



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2013 B 10918

Numéro SIREN : 793 355 371

Nom ou dénomination : 20ème APPART

Ce dépôt a été enregistré le 28/09/2017 sous le numéro de dépôt 91919

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 28-09-2017

N° DE DEPOT : 091919

N° GESTION : 2013B10918

N° SIREN : 793355371

DENOMINATION : 20ème APPART

ADRESSE : 117 avenue Gambetta 75020 Paris

MILLESIME : 2016

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)	130 000		130 000	130 000		
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations corporelles</b>						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	28 445	16 953	11 492	16 199	4 707	29.06
	Immobilisations en cours						
Avances et acomptes							
<b>Immobilisations financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	537		537	577	40	6.93	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	10 005		10 005	7 755	2 250	29.01	
<b>Total II</b>	<b>168 987</b>	<b>16 953</b>	<b>152 034</b>	<b>154 531</b>	<b>2 497</b>	<b>1.62</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	<b>Créances (3)</b>						
	Clients et comptes rattachés						
	Autres créances	74 020		74 020	143 624	69 604	48.46
Capital souscrit - appelé, non versé							
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	266 055		266 055	270 441	4 386	1.62
	Charges constatées d'avance (3)	6 654		6 654	6 946	292	4.20
	<b>Total III</b>	<b>346 729</b>		<b>346 729</b>	<b>421 011</b>	<b>74 282</b>	<b>17.64</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>		<b>515 716</b>	<b>16 953</b>	<b>498 763</b>	<b>575 542</b>	<b>76 779</b>	<b>13.34</b>

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

0  
10 005



## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	520 097		520 097	560 719		40 622	7.24
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	520 097		520 097	560 719		40 622	7.24
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation			1 280	1 000		280	28.00
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits			15			15	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			521 392	561 719		40 327	7.18
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			263 892	208 672		55 220	26.46
Impôts, taxes et versements assimilés			2 972	2 399		573	23.89
Salaires et traitements			159 763	145 391		14 372	9.89
Charges sociales			52 949	46 735		6 214	13.30
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			5 562	5 032		530	10.53
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges							
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			485 138	408 228		76 910	18.84
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			36 254	153 491		117 237	76.38
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites eo commuu</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1	
	31/12/2016	12	31/12/2015	12
			Ecart N/N-1	
			Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 500		793	89.05
<b>Total V</b>	1 500		793	89.05
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	3 857		4 005	3.70
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total VI</b>	3 857		4 005	3.70
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	2 357		3 212	26.61
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	33 897		150 279	77.44
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	535		535	
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
<b>Total VII</b>	535		535	
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	147		147	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
<b>Total VIII</b>	147		147	
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	388		388	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	4 080		42 844	90.48
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	523 427		562 512	6.95
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	493 222		455 077	8.38
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	30 205		107 435	71.89

\* Y compris Redevance de crédit bail mobilier  
Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 498 763.01 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 520 097.17 Euros et dégageant un bénéfice de 30 204.55 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT

### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

NEANT

### - REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)



#### Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2016-07 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

#### Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

#### Informations générales complémentaires

NEANT

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### Informations relatives au CICE

Il a été comptabilisé en déduction des frais de personnel un produit à recevoir relatif à l'application du CICE (crédit d'impôt compétitivité emploi) pour un montant de 7 088 €. La société n'a demandé aucun préfinancement au titre de ce mécanisme.

### L'utilisation du CICE dans l'entreprise

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Au titre de l'année civile écoulée, nous avons dégagé un crédit d'impôt de 7 088 €, que nous avons affecté principalement à des efforts en matière de :

Description des efforts	Montant
- investissement :	
- recherche :	
- d'innovation :	
- formation :	
- recrutement :	
- prospection de nouveaux marchés :	
- transition écologique et énergétique :	
- reconstitution des fonds de roulement :	
Total	7 088

Il n'a donc permis ni de financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni d'augmenter les rémunérations des dirigeants.

