Утвержден
Решением единственного акционера
ОАО «ЦУМ» от «28» июня 2019 г.

Предварительно утвержден
Советом директоров
ОАО «ЦУМ»
Протокол № 02 от «20» мая 2019 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ»
ЗА 2018 ГОД

Генеральный директор
ОАО «ЦУМ»

_____ **С.М. Нургалиева**

Главный бухгалтер
ОАО «ЦУМ»

_____ **Т.Р. Кадырова**

I. Сведения об обществе

1.1. Полное фирменное наименование.

Открытое акционерное общество «Центральный универмаг».

1.2. Место нахождения и почтовый адрес.

450025, Россия, Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 23.

1.3. Дата государственной регистрации общества.
Дата государственной регистрации общества в Едином государственном реестре юридических лиц 06 декабря 1993 года № 3503., зарегистрировано Администрацией Кировского района г.Уфы Республики Башкортостан.
Основной государственный регистрационный номер 1020202554800. Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 01.10.2002г. Инспекцией МНС России по Кировскому району г.Уфы Республики Башкортостан.

1.4. Идентификационный номер налогоплательщика: 0274044031

1.5. Количество акционеров, зарегистрированных в реестре: 1

- Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРА»
Данные о доле государства в уставном капитале общества и наличии специального права («золотой акции»): доли государства и специального права («золотой акции») нет

1.6. Информация об аудиторе общества.
Наименование:
Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДА–Аудит».
Юридический адрес: 160000, г.Вологда, ул. Зосимовская, д.2
Почтовый адрес: 160000, г.Вологда, ул. Зосимовская, д.2
Государственная регистрация: Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 11206002014 (свидетельство о членстве в СРО № 4109, протокол № 49 от 27.01.2012г.), являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество».

1.7. Информация о реестродержателе общества:
Наименование: Акционерное общество «Новый регистратор».
Место нахождения регистратора: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30
Местонахождение Башкирского филиала АО «Новый регистратор»: 450071, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Луганская, д.3
Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестров владельцев именных ценных бумаг: № 10-000-1-00339, дата выдачи: 30.03.2006 г., орган, выдавший лицензию: Федеральной службой по финансовым рынкам, срок действия: без ограничения срока действия.

1.8. Структурные подразделения, представительства общества: нет

1.9. Основные виды деятельности
Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества.

1.10. Общество осуществляло свою деятельность, не требующую лицензий.

1.11. Перспективы развития общества: сотрудничество с крупными стабильными компаниями – арендаторами.

1.12. Отчет совета директоров общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2018 году удовлетворительно. Прибыль ОАО "Центральный универмаг" в течение отчетного периода составила 406 тыс.рублей.

Деятельность Совета директоров организована в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах», Уставом Общества. Неисполненных решений за отчетный период нет.

1.13 Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

К основным факторам риска, влияющим на деятельность компании, является увеличение сопоставимых предложений на рынке недвижимости в г. Уфе.

1.14. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

В отчетном периоде, заседанием Совета директоров было принято решение о сделке, признаваемой в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а именно – заключение договора займа на пополнение собственных оборотных средств с обществом с ограниченной ответственностью «Интера ГмбХ» :

05.06.2018г. заем в размере 4 700 000 (четыре миллиона семьсот тысяч) рублей. Заем процентный по фиксированной процентной ставке 16% годовых. Срок возврата не позднее 05.06.2019г.

02.07.2018г. заем в размере 13 000 000 (тринадцать миллионов) рублей. Заем процентный по фиксированной процентной ставке 16% годовых. Срок возврата не позднее 02.07.2019г.

1.15. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками совершении которых имеется заинтересованность.

В отчетном периоде сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не совершались.

1.16. Основные положения учетной политики.

Учетная политика ОАО "Центральный универмаг" разработана в соответствии с основными нормативными документами, регулирующими порядок ведения бухгалтерского и налогового учета.

1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

- Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется генеральным директором.
- Бухгалтерский учет в Обществе ведется по журнально-ордерной форме.
- Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.
- Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.
- Имущество, стоимость которого не превышает 40 000 руб., относится к материально-производственным запасам, учитывается на счете 10 «Материалы» и списывается в бухучете на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.
- Изменений учетной политики для целей бухгалтерского учета в 2018 году по сравнению с 2017 годом не предусмотрено.

