

Общество с
ограниченной
ответственно
стью
"ПРОПЕРТИ
МЕНЕДЖМЕНТ"
НТ"

ООО "ПМ"

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ"
Сокращенное наименование	ООО "ПМ"
ИНН	9716005172
КПП	771601001
ОГРН	1257700071122
Юридический адрес	129128, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Ростокино, ул Бажова, дом 8, помещение 70/1
Генеральный директор	Тесситоре Марио
Налогообложение	УСН, Без НДС
Расчетный счет	
Номер счета	40702810301830000616
Банк	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
БИК	044525411
Корр. счет	30101810145250000411

Дата государственной регистрации – 17.02.2025г.

Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет 0 человек

Пенсионеров и предпенсионеров в компании нет.

Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств в компании нет

Уставный капитал составляет 10 000 руб. Участниками является Марио Тесситоре 100%.

Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: Марио Тесситоре

Главный бухгалтер Общества: Марио Тесситоре

Кадровый учет и расчет оплаты труда не ведется. Генеральный директор выступает в роли единоличного директора.

Организационные положения:

1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера (ч. 3 ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

Рабочий план счетов организации приведен в Приложении № 2. к данному приказу.

2. Первичные учетные документы

Формы первичных учетных документов, применяемые организацией, приведены в Приложении № 3 к данному приказу.

Организация использует в качестве первичных учетных документов документы, составляемые в процессе деятельности организации по формам, установленным нормативными документами для обязательного или рекомендуемого применения (например, универсальный передаточный документ, товарно-транспортная накладная). При этом, применяются внешние формы документов, предусмотренные используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

Документооборот в бухгалтерском учете и порядок доступа к документам бухгалтерского учета регулируется графиком документооборота, который утверждается отдельным приказом руководителя организации.

Подписывать документы бухгалтерского учета имеют право руководитель и главный бухгалтер организации, а также лица, указанные в графике документооборота.

Для электронной подписи документов бухгалтерского учета применяется усиленная квалифицированная электронная подпись, а также иные виды электронных подписей, установленные графиком документооборота, соглашениями с участниками электронного взаимодействия, положением об использовании простой электронной подписи для внутреннего электронного документооборота, иными приказами руководителя организации.

3. Регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

Формы регистров бухгалтерского учета, применяемые организацией, приведены в Приложении № 4 к данному приказу.

4. Исправление ошибок и изменение учетной политики

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или

расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

В качестве допустимых способов исправления бухгалтерского учета организация выбирает все способы, допускаемые к применению главой III ФСБУ 27.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.

5. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

6. Применение положений и стандартов по бухгалтерскому учету

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

Методические положения

1. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- рабочий скот
- продуктивный скот
- многолетние насаждения
- земельные участки
- объекты природопользования
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств

Нематериальные активы классифицируются по группам:

- произведения науки, литературы и искусства
- программы ЭВМ
- базы данных
- изобретения
- полезные модели
- промышленные образцы
- секреты производства (ноу-хау)
- селекционные достижения
- лицензии и разрешения
- другие НМА

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п. 13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2. Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

3. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как
 - оргтехнику, расходные материалы к ней
 - офисную мебель
 - канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".
 Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов. Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

4. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, представляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР "Единый налоговый счет").

5. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Способ раскрытия информации о госпомощи

В отчетном периоде компания госпомощь не получала.

Инвентаризация : В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

Анализ движений денежных средств за 2025 г.

Вид движения Статья движения денежных средств	Сумма
Общий остаток на начало	
Поступление	50 000
Расчетные счета	10 000
Внутреннее перемещение денег	10 000
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	30 000
Получение кредитов и займов	30 000
Расчеты с учредителями	10 000
Поступления от учредителей	10 000
Списание	34 800
Прочие доходы и расходы	24 800
Комиссия банка	24 800
Расчетные счета	10 000
Внутреннее перемещение денег	10 000
Чистый денежный поток	15 200
Общий остаток на конец	15 200

Финансовый анализ ООО "ПМ" за 2025 год

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Показатели за 2025 год (В тысячах рублей)