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Autres postes d'immobilisations incorporelles</b>			
Installations générales agencements aménagements divers	130 000		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	22 281		
<b>TOTAL</b>	5 308		855
<b>Autres participations</b>			
Prêts, autres immobilisations financières	577		
<b>TOTAL</b>	7 755		2 250
<b>TOTAL GENERAL</b>	165 922		3 105

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>			130 000	130 000
Installations générales agencements aménagements divers			22 281	22 281
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			6 163	6 163
<b>TOTAL</b>			28 445	28 445
<b>Autres participations</b>				
Prêts, autres immobilisations financières		40	537	537
<b>TOTAL</b>		40	10 005	10 005
<b>TOTAL GENERAL</b>		40	168 987	168 987

**Etat des amortissements**

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Installations générales agencements aménagements divers	9 163	3 716		12 879
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	2 228	1 846		4 074
<b>TOTAL</b>	11 391	5 562		16 953
<b>TOTAL GENERAL</b>	11 391	5 562		16 953

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Instal.générales agenc.aménag.divers	3 716				
Matériel de bureau informatique mobilier	1 846				
<b>TOTAL</b>	5 562				
<b>TOTAL GENERAL</b>	5 562				

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### Etat des provisions

#### Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	10 005	0	10 005
Personnel et comptes rattachés	47	47	
Impôts sur les bénéfices	45 851	45 851	
Taxe sur la valeur ajoutée	5 828	5 828	
Groupe et associés	20 793	20 793	
Débiteurs divers	1 500	1 500	
Charges constatées d'avance	6 654	6 654	
<b>TOTAL</b>	<b>90 680</b>	<b>80 675</b>	<b>10 005</b>

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	72 820	19 541	53 279	
Fournisseurs et comptes rattachés	17 521	17 521		
Personnel et comptes rattachés	1 913	1 913		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	29 325	29 325		
Taxe sur la valeur ajoutée	974	974		
Autres impôts taxes et assimilés	1 519	1 519		
Autres dettes	252 536	252 536		
<b>TOTAL</b>	<b>376 608</b>	<b>323 329</b>	<b>53 279</b>	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	18 965			

### Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS	30.0000	500			500

### Fonds commercial

(Code du Commerce Art. R 123-186; PCG Art. 831-2/10)

Nature	Montant des éléments				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
FONDS AGENCE IMMOBILIERE	130 000			130 000	
Total	130 000			130 000	

### Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### **Evaluation des amortissements**

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 50 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	10 à 20 ans
Installations techniques	Linéaire	5 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 à 10 ans
Mobilier	Linéaire	5 à 10 ans

### **Evaluation des créances et des dettes**

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.



### **Dépréciation des créances**

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

### **Evaluation des valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

### **Dépréciation des valeurs mobilières**

(PCG Art.831-2/3)

Les valeurs mobilières de placement ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- Pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice.
- Pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

### **Disponibilités en Euros**

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances	1 500
Total	1 500

### Détail des produits à recevoir

	Montant
INTERETS SUR COMPTE COURANT	1 500
Total	1 500

### Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fiscales et sociales	3 276
Autres dettes	4 905
Total	8 181

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### Détail des charges à payer

	Montant
HONORAIRES	4 905
CONGES PAYES	1 757
TAXE APPRENTISSAGE	840
FORMATION PROFESSIONNELLE	679
Total	8 181

### Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	6 654
Total	6 654



## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### Détail des charges constatées d'avance

	Exploitation	Financier	Exceptionnel
COTISATIONS	1 013		
ASSURANCES	917		
TICKETS RESTAURANTS	2 769		
LOCATION DE MATERIEL	267		
PUBLICITE	1 688		
<b>Total</b>	<b>6 654</b>		

### Détail des produits constatés d'avance

(Code du Commerce Art. R 123-189)



### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

(PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	72 820
<b>Total</b>	<b>72 820</b>

#### Crédit bail

(Code monétaire et financier R 313-14; PCG Art.531-2/9)

Nature	Terrains	Constructions	Instal.Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				11 288	11 288
Redevances payées - exercice				2 173	2 173
<b>Total</b>				<b>2 173</b>	<b>2 173</b>
Redevances restant à payer - à un an au plus - entre 1 et 5 ans				4 400 6 977	4 400 6 977
<b>Total</b>				<b>11 377</b>	<b>11 377</b>
Valeur résiduelle - entre 1 et 5 ans				2	2
<b>Total</b>				<b>2</b>	<b>2</b>

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

#### Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- CHEQUES ANCIENS	535	
Total	535	
Charges exceptionnelles		
- ACOMPTE PERDU	147	
Total	147	



LE SOUSSIGNE :

**- IMMO GEST CONSULTING**

Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 1.000.000 d'euros  
Siège social : 24-28, rue Henri Poincaré  
75020 PARIS  
RCS PARIS 811.874.981

