

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

Протокол № 36 от «27» апреля 2020 г.



Председатель собрания
А.Ф. Белокопытова

**Годовой отчет
закрытого акционерного общества
«Центральный рынок»
о деятельности общества в 2019 г.**

Г. Ростов-на-Дону
2020 г.

1. Общие сведения об обществе.

1.1.	Полное официальное наименование открытого акционерного общества	Закрытое акционерное общество «Центральный рынок»
1.2.	Решение о регистрации предприятия Свидетельство о государственной регистрации	№1057-рп от 25.12.1992 г. принято Регистративной палатой Горсовета народных депутатов г. Ростова-на-Дону № 1231серия: АО-РП от 15 октября 1993 г. выдано Регистративной палатой Горсовета народных депутатов г. Ростова-на-Дону
1.3.	Основной государственный регистрационный номер в Едином государственном реестре юридических лиц	1026103280180
1.4.	Идентификационный номер налогоплательщика	6164103221
1.5.	Юридический и почтовый адрес	344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 12.
1.6.	Контактный телефон	8(863) 299-95-05
1.7.	Факс	8(863) 299-95-76
1.8.	Адрес электронной почты	Central@aaanet.ru
1.9.	Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
1.10.	Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ	Нет
1.11.	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.
1.12.	Размер уставного капитала	9 500 000 руб.
1.13.	Общее количество акций	10 000 шт.
1.14.	Количество обыкновенных акций	10 000 шт.
1.15.	Номинальная стоимость обыкновенных акций	950 руб. (девятьсот пятьдесят руб.).
1.16.	Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций дата государственной регистрации	1-02-55244-Р
1.17.	Количество привилегированных акций	Нет
1.18.	Сумма вклада Российской Федерации	Нет
1.19.	Доля вклада Российской Федерации	0%

1.20.	Доля Российской Федерации по обыкновенным акциям	0%
1.21.	Доля Российской Федерации по привилегированным акциям	0%.
1.22.	Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении открытым акционерным обществом («золотой акции»)	Нет
1.23.	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». 6163131843? 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 11606074942.

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

Общее собрание акционеров.

2.1.	Годовое общее собрание акционеров (номер и дата протокола, вопросы повестки дня):	Протокол № 34 от 25.04.2019 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 2019 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 2019 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.
2.2.	Внеочередные общие собрания акционеров	Протокол № 35 от 05.09.2019 г. Повестка дня: 1. Распределение части чистой прибыли общества по ре-

	(номера и даты протоколов, вопросы повестки дня):	зультатам 1-го полугодия 2019 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.

2.3.	Состав совета директоров общества, включая сведения о членах совета директоров, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями в течение отчетного года	1. Муковоз Юрий Иванович 31 марта 1952 года рождения, образование высшее, генеральный директор ЗАО «Центральный рынок», владеет 29,6200 % акций общества; 2. Белокопытова Наталья Федоровна 30 июля 1959 года рождения, образование высшее, старший инспектор по организационным вопросам ЗАО «Центральный рынок», владеет 0,5300 % акций; 3. Бондарь Наталья Филипповна 27 июня 1954 года рождения, образование высшее, старший инспектор ОК ЗАО «Центральный рынок», владеет 0,9300 % акций; 4. Мартынович Валентин Юрьевич 26 июля 1981 года рождения, образование высшее, директор ООО «Портал», владеет 3,3900 % акций; 5. Папкин Станислав Вячеславович 13 декабря 1972 года рождения, образование высшее, заведующий павильоном «Мясо-птица» ЗАО «Центральный рынок», владеет 10,1000 % акций. 6. Цибулько Виктор Степанович 17 августа 1954 года рождения, образование среднее, владеет 0,9500 % акций. 7. Заханевич Ольга Ивановна 24 ноября 1955 года рождения, образование высшее, инспектор ОК ЗАО «Центральный рынок», владеет 0,1500 % акций. Изменений в составе Совета директоров за отчетный год не было.
2.4.	Заседания совета директоров (даты и номера протоколов, вопросы повесток дня).	За отчетный год проведено 10 заседаний Совета директоров. Протокол № 1 от 25.04.2019 г. Повестка дня: 1. Выборы председателя Совета директоров. 2. Выборы секретаря Совета директоров. 3. Выплата вознаграждения членам Совета директоров общества за исполнение ими своих обязанностей. 4. Выплата вознаграждения членам ревизионной комиссии общества за исполнение ими своих обязанностей. Протокол № 2 от 29.06.2019 г. Повестка дня: 1. Утверждение балансового курса акции на 31 марта 2019 года.