2. Учетная политика для целей налогового учета.

- В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.
- Общество ведет налоговый учет с использованием данных бухгалтерского учета и

налоговых регистров.

-На основании Постановления Правительства РФ от 22.07.2008г. № 556 с 2008 года Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

-Изменений учетной политики для целей налогового учета в 2018 году по сравнению с 2017 годом не предусмотрено

II. Финансово-хозяйственная деятельность общества.

2.1. Основные показатели финансовой деятельности общества.

Показатель	2018 (тыс.руб.)	2017 (тыс.руб.)	Изменения
Выручка без НДС	33 601	36 607	-3 006
Управленческие расходы	(22 696)	(20 675)	+2 021
Прибыль (убыток) от продаж	10 905	15 932	-5 027
Чистая прибыль (убыток)	406	2 380	-1 974
Сумма дебиторской задолженности	5 941	5 452	+489
Сумма кредиторской задолженности	3 571	3 649	-78
Основные средства	191 739	200 626	-8 887
Заемные средства (векселя, займ)	144 997	156 201	-11 204
Балансовая прибыль (убыток)	(36 695)	(37 101)	+406
Задолженность по зарплате	нет	нет	-
Среднесписоч. численность работников	6	7	-1
Затраты на оплату труда	3 502	3 852	-350
Сумма начисленных страховых взносов	1 093	1 943	-850

2.2. Характеристика деятельности общества за отчетный год.

По итогам работы ОАО «Центральный универмаг» за 2018 год выручка от продаж товаров, работ и услуг (за минусом НДС) по сравнению с прошлым 2017 годом уменьшилась на 3 006 тыс. руб. Прибыль от продаж за 2018 год составила 10 905 тыс. руб. (в 2017 г. – 15 932 тыс. руб.).

Согласно учетной политики организации по состоянию на 01.01.2017 г. произведена переоценка группы объектов основных средств в части недвижимого имущества. В результате переоценки произведено изменение стоимости объектов имущества:

-здание ТП – уценка на сумму 2 094 тыс. руб. вследствие чего изменилась амортизация и остаточная стоимость объекта имущества.

-здание «Центральный универмаг» - наценка на сумму 4 020 тыс. руб.

- Административное здание – наценка на 28 493 тыс. руб.

Прирост стоимости по переоценке объектов недвижимости увеличил добавочный капитал на 32 513 тыс. руб.

2.3. Товарно-материальные ценности

Материальные ценности, приобретаемые и списываемые в производство и на другие цели, учитываются по фактической цене. В соответствии с п. 16 ПБУ 5/01 при отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

По состоянию на 31.12.2018 г. стоимость запасов составила 13 тыс. руб. – расходы будущих периодов по страхованию 1 тыс. руб. и право использование программы для ЭВМ «Контур-Экстерн» 12 тыс. руб.

2.4. Основные средства

Учет основных средств ведется на счете б/сч 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости. Срок полезного использования устанавливается на основании Классификации основных средств. Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Метод начисления – линейный. Начисление амортизации для целей бухгалтерского учета ведется по стоимости основных средств полученных в виде вклада в уставный капитал. Для целей налогового учета амортизация основных средств начисляется по остаточной стоимости до взноса в уставных капитал.

Показатели	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Основные средства, в т.ч.	179 395	200 626	191 739
- Земельный участок	2 629	2 629	2 629
- Здания	176 106	197 769	189 014
- Машины и оборудование	451	103	23
- Сооружения	146	110	73
- Прочие	63	15	-

В 2018 году Общество не приобретало основные средства. Амортизация ОС составила 8 887 тыс. руб.

2.5.Капитальные вложения.

На счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» отражаются затраты предприятия в объекты предприятия, которые в последствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, земельных участков и объектов природопользования.

По дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» отражаются фактические затраты предприятия, включаемые в первоначальную стоимость объектов основных средств и других соответствующих активов.

В организации на счете 08.3 числится остаток в сумме 2 007 тыс. руб., образовавшийся после оплаты за разработку архитектурной концепции торгового комплекса «Центральный универмаг» для реконструкции 2 очереди. В связи с финансово-экономическим кризисом 2 очередь реконструкции торгового комплекса «Центральный универмаг» временно приостановлена.