*Représentée par ses représentants permanents, Monsieur Yves VILLENEUVE et Monsieur Thomas PITOY*

Agissant en qualité de Mandataire Social de la société :

**- 20<sup>ème</sup> APPART**

Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 15.000 euros  
Siège social : 117, avenue Gambetta  
75020 PARIS  
RCS PARIS 793.355.371

CERTIFIE ET ATTESTE QUE :

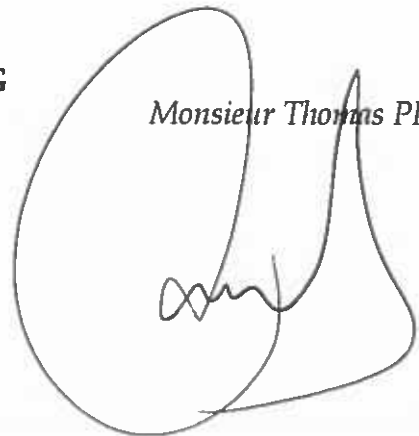
- la présente copie du bilan actif/passif, compte de résultat et annexe comptable de l'exercice 2016 de la société 20<sup>ème</sup> APPART est conforme, sincère et véritable.

*Monsieur Yves VILLENEUVE*



**IMMO GEST CONSULTING**

*Monsieur Thomas PITOY*



**20ème APPART**

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 15.000 euros

Siège social : 117, avenue Gambetta

75020 PARIS

RCS PARIS 793.355.371

=====

**PROCES VERBAL DES DECISIONS**

**DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE**

**DECISIONS DU 30 JUIN 2017 A 9 HEURES 10**

**1 - LIEU DE PRISE DES DECISIONS DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE**

24-28, rue Henri Poincaré - 75020 PARIS.

**2 - PARTICIPANTS A LA REUNION :**

- Le Commissaire aux Comptes a été informé de la (des) décision(s) prise(s) par l'Actionnaire Unique.

**3 - DOCUMENTS PREPARES ET/OU PRESENTES**

- Feuille de présence,
- Double des lettres d'information et/ou de convocation des personnes invitées à participer à la prise de décisions de l'Actionnaire Unique et/ou informées,
- Les comptes annuels et l'inventaire,
- Rapport de gestion du Président de la SAS,
- Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes,
- Exposé des motifs et texte des projets de décisions de l'Actionnaire Unique préparés par le Président de la SAS.

**4 - DROIT DE COMMUNICATION PREALABLE DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE**

Tous les documents pour lesquels l'Actionnaire Unique dispose d'un droit de communication ont été tenus à sa disposition.

**5 - ORDRE DU JOUR**

- Lecture et examen :
  - du rapport de gestion de la Présidence sur l'activité de la Société durant l'exercice 2016,
  - du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2016,
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice 2016,
- Quitus au Président de la SAS,
- Affectation du résultat de l'exercice 2016,
- Questions diverses.

**6 - DEBATS ET DISCUSSIONS :**

L'Actionnaire Unique fait procéder à la lecture des rapports :

- du Président de la SAS,
  - et du Commissaire aux Comptes.
- R

**7 - DÉCISIONS DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE :**

Monsieur Thomas PITOY, ès qualité de Président de la société IMMO GEST CONSULTING, Actionnaire Unique, prend les décisions suivantes :

**7.1 - DÉCISIONS ADOPTÉES****DÉCISION N° 1 - EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ANNUELS****A - APRES AUDITION :**

- Du rapport de gestion du Président de la SAS relatant et commentant les opérations et la marche des affaires sociales durant l'exercice 2016.
- Du rapport général du Commissaire aux Comptes contenant les observations et avis de celui-ci sur les comptes annuels de l'exercice 2016.
- Des informations et précisions fournies lors des débats,

**L'ACTIONNAIRE UNIQUE APPROUVE :**

- Le bilan,
- Le compte de résultat,
- L'annexe,

de l'exercice 2016 dont la forme et le contenu ont été arrêtés par le Président de la SAS et vérifiés par le Commissaire aux Comptes, dans les délais réglementaires.

**B -** L'Actionnaire Unique prend acte de l'identité des méthodes de présentation et d'évaluation des comptes annuels de l'exercice clos, par rapport à celles utilisées pour l'établissement des comptes de l'exercice précédent et ce à l'exception toutefois de ce qui peut être par ailleurs stipulé dans l'annexe comptable à laquelle il convient alors de se rapporter.

