

## Годовой отчет Акционерного Общества «Природа и школа» за 2017 год.

1. АО «Природа и школа» является непубличным акционерным обществом (7 акционеров в 2017 году - 4 юрлица и 3 физлица) и субъектом малого предпринимательства со среднесписочной численностью работников в 2017 году - 17 человек, из которых только 4 сотрудника относятся к управленческому персоналу.

Полное наименование Общества в 2017 году было приведено в соответствие с законом, что было отражено в Уставе Общества и в ЕГРЮЛ 18.09.2017 на основании единогласного решения общего собрания акционеров, состоявшегося 28.04.2017. В полном наименовании Общества вместо слов «акционерное общество открытого типа» с 18.09.2017 используются слова «акционерное общество», а в сокращенном наименовании аббревиатура АО «Природа и школа» вместо АООТ «Природа и школа».

Местонахождение Общества: 107150, г. Москва, ул. Пермская, дом 11, строение 5.

2. Основной вид деятельности Общества: аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

3. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесённых Уставом Общества к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

Совет директоров Общества по состоянию на 31.12.2017 состоит из 5 человек:

- А.Е.Твердохлебов – Председатель Совета директоров;
- Т.М.Зажирский – член Совета директоров;
- И.В.Сидоров – член Совета директоров;
- Е.С.Твердохлебов – член Совета директоров, генеральный директор АО «Природа и школа»;
- Е.В.Шкуропат – член Совета директоров, главный бухгалтер АО «Природа и школа».

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Исполнительной дирекцией в составе 3 членов и генеральным директором Общества. Персональный состав исполнительных органов назначается Советом директоров Общества.

Исполнительная дирекция Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года состоит из 2 человек: А.Н.Елистратов, Е.С.Твердохлебов. Генеральным директором Общества с 9 февраля 1999 года является Е.С.Твердохлебов.

Решений о компенсационных выплатах Председателю Совета директоров, членам Совета директоров, членам Исполнительной дирекции, генеральному директору не принималось, и, соответственно, такие выплаты не осуществлялись.

4. В состав аффилированных лиц Общества в 2017 году входили члены Совета директоров Общества, единоличный исполнительный орган Общества, члены Исполнительной дирекции, а также 4 аффилированных между собой акционера - юридических лица, которые приобрели контрольный пакет 57,7% акций Общества в августе 2014 года одновременно и по одинаковой цене 1081 рубль 47 копеек за одну акцию: ООО «ПЛАСТИКАНА», ООО «ИСК «ПЕТРИЦА», ООО «Климовская инвестиционная компания», ООО «Карбона Инвестментс» – дочерние компании ООО «ГРУППА ПОЛИПЛАСТИК» (<http://www.polyplastic.ru/company/structure>). В отчетном периоде сделок с заинтересованностью не осуществлялось (согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 81 Закона об АО положения о сделках с заинтересованностью не применяются к сделкам по приобретению Обществом размещенных им акций).

5. Реестродержателем Общества является Акционерное общество «Независимая регистраторская компания», специализированный регистратор, действующий на основании лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13954-000001 от 06.09.2002, выданной бессрочно ФСФР России. Реквизиты реестродержателя: ИНН / КПП: 7705038503 / 773101001; ОГРН 1027739063087; юридический адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, дом 18, корпус (строение) 5Б.

6. Аудитором Общества является закрытое акционерное общество «Русское общество содействия КОНСАЛТИНГ» (ЗАО «РОСКОНСАЛТИНГ»), действительный член СРО «Российский Союз Аудиторов» на основании Решения Правления СРО РСА от 17.11.2016 г. за №279. Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций СОА – 11603067445. Реквизиты аудитора: ИНН / КПП: 7717101527 / 771701001; ОГРН 1027739572090; Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом 9, строение 1.

7. Уставный капитал АО «Природа и школа» на 31.12.2017 разделён на 4 992 штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 35 рублей каждая, из которых 190 штук акций Общества (3,8%) принадлежат 3 физическим лицам, 4 802 штук акций Общества (96,2%) принадлежат 4 юридическим лицам, то есть на 31 декабря 2017 года в реестре акционеров было зарегистрировано 7 акционеров – три физических лица и четыре юридических лица.

В 2017 года Общество приобрело у акционеров И.Д.Назарова и Е.С.Твердохлебова 3 330 акций (40% от всех размещённых акций) с оплатой 40% недвижимости Общества и погашением приобретенных акций согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 48, пункту 3 статьи 72 Закона об АО и решениям органов управления Общества.

