российской Федерации	Нет
2.19.	Доля вклада Российской Федерации	0%
2.20.	Доля Российской Федерации по обыкновенным акциям	0%
2.21.	Доля Российской Федерации по привилегированным акциям	0%.

2.22.	Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении открытым акционерным обществом («золотой акции»)	Нет
2.23.	Сведения об аудиторе общества: - полное фирменное наименование, включая организационно-правовую форму: - ИНН: - ОГРН: - место нахождения: - почтовый адрес: - телефон (с междугородным кодом), факс: адрес электронной почты аудитора: - данные о лицензии (номер, дата выдачи, орган, выдавший лицензию, срок действия) на осуществление его деятельности:	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Мауэр-Аудит». 6168075864 1026104357070 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, дом 176,ком. 8. 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, дом 176,ком. 8. -(863) 263-50-83 rostov@mauer-grup.ru ООО «Аудиторская компания «Мауэр-Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов - Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). ОПНЗ 21906110340.

Раздел 3. Характеристика деятельности органов управления и контроля закрытого акционерного общества «Центральный рынок».

Общее собрание акционеров.

3.1	Годовое общее собрание акционеров (номер и дата протокола, вопросы повестки дня):	Протокол № 39 от 26.04.2021 г. Повестка дня. 1. Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) общества по результатам 2021 финансового года. 2. Распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, выплата вознаграждений членам совета директоров, связанных с исполнением ими своих обязанностей, выплата вознаграждений членам ревизионной комиссии, связанных с исполнением ими своих обязанностей по результатам 2021 финансового года. 3. Утверждение количественного состава совета директоров и выборы Совета директоров общества. 4. Избрание ревизионной комиссии общества. 5. Избрание счетной комиссии общества. 6. Утверждение аудитора общества. Все решения общего годового собрания выполнены.
3.2	Внеочередные общие собрания акционеров (номера и даты протоколов, вопросы повестки дня):	1. Протокол № 40 от 07.09.2021 г. Повестка дня: 1. Распределение части чистой прибыли общества по результатам 1-го полугодия 2021 года на выплату дивидендов, выплату вознаграждения членам совета директоров, связанного с исполнением ими функций членов совета директоров, выплату вознаграждения членам ревизионной

		комиссии, связанного с исполнением ими функций членов ревизионной комиссии.
--	--	---

Совет директоров.

3.3	Состав совета директоров общества, включая сведения о членах совета директоров, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями в течение отчетного года	В 2021 г. совет директоров действовал в следующем составе: 1. Муковоз Юрий Иванович 31 марта 1952 года рождения. Образование высшее. С 1992 г. генеральный директор ЗАО «Центральный рынок». Доля участия лица в уставном капитале Общества: 29,6200%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 29,6200%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. 2. Белокопытова Наталья Федоровна 30 июля 1959 года рождения. Образование высшее. С 1990 г. старший инспектор по организационным вопросам ЗАО «Центральный рынок», владеет 0,5300 % акций; Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0,5300%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0,5300%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. 3. Бондарь Наталья Филипповна 27 июня 1954 года рождения. Образование высшее. С 1990 г. старший инспектор ОК ЗАО «Центральный рынок». Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0,9300%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0,9300%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.
-----	--	--

		4. Мартынович Валентин Юрьевич 26 июля 1981 года рождения. Образование высшее. Директор ООО «Портал», арендатор, акционер ЗАО «Центральный рынок» Доля участия лица в уставном капитале Общества: 3,3900%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 3,3900%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. 5. Папкин Станислав Вячеславович 13 декабря 1972 года рождения. Образование высшее. С 1993 г. ЗАО «Центральный рынок», заведующий павильоном «Мясо-птица». Доля участия лица в уставном капитале Общества: 10,1000%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 10,1000%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. 6. Цибулько Виктор Степанович 17 августа 1954 года рождения. Образование среднее. С 1990 г. ЗАО «Центральный рынок» заведующий ТЗП, пенсионер. Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0,9500%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0,9500%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. 7. Заханевич Ольга Ивановна 24 ноября 1955 года рождения. Образование высшее. С 1994 г. инспектор ОК ЗАО «Центральный рынок». Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0,1500%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0,1500%. У Общества отсутствовала информация о совершении ли-
--	--	--

		цом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. Совет директоров, сформированный в данном составе, действует до настоящего времени. В отчетном году изменения состава совета директоров не производились.
3.4.	Заседания совета директоров.	За отчетный год проведено 12 заседаний Совета директоров. Все решения принятые Советом директоров выполнены.