**C -** L'Actionnaire Unique consent quitus au Président de la SAS.

**DÉCISION N° 2 - AFFECTATION DES RESULTATS**

L'Actionnaire Unique décide d'affecter le résultat de l'exercice 2016 selon le tableau suivant :

**AFFECTATION ADOPTÉE**

MONTANT ET ORIGINE DES SOMMES A AFFECTER		AFFECTATIONS ADOPTÉES ET POSTES CONCERNES	
1.0 - <u>RÉSULTAT 2016</u>		2.0 - <u>DOTATIONS AUX POSTES DE</u>	
Bénéfice	30.205	Report à nouveau	10.205
1.1 - <u>AUTRES PRELEVEMENTS COMPLEMENTAIRES</u>		2.1 - <u>DISTRIBUTION DE DIVIDENDES</u>	
Sur réserves	-	Dividende global	20.000
Sur report à nouveau antérieur	-		

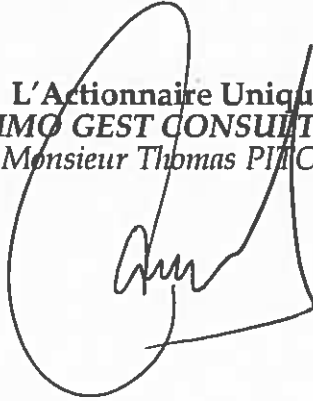
Pour se conformer à la réglementation, il est précisé, pour le cas de distribution de dividendes, que l'intégralité du dividende est éligible à l'abattement de 40% pour le calcul de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques domiciliées en France.

Il est rappelé en annexe les distributions de dividendes intervenues au titre des 3 derniers exercices.

**8 - PROCES-VERBAL :**

Les décisions adoptées au cours de cette réunion ont fait l'objet du présent procès-verbal, signé, après lecture, par l'Actionnaire Unique.

**L'Actionnaire Unique**  
**IMMO GEST CONSULTING**  
*Monsieur Thomas PILLIOT*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Pilliot', is written over the printed name. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

**Audit Bugeaud**  
Société d'Expertise Comptable  
Société de Commissariat aux Comptes

## **20EME APPART**

Société par Actions Simplifiée au Capital de 15.000 euros

117, avenue Gambetta  
75020 PARIS

RCS PARIS 793 355 371

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2016

**Bugeaud**  
Les métiers de l'audit

18 rue Spontini 75116 Paris T 01 47 27 26 17  
[www.audit-bugeaud.com](http://www.audit-bugeaud.com)

# 20EME APPART

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 20EME APPART, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification des appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Dans le cadre de la reconnaissance du chiffre d'affaires nous nous sommes assurés de la bonne application de la séparation des exercices.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, prises dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 13 juin 2017



Audit Bugeaud  
Robert MIRRI  
Commissaire aux Comptes

**BILAN ACTIF**

ACTIF	Brut	Exercice N 31/12/2016 12		Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
		Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
Capital souscrit non appelé (1)							
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Frais d'établissement							
Frais de développement							
Concessions, brevets et droits similaires							
Fonds commercial (1)	130 000		130 000	130 000			
Autres immobilisations incorporelles							
Avances et acomptes							
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains							
Constructions							
Installations techniques, matériel et outillage	28 445	16 953	11 492	16 199	4 707	29.06	
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours							
Avances et acomptes							
<b>Immobilisations financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	537		537	577	40	6.93	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	10 005		10 005	7 755	2 250	29.01	
<b>Total II</b>	168 987	16 953	152 034	154 531	2 497	1.62	
<b>Stocks et en cours</b>							
Matières premières, approvisionnements							
En-cours de production de biens							
En-cours de production de services							
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Avances et acomptes versés sur commandes							
<b>Créances (3)</b>							
Clients et comptes rattachés	74 020		74 020	143 624	69 604	48.46	
Autres créances							
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	266 055		266 055	270 441	4 386	1.62	
Charges constatées d'avance (3)	6 654		6 654	6 946	292	4.20	
<b>Total III</b>	346 729		346 729	421 011	74 282	17.64	
Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)							
Primes de remboursement des obligations (V)							
Ecart de conversion netif (VI)							
<b>Comptes de Régularisation</b>							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	515 716	16 953	498 763	575 542	76 779	13.34	