		Протокол № 3 от 30.07.2019 г. Повестка дня: 1. Утверждение балансового курса акции на 30 июня 2019 года. Протокол № 4 от 05.08.2019 г. Повестка дня: 1. Созыв внеочередного общего собрания акционеров. 2. Утверждение даты, места, времени проведения внеочередного общего собрания акционеров. 3. Утверждение даты составления списка лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров. 4. Утверждение повестки дня внеочередного общего собрания акционеров. 5. Утверждение порядка сообщения акционерам о проведении внеочередного общего собрания акционеров. 6. Утверждение перечня информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению внеочередного общего собрания акционеров, и порядке ее предоставления. 7. Утверждение формы и текста бюллетеня для голосования на внеочередном общем собрании акционеров. 8. Рекомендации внеочередному общему собранию акционеров по распределению части чистой прибыли общества по результатам 1-го полугодия 2019 года на выплату дивидендов, выплату вознаграждения членам Совета директоров общества за исполнение ими своих обязанностей, выплату вознаграждения членам ревизионной комиссии общества за исполнение ими своих обязанностей. 9. Предложения внеочередному общему собранию акционеров по установлению даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Протокол № 5 от 05.09.2019 г. Повестка дня: 1. Выплата вознаграждения членам Совета директоров общества за исполнение ими своих обязанностей. 2. Выплата вознаграждения членам ревизионной комиссии общества за исполнение ими своих обязанностей. Протокол № 6 от 04.10.2019 г. Повестка дня: 1. Определение размера оплаты услуг аудитора. Протокол № 7 от 05.11.2019 г. Повестка дня: 1. Утверждение балансового курса акции на 30.09.2019 года. Протокол № 8 от 03.02.2020 г.
--	--	---

		Повестка дня: 1. О включении предложенных кандидатов в список кандидатур для голосования по выборам в совет директоров, ревизионную, счетную комиссии и аудитора общества, о включении предложенных вопросов в повестку дня общего годового собрания акционеров. Протокол № 9 от 23.03.2020 г. 1. Утверждение балансового курса акции на 31.12.2019 года. Протокол № 10 от 27.03.2020 г. Повестка дня: 1. Созыв годового общего собрания акционеров. 2. Утверждение даты, места, времени проведения годового общего собрания акционеров. 3. Утверждение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров. 4. Утверждение повестки дня годового общего собрания акционеров. 5. Утверждение порядка сообщения акционерам о проведении годового общего собрания акционеров. 6. Утверждение перечня информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению годового общего собрания акционеров, и порядке ее предоставления. 7. Утверждение формы и текста бюллетеня для голосования на годовом общем собрании акционеров. 8. Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) общества по результатам 2019 г. 9. Рекомендации годовому общему собранию акционеров по распределению чистой прибыли общества по результатам 2019 финансового года. 10. Предложения годовому общему собранию акционеров по установлению даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Все решения принятые Советом директоров выполнены.
2.5.	Размер вознаграждения членам Совета директоров с НДФЛ	В 2019 г. размер вознаграждения членам Совета директоров общества составил 5 660 022,99 рублей, в том числе: Муковоз Ю.И.: - вознаграждение члена совета директоров -630 000 руб. - Белокопытова Н.Ф. – всего – 1 389 025,39 руб., в т. ч.: - вознаграждение члена совета директоров -630 000 руб.; - ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию 250 445,98 руб.; - премия по основному показателю 166 460,13 руб.; - премия за главный показатель 168 000,00 руб.; - оплата по среднему (отпуск, командировочные) 126 364,23 руб.;

		-прочие разовые начисления 47 755,03 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 – 1 181966,74 руб., в т. ч.: -вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб.; -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию 197 451,65 руб.; -премия по основному показателю 136 303,52 руб.; -премия за главный показатель 147 670,00 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) 236 708,57 руб.; -прочие разовые начисления 115 833,00 руб.; Папкин С.В. всего – 1 029 661,18 руб. -вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб.; -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию 242 976,37 руб.; -премия по основному показателю 160 274,82 руб.; -премия за главный показатель 168000,00 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) 68 816,65 руб.; -прочие разовые начисления 41 593,34.; Заханевич О.И. –всего – 733 369,68 руб., в т. ч.: -вознаграждение члена совета директоров – 348 000 руб.; -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию 113 541,01 руб.; -премия по основному показателю 79 579,61 руб.; -премия за главный показатель 112 940 руб.; -оплата по среднему (отпуск, командировочные) 48 946,06 руб.; -прочие разовые начисления 30 363,00 руб.;
--	--	---

Исполнительный орган общества

2.6.	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, генеральный директор ЗАО «Центральный рынок». Владеет 29,6200 % акций. Коллегиальный исполнительный орган уставом общества не предусмотрен.
2.7.	Размер вознаграждения исполнительному органу с НДФЛ	В 2019 г. размер вознаграждения генерального директора общества составил 15 453 095,78 рублей, в том числе: -ежемесячное денежное вознаграждение, в размере оклада согласно штатному расписанию 2 183 079,15 руб.; -премия по основному показателю 1 419 170,48 руб.; -премия за главный показатель 3 600000,00 руб.; -вознаграждение по коллективному договору 3 101 785,90 руб.;