Продажи	0
Прибыль	-25
Чистые активы	-15
Анализ показателей	
Коэффициент текущей ликвидности	0
Коэффициент быстрой ликвидности	0
Коэффициент абсолютной ликвидности	0
Коэффициент наличия собственных средств	-1,000
Рентабельность продукции	0 %
Рентабельность компании	0 %
Рентабельность активов	-166,67 %
Рентабельность продаж	0 %
Оценка риска банкротства	Высокий риск банкротства
Оценка кредитоспособности	Кредитование связано с повышенным риском

Бухгалтерская отчетность

Информация о бухгалтерской отчетности сформирована по данным учета

Бухгалтерский баланс

(В тысячах рублей)

Код 2025 2024 2023 2022

Актив

I. Внеоборотные активы

Итого по разделу I	1100	0
--------------------	------	---

II. Оборотные активы

Денежные средства	1250	15
-------------------	------	----

Итого по разделу II	1200	15
---------------------	------	----

Баланс	1600	15
--------	------	----

Пассив

III. Капитал и резервы

Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10
--	------	----

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(25)
--	------	------

Итого по разделу III	1300	(15)
IV. Долгосрчные обязательства		
Заемные средства	1410	30
Итого по разделу IV	1400	30
V. Краткосрочные обязательства		
Итого по разделу V	1500	0
Баланс	1700	15

Отчет о финансовых результатах

(В тысячах рублей)	Код	2025	2024	2023	2022
Прочие расходы		2350	(25)		
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	(25)		
Чистая прибыль (убыток)		2400	(25)		

Анализ отчетности

Данные бухгалтерской отчетности	2025	2024	2023	2022
(В тысячах рублей)				
Продажи	0			
Прибыль	-25			
Деньги	15			
Материалы, товары, полуфабрикаты (запасы)	0			
Здания, оборудование, автомобили, земля (ОС)	0			
Авансы выданные, задолженность контрагентов	0			
Авансы полученные, задолженность поставщикам	0			
Полученные кредиты и займы	30			
Чистые активы	-15			

Коэффициенты

Коэффициент текущей ликвидности

Коэффициент текущей ликвидности 0.

Соответствует низкой платежеспособности.

Значение коэффициента показывает, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, меньше обязательств на ближайший год. Даже если будут распроданы по учетным ценам все запасы, получена от контрагентов вся задолженность и прибавлены к этому денежные средства на счетах, то полученной суммы не хватит для уплаты краткосрочных обязательств. Такая ситуация несет риск утраты платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 1.5 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $1 \leq$ коэффициент < 1.5 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 1 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент текущей ликвидности = (деньги + дебиторская задолженность + НДС полученный + запасы + финансовые вложения + прочие оборотные активы) / краткосрочные обязательства

	2025	2024	2023	2022
Деньги		15		
Задолженность контрагентов		0		
Запасы		0		
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		0		
Финансовые вложения		0		
Прочие оборотные активы		0		
Краткосрочные обязательства		0		
Коэффициент текущей ликвидности		0		

Коэффициент быстрой ликвидности

Коэффициент быстрой ликвидности 0.

Соответствует низкой платежеспособности.

Значение коэффициента показывает, что деньги и другие наиболее ликвидные оборотные активы (задолженность контрагентов), которые могут быть обращены в деньги, значительно меньше краткосрочных обязательств.

Такое значение коэффициента говорит о низкой платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 0.8 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.5 \leq$ коэффициент < 0.8 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.5 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент быстрой ликвидности = (деньги + дебиторская задолженность + финансовые вложения) / краткосрочные обязательства

	2025	2024	2023	2022
Деньги	15			
Задолженность контрагентов	0			
Финансовые вложения	0			
Краткосрочные обязательства	0			
Коэффициент быстрой ликвидности	0			

Коэффициент абсолютной ликвидности

Коэффициент абсолютной ликвидности 0.

Соответствует низкой платежеспособности.

Значение коэффициента показывает долю кредиторской задолженности, которую можно погасить за счет имеющихся денежных средств. Текущее значение говорит о низкой платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 0.1 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.05 \leq$ коэффициент < 0.1 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.05 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент абсолютной ликвидности = деньги / краткосрочная кредиторская задолженность

	2025	2024	2023	2022
Деньги	15			
Краткосрочные обязательства	0			
Коэффициент абсолютной ликвидности	0			

Коэффициент наличия собственных средств

Коэффициент наличия собственных средств -1.

Низкая финансовая устойчивость.