(1) Dont dont au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

0  
10 005

**BILAN PASSIF**

	<b>PASSIF</b>		<b>Ecart N/N-1</b>	
	<b>Exercice N</b> 31/12/2016	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2015	<b>Euros</b>	<b>%</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital (Dont versé : )	15 000	15 000		
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Ecart de réévaluation				
<b>Réserves</b>	1 500	1 500		
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	75 451	28 016	47 435	169.32
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	30 205	107 435	77 230	71.89
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>Total I</b>	122 155	151 951	29 795	19.61
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>Total II</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>Total III</b>				
<b>DETTES (I)</b>				
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès d'établissements de crédit	72 820	91 785	18 965	20.66
Concours bancaires courants				
Emprunts et dettes financières diverses				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 521	41 156	23 635	57.43
Dettes fiscales et sociales	33 731	86 624	52 893	61.06
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	252 536	204 026	48 510	23.78
Produits constatés d'avance (I)				
<b>Total IV</b>	376 608	423 591	46 983	11.09
Ecart de conversion passif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	498 763	575 542	76 779	13.34

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

323 329 350 771

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016		Exercice N-1 31/12/2015	Ecart N / N-1	
	France	Exportation		Total	Euros
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens	520 097		560 719	40 622-	7.24-
Production vendue de services					
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	520 097		560 719	40 622-	7.24-
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation			1 000	280	28.00
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				15	
Autres produits					
<b>Total des Produits d'exploitation (1)</b>			561 719	40 327-	7.18-
<b>Charges d'exploitation (2)</b>					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			263 892	55 220	26.46
Impôts, taxes et versements assimilés			2 972	573	23.89
Salaires et traitements			159 763	14 372	9.89
Charges sociales			52 949	6 214	13.30
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			5 562	530	10.53
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges					
<b>Total des Charges d'exploitation (2)</b>			485 138	76 910	18.84
<b>1 - Résultat d'exploitation (1-11)</b>			36 254	117 237-	76.38-
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits affectés à des exercices antérieurs

(2) Dont charges affectées à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N/N-1	
	31/12/2016	12	31/12/2015	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 500		793		707	89.05
<b>Total V</b>	1 500		793		707	89.05
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilés (4)	3 857		4 005		148	3.70
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>	3 857		4 005		148	3.70
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	2 357		3 212		855	26.61
<b>3. Résultat courant avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	33 897		150 279		116 383	77.44
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	535				535	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>	535				535	
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	147				147	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>	147				147	
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	388				388	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	4 080		42 844		38 764	90.48
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	523 427		562 512		39 086	6.95
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	493 222		455 077		38 145	8.38
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	30 205		107 435		77 230	71.99

\* V compris Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 498 763.01 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 520 097.17 Euros et dégageant un bénéfice de 30 204.55 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

**FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

NEANT

**EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

NEANT

**- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art 831-1/1)



**Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2016-07 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

**Permanence des méthodes**

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

**Informations générales complémentaires**

NEANT

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Informations relatives au CICE**

Il a été comptabilisé en déduction des frais de personnel un produit à recevoir relatif à l'application du CICE (crédit d'impôt compétitivité emploi) pour un montant de 7 088 €. La société n'a demandé aucun préfinancement au titre de ce mécanisme.

**L'utilisation du CICE dans l'entreprise**

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Au titre de l'année civile écoulée, nous avons dégagé un crédit d'impôt de 7 088 €, que nous avons affecté principalement à des efforts en matière de :

Description des efforts	Montant
- investissement :	
- recherche :	
- innovation :	
- formation :	
- recrutement :	
- prospection de nouveaux marchés :	
- transition écologique et énergétique :	
- reconstitution des fonds de roulement :	
Total	7 088

Il n'a donc permis ni de financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni d'augmenter les rémunérations des dirigeants.

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Révaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL	130 000	
Installations générales agencements aménagements divers		22 281	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		5 308	855
	TOTAL	27 590	855
Autres participations		577	
Prêts, autres immobilisations financières		7 755	2 250
	TOTAL	8 332	2 250
	TOTAL GENERAL	165 922	3 105

	Poste à Poste	Diminutions		Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
		Cessions	Valeur brute en fin d'exercice	
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL		130 000	130 000
Installations générales agencements aménagements divers			22 281	22 281
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			6 163	6 163
	TOTAL		28 445	28 445
Autres participations		40	537	537
Prêts, autres immobilisations financières			10 005	10 005
	TOTAL	40	10 542	10 542
	TOTAL GENERAL	40	168 987	168 987