2.6.Финансовые вложения.

На счете 58 «Финансовые вложения» на 31.12.2016 г. отражены обыкновенные акции ПАО «Социнвестбанка» 9 351 шт. / номинальной стоимость 1 руб.

При переходе прав собственности по требованию лица, имеющего 95 %, согласно распоряжения о принудительном выкупе от 29.03.2016 г. акций в кол. 9 351 шт. /номинальная стоимость 1/333 333 334 руб. списаны в 2017 г. на прибыль и убыток прошлых лет. В 2018 г. финансовых вложений не было.

2.7..Выручка от реализации.

Доходы (расходы) предприятия признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактического поступления денежных средств или осуществления иной формы оплаты.

Доходы и расходы от сдачи имущества в аренду отражать в бухгалтерском учете на счете 90 «Продажи», как доходы и расходы от обычных видов деятельности.

2.8.Прибыли и убытки.

Прибыль или убыток формируется из финансового результата от обычных видов деятельности, а также прочих доходов и расходов.

Организация списывает фактически используемую чистую прибыль непосредственно со счета 99.

2.9. Счет прибылей и убытков общества за 2018 год.

Показатель	За отч. период, тыс. руб.
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	33 601
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	-
Валовая прибыль	33 601
Коммерческие расходы	(22 696)
Прибыль от продаж	10 905
Проценты к получению	-
Проценты к уплате	(11 546)
Доходы от участия в других организациях	-
Прочие доходы *В том числе:* *Соглашение о прощении долга по векселям - 6350* *Техническое обслуживание - 153* *Комиссионное вознаграждение - 40* *Поступления по исполнительным листам - 92*	6 635
Прочие расходы *В том числе:* *Налог на имущество - 3563* *Агентские услуги по поиску арендаторов - 484* *Пересмотр кадастровой стоимости -148* *Материальная помощь -125* *Единовременные премии -435* *Страховые взносы -177* *Безвозмездная финансовая помощь -32* *Юридические. услуги по суд.делам ТП -332* *Услуги банка -115* *Прочие услуги -138*	(5 549)
Прибыль до налогообложения	445
Отложенные налоговые обязательства	3
Отложенные налоговые активы	-
Текущий налог на прибыль	(38)
Доначисление налоговых санкций и иные обязательные платежи в соответствии с налоговым законодательством	(4)
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль отчетного периода)	406
Постоянные налоговые обязательства (активы)	54

Сформированы ПНО в сумме 54 тыс. руб. ОНО в сумме 3 тыс. руб. (разница по бухгалтерскому и налоговому учету - амортизации ОС, расчеты с чистой прибыли, создание резерва по сомнительным долгам).

2.10.Резерв по сомнительным долгам

31.12.2017 г.	Списание резерва по сомнительным долгам на 007счет	Создание резерва по сомнительным долгам	31.12.2018 г.
94	(2)	6	98

2.11. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	5 011	4 109
Расходы на оплату труда	5620	2 817	2 820
Отчисления на социальные нужды	5630	857	855
Амортизация	5640	8 887	9 185
Прочие затраты	5650	5 124	3 706
Итого по элементам	5660	22 696	20 675
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	22 696	20 675

2.12. Сведения о резервном фонде общества.

Резервного фонда ОАО «ЦУМ» не имеет.

2.13. Сведения о чистых активах общества.

№ п/п	Показатели	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
1.	Сумма чистых активов (тыс. руб.)	15 606	50 500	50 906
2.	Уставный капитал (тыс. руб.)	18 098	18 098	18 098
3.	Резервный фонд (тыс. руб.)			
4.	Отношение чистых активов к уставному капиталу (стр.1/стр.2)	0,86	2,79	2,81
5.	Отношение чистых активов к сумме уставного капитала и резервного фонда (стр.1/(стр.2+стр.3))	0,86	2,79	2,81

В связи с увеличением добавочного капитала (переоценка объектов недвижимости), чистые активы на 31.12.2018 г. больше уставного капитала в 2,81 раза.

2.14. Сведения об использовании фондов общества, сформированных из прибыли прошлых лет

Фонды не создавались.