Уставный капитал Общества был уменьшен с величины 291 270 рублей до величины 174 720 рублей на основании решения общего собрания акционеров (Протокол № 2015/12м от 18.07.2016) о погашении всех приобретенных Обществом акций.

В настоящий момент акционеры юридические лица ООО «ПЛАСТИКАНА», ООО «ИСК «ПЕТРИЦА», ООО «Климовская инвестиционная компания», ООО «Карбона Инвестментс» владеют доминирующим пакетом акций 96,2% (4802 из 4992 акций) АО «Природа и школа»:

**ТАБЛИЦА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ АКЦИЙ АО "Природа и школа" до и после уменьшения уставного капитала по решению ОСА (Протокол №2015/12м от 18.07.2016).**

№ п/п	ФИО (Полное наименование)	БЫЛО колич. акций, штук	БЫЛО колич. акций, %	Приобретено и погашено акций, штук	СТАЛО колич. акций, штук	СТАЛО колич. акций, %
	2	3	4	5	6	7
1	ООО "ИСК "ПЕТРИЦА"	170	2,04%	1 308 2 022	170	3,40%
2	ООО "Карбона Инвестментс"	1 660	19,95%		1 660	33,26%
3	ООО "Климовская инвестиционная компания"	1 312	15,77%		1 312	26,29%
4	ООО "ПЛАСТИКАНА"	1 660	19,95%		1 660	33,26%
5	Камлук Михаил Васильевич	12	0,14%		12	0,24%
6	Назаров Игорь Дмитриевич	1 314	15,79%		6	0,12%
7	Твердохлебов Евгений Сергеевич	2 194	26,36%		172	3,43%
8	<b>ИТОГО:</b>	<b>8 322</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 330</b>	<b>4 992</b>	<b>100,0%</b>
9	Физические лица (5-7):	3 520	42,3%	3 330	190	3,8%
10	Юридические лица (1-4) - <b>ИСТЦЫ:</b>	4 802	57,7%	0	4 802	96,2%

**8. Приобретение Обществом собственных размещенных акций у акционеров с оплатой частью недвижимости (пропорциональной количеству приобретенных акций) и дальнейшим погашением акций представляет собой предусмотренный Законом об АО (подпункт 7 пункта 1 статьи 48, пункты 3 и 4 статьи 72) и Уставом Общества (подпункт 6 пункта 12.2 Устава) способ раздела недвижимости Общества между акционерами пропорционально количеству акций, которыми они владеют.** Этот способ раздела недвижимости между акционерами не является хозяйственной операцией и в принципе не может привести к каким-либо убыткам акционеров в расчете на одну акцию. Количество площадей, приходящихся на одну акцию, доходы и расходы, связанные с эксплуатацией этих площадей остаются на прежнем уровне. Поэтому прибыль в расчете на одну акцию не изменяется.

**9. Данные о кадастровой стоимости недвижимости Общества.**

**До раздела недвижимости** Общество имело в собственности два здания:

- Здание: 77:03:0002002:1128, адрес: ул.Пермская, д.11, строение 5, площадь: 13 299,1 кв.м, кадастровая стоимость на дату 01.02.2017: 467 599 814 рублей.
  - Здание: 77:03:0002002:1018, адрес: ул.Пермская, д.11, строение 12, площадь: 345,1 кв.м, кадастровая стоимость на дату 01.02.2017: 12 998 702 рубля.
- Кадастровая стоимость двух строений 5 и 12 вместе: 480 598 516 рублей, что в расчете на 1 акцию составляет 57 750 рублей (до раздела недвижимости, при 8322 размещенных акциях Общества).

**После раздела недвижимости** кадастровая стоимость всех помещений в строениях 5 и 12 Общества возросла (см. Таблицу ниже) до значения 564 705 980 рублей.

**Всего 22 объекта в стр.5 (один в общей долевой собственности)  
и 6 объектов в стр.12, которые были разделены следующим образом:**

Строение	АО "Природа и школа"	Кадастр/стоимость
1 стр.5	77:03:0002002:2299	39 464 846
2 стр.5	77:03:0002002:2310	21 117 009
3 стр.5	77:03:0002002:2312	21 299 409
4 стр.5	77:03:0002002:2313	20 428 861
5 стр.5	77:03:0002002:2315	59 790 071
6 стр.5	77:03:0002002:2331	51 781 028
7 5/6 доли	77:03:0002002:2333	22 648 068
8 стр.5	77:03:0002002:2340	94 110 392
стр.12	77:03:0002002:2291	1 952 558
стр.12	77:03:0002002:2292	1 952 558
стр.12	77:03:0002002:2294	1 898 212
стр.12	77:03:0002002:2295	1 898 212