		-оплата по среднему (отпуск, командировочные) 5 056209,25 руб.; -прочие разовые начисления 92 851 руб.;
--	--	--

Ревизионная комиссия

2.8.	Количество членов ревизионной комиссии.	В соответствии с уставом общества 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. Заключение ревизионной комиссии положительное.
------	---	--

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

3.1.	Период деятельности общества в соответствующей отрасли	С 25.12.1992 по настоящее время
3.2.	Основные конкуренты общества в данной отрасли	Крупные торговые сети, розничные рынки
3.3.	Доля общества на соответствующем сегменте рынка в разрезе всех видов деятельности общества и изменение данного показателя за последние три года, %	9,8%

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

4.1.	Перечень приоритетных направлений деятельности общества	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
4.2.	Объем инвестиций в разрезе проектов и с разбивкой по источникам, тыс. руб.	1. Построено по инвестиционному договору всего- 6 634 792,95 тыс. руб., в т. ч. -торговые павильоны – 391 666,67 тыс. руб.; -сооружения-2 703 465,42; -приобретено и построено оборудование - 3 539 660,86 тыс. руб., в том числе: 6 634 792,95 тыс. руб. собственных средств;
4.3.	Информация о заключенных договорах купли/продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ,	За отчетный период общество договоры купли-продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ не за-

	включая сведения о сторонах, предмете, цене и иных условиях данных договоров	ключало.
4.4.	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 акциям	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 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.

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

5.1.	Информация об основных результатах работы общества в части приоритетных направлений	Объем услуг от аренды и управления собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом за 2019 год составил: 262 270 138,35 рублей без НДС.
5.2.	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг без НДС	287 712 тыс. руб.
5.3.	Прибыль до налогообложения (убыток)	62 456 тыс. руб.
5.4.	Чистая прибыль (убыток)	49 107 тыс. руб.
5.5.	Стоимость чистых активов	483 946 тыс. руб.
5.6.	Объем энергетических ресурсов, использо-	

	ванных в 2019 году, составил (с НДС): 1. Электрическая энергия 2. Тепловая энергия 3. Бензин автомобильный	3220/ - 23078 квт/час- тыс. руб. 1616,9/2882 Гкал. – тыс. руб. 870 872/20 745,2 л. – тыс. руб.
5.7.	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	42 684 тыс. руб. (просроченной задолженности нет) 12 671 тыс. руб. 4 051 тыс. руб. 2 573 тыс. руб. 2 457 тыс. руб. 1 688 тыс. руб. 20 932 тыс. руб. нет
5.8.	Дебиторская задолженность, тыс. руб. В том числе: - задолженность федерального бюджета - областного консолидированного бюджета - задолженность по вексельным обязательствам - задолженность арендаторов - прочая задолженность	2 265 тыс. руб. 1 тыс. руб. 184 тыс. руб. нет 933 тыс. руб. 1 147 тыс. руб.
5.9.	Денежные средства, направленные на оплату труда	129 328 тыс. руб.
5.10.	Средняя списочная численность работников	236 чел.
5.11.	Средняя месячная заработная плата 1 работника	33 673 руб.

6. Информация о совершенных закрытым акционерным обществом «Центральный рынок» в отчетном году крупных сделках

6.1.	В отчетном году закрытое акционерное общество «Центральный рынок» крупных сделок не совершало.
------	--

7. Информация о совершенных закрытым акционерным обществом «Центральный рынок» в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

7.1.	В отчетном году закрытым акционерным обществом «Центральный рынок» сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, не совершались.
------	--

8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям закрытого акционерного общества «Центральный рынок»

8.1.	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 собранием 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 2019 г. дивиденды обществом объявлялись и выплачивались дважды: 1. По результатам финансового 2018 года; 2. По результатам 1-го полугодия 2019 года, в сроки установленные законодательством.
------	---	---

9. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью закрытого акционерного общества «Центральный рынок»

9.1.	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 2019 г. в целях пополнения оборотных средств Общество инвестировало 5 000 тыс. руб. предполагаемый уровень дохода, по которым составит 12% в год.
9.2.	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.
9.3.	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.
9.4.	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. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью закрытого акционерного общества «Центральный рынок»

10.1.	Возможные направления развития общества с учетом тенденций рынка и потенциала организации	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
10.2.	Планируемые к реализации инвестиционные проекты	Продолжение реконструкции рынка.

Годовой отчет предварительно утвержден на заседании Совета директоров от 27.03.2020 г. (Протокол № 10).

Генеральный директор
ЗАО «Центральный рынок»



Ю.И. Муковоз