2.15. Кредиты и займы

	Показатели	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018г.
1.	**Долгосрочные обязательства, в т.ч.**			
1.1	Векселя	-	-	56 720
1,2	Проценты по векселям	-	-	13 839
1.3	Отложенные налоговые обязательства	12	3	-
1.4	Прочие долгосрочные обязательства	-	-	-

1.	**Краткосрочные обязательства, в т.ч.**			
1.1	Займы	30 000	19 200	6 542
1,2	Проценты по займам	416	4 780	6 992
1,3	Векселя	134 955	123 270	58 000
1,4	Проценты по векселям	894	8 951	2 904

2.16. Сведения о кредиторской задолженности.

(по данным бухгалтерского баланса на 31.12.2018 г. тыс. руб.)

№	Показатели	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
1.	Кредиторская задолженность, в т.ч.	9 384	3 649	3 571
1.1	Поставщикам и подрядчикам	4 843	420	729
1.2	Задолженность перед персоналом организации	-	-	-
1.3	Задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	-	-	-
1.4	**Задолженность перед бюджетом**	-	121	-
1.5	Авансы полученные	4 541	3 108	2 842

2.17. Сведения о дебиторской задолженности.

(по данным бухгалтерского баланса на 31.12.2018 г. тыс. руб.)

№п/п	Показатели	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
1.	Дебиторская задолженность, в т.ч.	7 270	5 452	5 941
1.1	Покупатели и заказчики	3 119	3 132	3 557
1.2	Расчеты с бюджетом	3 604	1 608	1 777
1.3	Задолженность акционеров по взносам в уставный капитал	-	-	
1.4	Авансы выданные	547	712	607

2.18. Расчеты с заказчиками

Расчеты с заказчиками осуществляются по выписанным счетам и счетам-фактурам. На выполненные работы оформляются акты сдачи-приемки. В отчетном периоде заказчики рассчитывались путем перечисления денежных средств на расчетный счет.

2.19 Размер дивидендов, форма и срок их выплаты

В отчетном периоде дивиденды по акциям общества не объявлялись и не выплачивались.

2.20.Информация об энергоресурсах, использованных в 2017 году.

Затраты на приобретение и потребление на цели выполнения работ и оказания услуг энергетических ресурсов по видам энергии:

	2017		2018	
	Количество	Сумма (в т.ч НДС) тыс. руб.	Количество	Сумма (в т.ч НДС) тыс. руб.
Электроэнергия (кВТ*ч)	**1 528 177**	**6959**	**1 421 033**	**6723**
в том числе: расходы за счет арендаторов	-	*4059*	-	*3132*
Теплоэнергия (Кгал)	**946**	**1784**	**1042**	**2080**
в том числе: расходы за счет арендаторов	-	*1383*	-	*1516*

Потребление электроэнергии уменьшилось по сравнению с прошлым годом на 107 144 кВт*ч.

В целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности:

- установлены приборы учета электроэнергии и теплоэнергии;
- снизили мощность применяемых ламп накаливания с 100 ватт на 60 ватт;
- большое применение ламп энергосберегающих и дневного освещения.

2.21. Информация о забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2018 г. за балансом ОАО «Центральный универмаг» учитывается имущество, переданное в залог для обеспечения заемных обязательств по кредитному договору № 14156 от 09.09.2014 г. КиИ ООО «Проинвест» в размере 6 200 000 Евро с Акционерным коммерческим банком «Спурт» (открытое акционерное общество):

- договор последующего залога № 14156-зн от 09.09.2014 г. – 265 793 600 руб.

(здание ОАО «Центральный универмаг» -180 239 800 руб., административное здание – 48 145 800, земельный участок - 37 408 000)

2.22. Налог на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2017 год составил 92 тыс. руб. Постоянные налоговые обязательства по расходам, не принимаемым в целях налогообложения, за год снизили расход по налогу на прибыль на 54 тыс. руб.

III. Корпоративные действия

3.1. Уставный капитал.

Уставный капитал на 31.12.2018 г. составляет 18 097 644 рублей.