Исполнительный орган общества

3.5	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества, в том числе краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года.	Муковоз Юрий Иванович 31 марта 1952 года рождения. Образование высшее. С 1992 г. генеральный директор ЗАО «Центральный рынок». Доля участия лица в уставном капитале Общества: 29,6200%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 29,6200%. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. Коллегиальный исполнительный орган уставом общества не предусмотрен.
3.6	Размер вознаграждения исполнительному органу с НДФЛ	В 2021 г. размер вознаграждения генерального директора общества составил 14 658 878 рублей, в том числе: -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию 2 741 291 руб.; -премия по основному показателю 2 419 040 руб.; -премия за главный показатель 3 600 000 руб.; -вознаграждение по коллективному договору 2 412 225 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) 3 250 429 руб. -прочие разовые начисления 235 893 руб.;

Ревизионная комиссия

3.7.	Количество членов ревизионной комиссии.	В соответствии с уставом общества на годовом общем собрании акционеров, состоявшемся 26.04.2021 г. ревизионная комиссия была избрана в количестве 3 человек, в составе: Рогозина Ольга Юрьевна, Румынская Виктория Олеговна, Муковоз Юрий Юрьевич. К годовому общему собранию акционеров ревизионной комиссией была проведена проверка финансово-
------	---	---

		хозяйственной деятельности общества и проверка данных, на основании которых составлен годовой отчет акционерного общества В ходе проверки нарушений законодательства обнаружено не было. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете закрытого акционерного общества «Центральный рынок», подтверждена. Заключение ревизионной комиссии положительное.
--	--	---

4. Положение закрытого акционерного общества «Центральный рынок» в отрасли

4.1.	Период деятельности общества в соответствующей отрасли	С 25.12.1992 по настоящее время
4.2.	Основные конкуренты общества в данной отрасли	Крупные торговые сети, розничные рынки
4.3.	Доля общества на соответствующем сегменте рынка (по Ростовской области) в разрезе всех видов деятельности общества, %	54,4%

5. Приоритетные направления деятельности закрытого акционерного общества «Центральный рынок»

5.1.	Перечень приоритетных направлений деятельности общества	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
5.2.	Объем инвестиций в разрезе проектов и с разбивкой по источникам, тыс. руб.	Инвестиции в 2021 г. оставили всего 10 353 тыс. руб., в т.ч.: -машины и оборудование – 760,00 тыс. руб. По инвестиционному договору объемов не было.
5.3.	Информация о заключенных договорах купли/продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ, включая сведения о сторонах, предмете, цене и иных условиях данных договоров	За отчетный период общество договоры купли-продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ не заключало.
5.4.	Информация обо всех иных формах участия общества в коммерческих и некоммерческих организациях, включая цель участия, форму и финансовые параметры участия, основные сведения о соответствующих организациях, показатели экономической эффективности участия, в частности, например, размер полученных в отчетном году дивидендов по имеющимся у общества	Общество дочерних предприятий не имеет. Общество является членом некоммерческой организации «Ассоциация по координации деятельности и защите общих интересов участников «Содружество рынков и ярмарок Ростовской области». Ассоциация создана для координации деятельности участников в целях развития розничных рынков и ярмарок на территории Ростовской