5/6 от 27 177 682

ВСЕГО:

338 341 225

60% от 564 705 980  
- от общей  
кадастров/стоим.  
564 705 980

**67 777**  
рублей на 1  
акцию  
после раздела

Строение	Акционеры Назаров и Твердохлебов	Кадастр/стоимость
1 стр.5	77 03 0002002 2300	1 442 623
2 стр.5	77 03 0002002 2301	451 856
3 стр.5	77 03 0002002 2302	613 529
4 стр.5	77 03 0002002 2303	6 056 527
5 стр.5: 5	77 03 0002002 2311	36 492 546
6 стр.5: 6	77 03 0002002 2314	10 948 178
7 стр.5: 7	77 03 0002002 2332	829 093
8 1/6 доли	77 03 0002002 2333	4 529 614
9 стр.5: 8	77 03 0002002 2334	42 557 364
10 стр.5: 9	77 03 0002002 2335	11 387 598
11 стр.5: 10	77 03 0002002 2336	10 156 394
12 стр.5: 11	77 03 0002002 2337	87 722 227
13 стр.5: 12	77 03 0002002 2338	6 678 347
14 стр.5: 13	77 03 0002002 2339	514 038
15 стр.5: 14	77 03 0002002 2341	290 183
стр.12: 1	77 03 0002002 2293	1 898 212
стр.12: 2	77 03 0002002 2296	3 796 425

1/6 от 27 177 682

ВСЕГО:

226 364 755

40% от 564 705 980

ВСЕГО по стр.5 и 12:

**564 705 980****480 598 516****117,50%**

Стала у 28 объектов  
- в 5 стр. и в 12 стр.

Была у 2-х стр.  
- 5 стр. и 12 стр.

**рост кад/ст %**

**после раздела**  
на 20.06.2017

**до раздела**  
на 01.02.2017

После раздела недвижимости кадастровая стоимость нежилых помещений в строениях 5 и 12 возросла на 17,5% (по данным Росреестра), на столько же возросла кадастровая стоимость одного среднестатистического квадратного метра нежилых площадей, находящихся в собственности Общества.

Действительная стоимость одной акции, выраженная в квадратных метрах нежилых площадей Общества, остаётся неизменной, как до осуществления раздела недвижимости между акционерами, так и после осуществления раздела недвижимости – 1,64 кв.м на 1 акцию:

$$\begin{aligned}
 &13\,644,2 \text{ кв.м} / 8\,322 \text{ акций (до раздела недвижимости)} &&= \\
 &8\,177,7 \text{ кв.м} / 4\,992 \text{ акции (АО «Природа и школа» после раздела недвижимости)} &&= \\
 &5\,466,5 \text{ кв.м} / 3\,330 \text{ акций (расчёт с акционерами Назаровым и Твердохлебовым)} &&= \\
 &= 1,64 \text{ кв. метра недвижимости за одну акцию (до и после раздела недвижимости)}.
 \end{aligned}$$

Поскольку и до раздела недвижимости и после раздела недвижимости на 1 акцию Общества, размещённую среди акционеров, приходится 1,64 квадратных метров нежилой площади Общества, то на 17,5% возросла кадастровая стоимость, приходящаяся на 1 акцию после раздела недвижимости и достигла **67 777 рублей!**

#### 10. Чистые активы Общества.

##### Чистые активы АО "Природа и школа"

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Основные средства	1150	3 426	5 394	5 575
Краткосрочная дебиторская задолженн.	1230	2 375	1 215	467
Денежные средства	1250	6 143	2 492	6 653
Прочие оборотные активы	1260	2	1	22
<b>ИТОГО активы</b>		<b>11 946</b>	<b>9 102</b>	<b>12 717</b>
<b>Пассивы</b>				
Заёмные средства	1410, 1510	0	0	0
Обязательства долгосрочные	1430, 1450	0	0	0
Краткосрочная кредиторская задолженн.	1520	3 121	1 845	3 523
Обязательства краткосрочные	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	0	0	0
<b>ИТОГО пассивы</b>		<b>3 121</b>	<b>1 845</b>	<b>3 523</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>8 825</b>	<b>7 257</b>	<b>9 194</b>

Общество не имеет долгосрочных дебиторских и кредиторских задолженностей, не пользуется кредитами и займами. Дебиторская и кредиторская задолженность краткосрочна и связана с хозяйственными операциями. Производственное оборудование отсутствует. Производственный процесс заключается в осуществлении функций производственно-складского комплекса, при этом площади сдаются в аренду предприятиям малого бизнеса и осуществляется техническое и эксплуатационное обслуживание этих площадей.