№ п/п	Вид ценной бумаги	Размещенные акции		В том числе	
		(штук)	Сумма по номиналу (руб.)	Полностью оплаченные (штук)	Частично оплаченные, по номиналу (руб.)
1.	Обыкновенные акции	14 478 115	14 478 115	14 478 115	-
1.1	В т.ч. зачисленные на баланс	-	-	-	-
2.	Привилегированные акции	36 195 290	3 619 529	36 195 290	-
2.1	В т.ч. зачисленные на баланс	-	-	-	-

Не полностью оплаченных размещенных акций нет.
Уставный капитал оплачен полностью.

3.2. Сведения о доходах по ценным бумагам общества.

Дивиденды по акциям общества не выплачивались.

3.3. Прибыль (Убыток) на обыкновенную акцию

За 2018 год – 0,03 руб.
За 2017 год – 0,16 руб.

3.4. Информация о проведении внеочередных общих собраний акционеров за отчетный год.

В отчетном году внеочередные общие собрания акционеров проведены не были.

3.5. Информация о деятельности Совета директоров.

3.5.1. Персональный состав Совета директоров.

Персональный состав Совета директоров.
Персональный состав Совета директоров за отчетный год, избранный решением единственного акционера ОАО « ЦУМ»:

1. НУРГАЛИЕВА САВДА МИННЕГУЛОВНА – генеральный директор ОАО «ЦУМ», доли в уставном капитале общества не имеет.
2. МАВЛЮТОВ РУСТЕМ РАСФАРОВИЧ – электромонтер, доли в уставном капитале Общества не имеет.
3. КАДЫРОВА АЙГУЛЬ ФЛЮРОВНА –заместитель генерального директора, доли в уставном капитале Общества не имеет.
4. РЬЯНОВ РУСТЭМ РАМИЛЕВИЧ – главный энергетик ОАО «ЦУМ», доли в уставном капитале Общества не имеет.
5. КАДЫРОВА ТАЛИЯ РИФХАТОВНА - главный бухгалтер ОАО «ЦУМ», доли в уставном капитале Общества не имеет.
Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, членам Совета директоров общества, выплачиваемого по результатам отчетного года.
Членам Совета директоров общества вознаграждение не выплачивается.
Вознаграждение единоличному исполнительному органу Общества - **генеральному директору Нургалиевой Савде Миннегуловне** за исполнение его обязанностей определяется трудовым договором. Информация о заработной плате работников Общества, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», относится к конфиденциальной информации.
КАДЫРОВА ТАЛИЯ РИФХАТОВНА является связанной стороной.
МАВЛЮТОВ РУСТЕМ РАСФАРОВИЧ является связанной стороной.
КАДЫРОВА АЙГУЛЬ ФЛЮРОВНА является связанной стороной.
РЬЯНОВ РУСТЭМ РАМИЛЕВИЧ является связанной стороной.
Данным лицам в течение 2018 г. выплачена заработная плата по трудовым договорам в сумме 1 604 тыс.руб.

3.6. Информация о деятельности исполнительных органов.
Генеральный директор общества – Нургалиева Савда Миннегуловна – 1947 г. р., в 1988 году окончила Московский институт советской торговли, по специальности товароведение и организация торговли непродовольственными товарами (Диплом № 336618 от 25.08.1988 г.) с присвоением квалификации товаровед высшей категории.
Доли в уставном капитале Общества не имеет.
Коллегиальный исполнительный орган общества Уставом не предусмотрен.

3.7. Информация о деятельности ревизионной комиссии.

3.7.1. Состав ревизионной комиссии.
ревизионной комиссии
Состав ревизионной комиссии. **Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Компании в отчетном периоде Общим собранием акционеров в ревизионную комиссию были избраны:**
1. Воткиа Надежда Юрьевна;
2. Курманова Динара Дамировна;
3. Ахметов Ильшат Винарисович.

3.7.2. Итоги проведенных проверок:
Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества ведется в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами по бухгалтерскому и налоговому учету.

3.8. Изменение уставного капитала за отчетный год.
В отчетном году изменений в уставном капитале не было.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
11 (одиннадцать) листов

Генеральный директор
ОАО «ЦУМ» _____ Нургалиева С.М.

Главный бухгалтер
ОАО «ЦУМ» _____ Кадырова Т.Р.