**Etat des amortissements**

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	2 228	1 846		4 074
	TOTAL	11 391		16 953
	TOTAL GENERAL	11 391	5 562	16 953

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Instal. générales agenc. aménag. divers	3 716				
Matériel de bureau informatique mobilier	1 846				
	TOTAL	5 562			
	TOTAL GENERAL	5 562			

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Etat des provisions**  
**Etat des échéances des créances et des dettes**

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	10 005	0	10 005
Personnel et comptes rattachés	47	47	
Impôts sur les bénéfices	45 851	45 851	
Taxe sur la valeur ajoutée	5 828	5 828	
Groupe et associés	20 793	20 793	
Débiteurs divers	1 500	1 500	
Charges constatées d'avance	6 654	6 654	
<b>TOTAL</b>	<b>90 680</b>	<b>80 675</b>	<b>10 005</b>

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	72 820	19 541	53 279	
Fournisseurs et comptes rattachés	17 521	17 521		
Personnel et comptes rattachés	1 913	1 913		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	29 325	29 325		
Taxe sur la valeur ajoutée	974	974		
Autres impôts taxes et assimilés	1 519	1 519		
Autres dettes	252 536	252 536		
<b>TOTAL</b>	<b>376 608</b>	<b>323 329</b>	<b>53 279</b>	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	18 965			

**Composition du capital social**

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres		
		Au début	Créés	Remboursés
ACTIONS	30.0000	500		
				En fin 500

**Fonds commercial**

(Code du Commerce Art. R 123-186; PCG Art. 831-2/10)

Nature	Achetés	Montant des éléments		Global	Montant de la dépréciation
		Réévalués	Recus en apport		
FONDS AGENCE IMMOBILIERE	130 000			130 000	
Total	130 000			130 000	

**Evaluation des immobilisations corporelles**

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

### **Evaluation des amortissements**

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 50 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	10 à 20 ans
Installations techniques	Linéaire	5 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 à 10 ans
Mobilier	Linéaire	5 à 10 ans

### **Evaluation des créances et des dettes**

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.



### **Dépréciation des créances**

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

### **Evaluation des valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

### **Dépréciation des valeurs mobilières**

(PCG Art.831-2/3)

Les valeurs mobilières de placement ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- Pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice.
- Pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

### **Disponibilités en Euros**

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Produits à recevoir**

	Montant
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	
Autres créances	1 500
Total	1 500

**Détail des produits à recevoir**

	Montant
INTERETS SUR COMPTE COURANT	1 500
Total	1 500

**Charges à payer**

	Montant
Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	
Dettes fiscales et sociales	3 276
Autres dettes	4 905
Total	8 181

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Détail des charges à payer**

	Montant
HONORAIRES	4 905
CONGES PAYES	1 757
TAXE APPRENTISSAGE	840
FORMATION PROFESSIONNELLE	679
Total	8 181

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation		6 654
Total		6 654



**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**Détail des charges constatées d'avance**

	Exploitation	Financier	Exceptionnel
COTISATIONS	1 013		
ASSURANCES	917		
TICKETS RESTAURANTS	2 769		
LOCATION DE MATERIEL	267		
PUBLICITE	1 688		
<b>Total</b>	<b>6 654</b>		

**Détail des produits constatés d'avance**

(Code du Commerce Art. R 123-189)



**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**

**Dettes garanties par des sûretés réelles**

(PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	72 820
<b>Total</b>	<b>72 820</b>

**Credit bail**

(Code monétaire et financier R 313-14, PCG Art 531-2/9)

Nature	Terrains	Constructions	Instal. Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				11 288	11 288
Redevances payées				2 173	2 173
- exercice				2 173	2 173
<b>Total</b>				<b>2 173</b>	<b>2 173</b>
Redevances restant à payer				4 400	4 400
- à un an au plus				6 977	6 977
- entre 1 et 5 ans				11 377	11 377
<b>Total</b>				<b>11 377</b>	<b>11 377</b>
Valeur résiduelle				2	2
- entre 1 et 5 ans				2	2
<b>Total</b>				<b>2</b>	<b>2</b>

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

**- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -**

**Produits et charges exceptionnels**

(PCG Art. 831-2/3)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- CHEQUES ANCIENS	535	
Total	535	
Charges exceptionnelles		
- ACOMPTE PERDU	147	
Total	147	