акциям	области, создания условий для их цивилизованной деятельности, представления и защиты общих имущественных интересов. Имущество Ассоциации формируется в основном за счет членских взносов участников и других, не запрещенных законом поступлений. Взносы членов Ассоциации, полученная Ассоциацией прибыль, а также все приобретенное ей за свой счет имущество являются собственностью Ассоциации. Полученная Ассоциацией прибыль не подлежит распределению между членами Ассоциации и используется на обеспечение выполнения уставных целей и задач, содержание органов управления, обеспечение деятельности органов контроля и управления Ассоциации и на благотворительные цели.
--------	--

6. Отчет Совета директоров закрытого акционерного общества «Центральный рынок» о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

6.1.	Информация об основных результатах работы общества в части приоритетных направлений	Объем услуг от аренды и управления собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом за 2021 год составил: 259 579 тыс. руб. без НДС.
6.2.	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг без НДС	1 309 тыс. руб.
6.3.	Прибыль до налогообложения (убыток)	50 536 тыс. руб.
6.4.	Чистая прибыль (убыток)	40 112 тыс. руб.
6.5.	Стоимость чистых активов	446 601 тыс. руб.
6.6.	Кредиторская задолженность (разделы IV, V бухгалтерского баланса – форма №1) В том числе: - задолженность перед федеральным бюджетом - задолженность в бюджет субъекта РФ - задолженность поставщикам - задолженность во внебюджетные фонды - задолженность по заемным средствам - прочая задолженность - задолженность по вексельным обязательствам	38 524 тыс. руб. (просроченной задолженности нет) 9 293 тыс. руб. 3 227 тыс. руб. 2 688 тыс. руб. 1 675 тыс. руб. нет 21 641 тыс. руб. нет
6.7.	Дебиторская задолженность, тыс. руб. В том числе:	2 157 тыс. руб.

	- задолженность федерального бюджета - областного консолидированного бюджета - задолженность по вексельным обязательствам - задолженность арендаторов - прочая задолженность	64 тыс. руб. 423 тыс. руб. нет 87 тыс. руб. 1 583 тыс. руб.
6.8.	Денежные средства, направленные на оплату труда	112 922 тыс. руб.
6.9.	Средняя списочная численность работников	199,5 чел.
6.10.	Средняя месячная заработная плата 1 работника	37 335 руб.

Совет директоров оценивает итоги работы общества по приоритетным направлениям за отчетный 2021 г. как успешные.

Раздел 7. Перспективы развития общества

7.1.	Возможные перспективные направления развития общества с учетом тенденций рынка и потенциала организации	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Расширение разрешенных видов использования земельного участка (торговые места, магазины, места на парковке, общественное питание, медицинское обслуживание и прочие).
7.2.	Планируемые к реализации инвестиционные проекты	Переоборудование павильона «Мясо» (литер Б2).

Раздел 8. Информация об объеме использованных обществом за отчетный год видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

8.1.	Объем энергетических ресурсов, использованных обществом в 2021 году, составил (с НДС): 1. Электрическая энергия 2. Тепловая энергия 3. Бензин автомобильный	2 721,5/ - 21 949 квт/час- тыс. руб. 1 999,8/4 020 Гкал. – тыс. руб. 16 813,3/768,9 л. – тыс. руб.
-------------	--	--

9. Сведения о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

9.1.	Информация об утвержденных решением совета директоров общества принципах дивидендной политики	В соответствии со ст.42 ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества, общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям. Решение о выплате, размере, форме, порядке выплаты дивидендов, а также о дате составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов, принимается общим собра-
-------------	---	---

		нием акционеров. Размер дивидендов не может быть больше рекомендованного советом директоров общества. Решение в части установления даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимается только по предложению совета общества. В 2021 г. дивиденды обществом объявлялись и выплачивались два раза: 1. по результатам финансового 2020 года; 2. по результатам 1-го полугодия 2021 года; Дивиденды выплачивались в сроки, установленные законодательством.
--	--	---

10. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

10.1.	Информация об инвестиционных вложениях общества, предполагаемый уровень дохода по которым составляет более 10% в год с указанием цели и суммы инвестирования, а также источников финансирования	В 2021 г. инвестиционных вложений, предполагаемый уровень дохода по которым составил бы более 10%, не было.
10.2.	Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых общество выступает в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности с указанием общей суммы предъявленных претензий	В отчетном году указанных судебных разбирательств с участием общества не было.
10.3.	Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых общество выступает в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности с указанием общей суммы заявленных претензий	В отчетном году указанных судебных разбирательств с участием общества не было.
10.4.	Сведения о возможных обстоятельствах, объективно препятствующих деятельности общества (сейсмоопасная территория, зона сезонного наводнения, террористические акты и др.)	Сведений о возможных обстоятельствах, объективно препятствующих деятельности общества нет.
10.5	К факторам риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно также отнести:	1. Производственные риски, к которым относятся: - увеличение цен на энергоносители, оргтехнику, холодильное оборудование, запасные части, строительные материалы и т.п., поставляемые обществу, что в итоге отразится на конечной цене продажи; .1. усиление конкуренции со стороны российских производителей. 2. . Финансовые риски, к которым относятся: - ускорение инфляции. - рост ставок по кредитам. - падение курса рубля. 3. Правовые риски, к которым

		относятся: - увеличение налоговых ставок, что влечет за собой снижение чистой прибыли и уменьшение средств на выплату дивидендов и реализацию программ развития; - введение новых требований к налоговой и бухгалтерской отчетности, что повлечет необходимость обучения персонала или наем новых сотрудников, затраты на программное обеспечение и оргтехнику. 4. Страновые и политические риски: - экономический кризис в России; - зависимость российской экономики от цен на нефть. - Пандемия, спецоперация.
--	--	--

Раздел 11. Сведения о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках и сделках с заинтересованностью

11.1.	Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом об акционерных обществах крупными или сделками, в которых имеется заинтересованность, в отчетном 2021 г. не совершалось.
-------	--

Раздел 12. Основные положения политики общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также информация по всем выплатам органам управления (за исключением генерального директора)

12.1.	Размер вознаграждения членам Совета директоров с НДФЛ	В 2021 г. размер вознаграждения членам Совета директоров общества составил 6 844 065 руб., в том числе вознаграждение членам Совета директоров за исполнение ими своих обязанностей 3 000 000 рублей, в том числе: Муковоз Ю.И.: - вознаграждение члена совета директоров – 630 000 руб. Белокопытова Н.Ф. – всего – 1 358 457 руб., в т. ч.: - вознаграждение члена совета директоров – 630 000 руб.; - ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию – 267 264 руб.; -премия по основному показателю -238 261 руб.; -премия за главный показатель - 168 000руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) – 39 458 руб.; -прочие разовые начисления - 15 474 руб.; Мартынович В.Ю.:
-------	---	--

		-вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб.; Цибулько В.С.: -вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб. Бондарь Н.Ф. всего – 780 992 руб., в т. ч.: -вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб.; -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию – 153 763 руб.; -премия по основному показателю – 138 612 руб.; -премия за главный показатель – 93 048 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) – 8 362 руб.; -прочие разовые начисления – 39 207 руб.; Папкин С.В. всего – 1 011 689 руб. -вознаграждение члена совета директоров - 348 000 руб.; -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию – 207 320 руб.; -премия по основному показателю – 185 360 руб.; -премия за главный показатель 168 000 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) – 80 998 руб.; -прочие разовые начисления – 22 011 руб.; Заханевич О.И. –всего – 692 927 руб., в т. ч.: -вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб.; -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию – 107 873 руб.; -премия по основному показателю – 96 405 руб.; -премия за главный показатель – 86 000 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) – 34 875 руб.; -прочие разовые начисления – 19 774 руб.;
--	--	--

Годовой отчет общества предварительно утвержден на заседании Совета директоров 25.03.2022 г. (Протокол № 11).

Генеральный директор
ЗАО «Центральный рынок»



Ю.И. Муковоз