Значение коэффициента показывает, что доля собственных средств в источниках финансирования составляет -100%, остальное – заемные средства. Доля собственных средств меньше значений, которые считаются приемлемыми при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Если коэффициент ≥ 0.25 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.15 \leq$ коэффициент < 0.25 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.15 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент наличия собственных средств = собственный капитал / пассивы

2025 2024 2023 2022

Собственный капитал	-15
Пассивы	15
Коэффициент наличия собственных средств	-1.000

Рентабельность

Рентабельность продукции

Рентабельность продукции 0%.

Средняя рентабельность продукции.

Значение рентабельности продукции является средними при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Рентабельность продукции характеризует деловую активность.

Если рентабельность $\geq 6\%$, то показатель считается высоким.
Если $0\% \leq$ рентабельность $< 6\%$, то показатель считается средним.
Если рентабельность $< 0\%$, то показатель считается низким.

Рентабельность продукции = прибыль от продаж / выручка

2025 2024 2023 2022

Прибыль от продаж	0
Выручка	0
Рентабельность продукции, %	0

Рентабельность компании

Рентабельность компании 0%.

Средняя рентабельность компании.

Значение рентабельности компании является средними при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Рентабельность компании характеризует деловую активность.

Если рентабельность $\geq 10\%$, то показатель считается высоким.
 Если $0\% \leq$ рентабельность $< 10\%$, то показатель считается средним.
 Если рентабельность $< 0\%$, то показатель считается низким.

Рентабельность компании = чистая прибыль / выручка

2025 2024 2023 2022

Чистая прибыль	-25
Выручка	0
Рентабельность компании, %	0

Рентабельность активов

Рентабельность активов -166,67%.

Значительно ниже средней по отрасли.

Рентабельность активов является показателем способности эффективно получать прибыль. Сравнение рентабельности активов со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности компании на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Если рентабельность $\geq 3,9\%$, то показатель выше среднего по отрасли.

Если $3,51\% \leq$ рентабельность $< 3,9\%$, то показатель незначительно меньше среднего по отрасли.

Если рентабельность $< 3,51\%$, то показатель может стать основанием для назначения выездной налоговой проверки.

Рентабельность активов = чистая прибыль / активы.

	2025	2024	2023	2022
Чистая прибыль	-25			
Активы	15			
Средняя рентабельность активов по отрасли, %	3,90			
Предельная рентабельность (90% от средней), %	3,51			
Рентабельность активов, %	-166,67			

Средняя рентабельность приведена по данным Росстата для вида деятельности "деятельность по операциям с недвижимым имуществом"

Рентабельность продаж

Рентабельность продаж 0%.

Значительно ниже средней по отрасли.

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг является индикатором способности контролировать издержки. Сравнение рентабельности продаж со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Если рентабельность $\geq 34,8\%$, то показатель выше среднего по отрасли.

Если $31,32\% \leq$ рентабельность $< 34,8\%$, то показатель незначительно меньше среднего по отрасли.

Если рентабельность $< 31,32\%$, то показатель может стать основанием для назначения выездной налоговой проверки.

Рентабельность продаж = прибыль от продаж / себестоимость продаж

	2025	2024	2023	2022
Прибыль от продаж	0			
Себестоимость продаж (с учетом коммерческих и управленческих расходов)	0			
Средняя рентабельность продаж по отрасли, %	34,80			
Предельная рентабельность (90% от средней), %	31,32			
Рентабельность продаж, %	0			

Средняя рентабельность приведена по данным Росстата для вида деятельности "деятельность по операциям с недвижимым имуществом"

Оценки

Оценка риска банкротства

Индекс Альтмана $Z = -10,602$.

Высокий риск банкротства.

Для оценки риска банкротства используется четырехфакторная модель Альтмана для непроектных видов деятельности. В рамках этой модели показателем риска банкротства является значение индекса Альтмана (Z), который определяется по следующей формуле:

$$Z = 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

Если $Z \leq 1.1$, есть существенная вероятность банкротства.

Если $1.1 < Z < 2.6$, вероятность банкротства невысока, но не исключается.

Если $Z \geq 2.6$, финансовое состояние устойчивое, вероятность банкротства низкая.

Показатель кредитоспособности S

2,75

Генеральный директор



М Тесситоре

04.03.2026