Если недвижимость Общества будет оцениваться по кадастровой стоимости, например, в целях анализа взаиморасчетов между акционерами, анализа продажи недвижимости, мены акций на недвижимость, переоценки основных средств и в других целях в соответствии с законодательством РФ и Уставом Общества, то получаем нижеследующую структуру чистых активов Общества.

**Анализ стоимости чистых активов АО "Природа и школа"**  
**при учёте основных средств по кадастровой стоимости:**

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Основные средства	1150	338 341	480 599	480 599
Краткосрочная дебиторская задолженн.	1230	2 375	1 215	467
Денежные средства	1250	6 143	2 492	6 653
Прочие оборотные активы	1260	2	1	22
<b>ИТОГО активы</b>		<b>346 861</b>	<b>484 307</b>	<b>487 741</b>
Доля основных средств в активах, в %		<b>97,5%</b>	<b>99,2%</b>	<b>98,5%</b>
Количество акций, в штуках		4 992	8 322	8 322
Цена основных средств в расчете на 1 акцию, в тыс.руб.		<b>67, 777</b>	<b>57, 750</b>	<b>57, 750</b>
<b>Пассивы</b>				
Заёмные средства	1410, 1510	0	0	0
Обязательства долгосрочные	1430, 1450	0	0	0
Краткосрочная кредиторская задолженн.	1520	3 121	1 845	3 523
Обязательства краткосрочные	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	0	0	0
<b>ИТОГО пассивы</b>		<b>3 121</b>	<b>1 845</b>	<b>3 523</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>343 740</b>	<b>482 462</b>	<b>484 218</b>
Количество акций, в штуках		4 992	8 322	8 322
Цена чистых активов в расчете на 1 акцию, в тыс.руб.		<b>68, 858</b>	<b>57, 974</b>	<b>58, 185</b>

Как следует из последней Таблицы по сравнению с кадастровой стоимостью недвижимости (рыночной стоимостью, установленной методами массовой оценки) доля остальных активов Общества незначительна - менее 3%, то есть менее уровня существенности для раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Заметим, что аналогичный результат был получен оценщиком ООО «НОРМАТИВ» – см. Информационное письмо Оценщика от 19.04.2017.

По данным Оценщика рыночная цена недвижимости Общества, определенная не методами массовой оценки (кадастровая стоимость), а индивидуально составила на 31.12.2016: 460 811 000 рублей, а рыночная цена 100% акций составила на 31.12.2016: 462 398 000 рублей, то есть разница менее 1%.

Таким образом, рыночная стоимость пакета N% акций Общества приблизительно равна рыночной стоимости N% недвижимости Общества.

Такая равноценность не зависит от абсолютной величины денежного выражения рыночных стоимостей акций и недвижимости при условии сохранения структуры активов и пассивов Общества.

Такая равноценность выполняется всегда, если кадастровая стоимость недвижимости Общества на два порядка превосходит все остальные активы и пассивы Общества.

Поэтому, для того чтобы утверждать равноценность предоставлений по сделкам 14.06.2017 приобретения Обществом 3330 акций у акционеров И.Д.Назарова и Е.С.Твердохлебова (40% размещенных акций Общества) с оплатой приобретённых 40% акций Сорока процентами недвижимости Общества не требуется проведения оценки абсолютной величины рыночных стоимостей акций и недвижимости (хотя такая оценка **БЫЛА ПРОВЕДЕНА**), так как рыночная цена пакета N% акций всегда приблизительно равна рыночной цене N% недвижимости до тех пор, пока рыночная (кадастровая) стоимость недвижимости Общества на два порядка превосходит все остальные активы Общества.

При этом учитывается, что займы, кредиты и долгосрочные обязательства у Общества отсутствуют, а краткосрочная дебиторская задолженность и денежные средства Общества превосходят краткосрочную кредиторскую задолженность, **следовательно рыночная цена 100% пакета размещенных акций Общества всегда больше, чем рыночная цена 100% недвижимости Общества**, а рыночная цена 1 акции всегда больше рыночной цены 1,64 квадратного метра недвижимости Общества, которая приходится на 1 размещённую акцию Общества.

**11. Прибыль до налогообложения**, полученная в 2017 году, составила **5 347 182 рубля** (в 2016 году - **3 650 669 рублей**). **Нераспределенная прибыль** на 31.12.2017 составила **4 184 920 рублей** (на 31.12.2016 - **763 261 рубль**). Следует оговориться, что Общество в 2017 году получило из бюджета города Москвы компенсацию в сумме 2 138 000 рублей за изъятие части арендуемого Обществом земельного участка для строительства автодороги, что увеличило нераспределенную прибыль на 1 710 400 рублей (после уплаты налога на прибыль) не за счет основного вида деятельности. Поэтому корректней указать сумму  $4\,184\,920 - 1\,710\,400 = 2\,474\,520$  **рублей** в качестве нераспределенной прибыли от основного вида деятельности для её дальнейшего использования при расчете базовой прибыли на 1 акцию.

**12. Базовая прибыль на одну размещённую акцию Общества**, согласно Методическим рекомендациям, утверждённым Приказом Минфина России от 21.03.2000 № 29н, определяется как отношение нераспределённой прибыли к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчётного периода, то есть равна отношению  $2\,474\,520 / 6934,5 = 356,84$  рублей или 1017% от номинальной стоимости акции (в 2016 году этот показатель был равен  $763\,261 / 8\,322 = 91,72$  рублей или 262% от номинальной стоимости 1 акции).

**ВЫВОДЫ:** В 2017 году разделом недвижимости Общества между двумя группами акционеров был **фактически завершен** корпоративный конфликт в Обществе, который проявлялся в форме длительного (более трёх лет) враждебного корпоративного захвата группой акционеров – юридических лиц ООО «ПЛАСТИКАНА», ООО «ИСК «ПЕТРИЦА», ООО «Климовская инвестиционная компания», ООО «Карбона Инвестментс» органов управления АО «Природа и школа» и всех его активов, включая инвестиции миноритарных акционеров на сумму

$3\,330 \text{ акций} * 55\,563 \text{ рублей/акцию} = 185\,024\,790 \text{ рублей.}$

Накладные расходы, связанные с оформлением сделок по разделу имущества 14.06.2017 (нотариальные расходы, а также расходы по тарифам регистратора реестра акционеров АО «Независимая регистраторская компания» по оформлению погашения акций и уменьшения уставного капитала Общества, расходы по оформлению перехода прав собственности на объекты недвижимости Росреестром) понесли продавцы акций И.Д.Назаров и Е.С.Твердохлебов. Других расходов, связанных со сделками 14.06.2017 не было.

Сделки 14.06.2017 не носят хозяйственного характера. Сделки не направлены на получение прибыли в текущей хозяйственной деятельности Общества.

Экономический смысл сделок 14.06.2017 – раздел недвижимости между акционерами Общества, который сам по себе не может быть связан с убытками Общества.

Сделки представляют собой капитальные операции, осуществленные на основании норм корпоративного права. Сделками осуществлена трансформация акционерного капитала, при которой все акционеры Общества получили принадлежащую им действительную долю участия в непубличном акционерном обществе «Природа и школа» в виде принадлежащей только им доли недвижимости Общества, защищённой от чьих-либо посягательств.

Общество осталось с меньшей на 40% недвижимостью и с меньшим на 40% количеством акционеров. Отсутствует ущерб для Общества (его уставный капитал и обязательства сократились на 40%) и для оставшихся в Обществе акционеров. Выручка от сдаваемых в аренду помещений в расчете на одну акцию осталась неизменной. Сохранились на прежнем уровне также и расходы по обслуживанию каждого квадратного метра помещений. Это означает, что прибыль в расчете на одну акцию осталась на прежнем уровне.

Сделки привели к разделу недвижимости между акционерами, причём в более выгодном положении оказались акционеры-юрлица, оставшиеся в Обществе, которые получили в своё монопольное распоряжение большее количество недвижимости (60%, а не 57,7%) в расчёте на 1 акцию, а также ВСЕ активы Общества.

Необходимо учесть, что чистые активы Общества (в расчете на одну акцию) имеют устойчивое положительное сальдо, денежные средства и дебиторская задолженность в течение многих последних лет намного превосходят краткосрочные обязательства Общества. Все другие активы Общества, кроме недвижимости не подвергались разделу и предоставлены в монопольное распоряжение акционеров – юридических лиц, оставшихся в Обществе.

**ТЕМ НЕ МЕНЕЕ**, акционеры – юридические лица ООО «ПЛАСТИКАНА», ООО «ИСК «ПЕТРИЦА», ООО «Климовская инвестиционная компания», ООО «Карбона Инвестментс» продолжают попытки захвата не принадлежащей им собственности – оспаривают осуществленный раздел недвижимости в рамках арбитражного Дела № А40-67975/2018. Общество призывает их незамедлительно отозвать незаконный, необоснованный и несостоятельный иск и заняться конструктивной экономической деятельностью на базе собственных инвестиций и собственного имущества.

29 мая 2018 года, генеральный директор  
АО «Природа и школа» Е.С.Твердохлебов