

RCS : NANTES Code greffe : 4401

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1990 B 00619 Numéro SIREN : 377 714 100 Nom ou dénomination : AJP IMMOBILIER
--

Ce dépôt a été enregistré le 02/08/2023 sous le numéro de dépôt 9587

Formulaire obligatoire (article 53 A
du code générale des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL AJP IMMOBILIER		Durée de l'exercice en nombre de mois * : 12							
Adresse de l'entreprise : 36-38 36-38 Route de Rennes 44300 NANTES		Durée de l'exercice précédent * : 12							
Numéro SIRET * 37771410000270		Néant ☐ *							
		Exercice N clos le, 31/12/2022		Exercice N-1 clos le, 31/12/2021					
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3		Net 4	
Capital souscrit non appelé (I)		AA							
ACTIF IMMOBILISÉ *	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement *	AB	AC					
		Frais de développement *	CX	CQ					
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	64 684	64 684			
		Fond commercial (1)	AH	AI	623 617	623 617	598 617		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK	1 762 599	44 355	1 718 244	1 029 381	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM				200 000	
	Immobilisations corporelles	Terrains	AN	AO					
		Constructions	AP	AQ					
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS					
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	576 304	450 885	125 419	122 608	
		Immobilisations en cours	AV	AW					
		Avances et acomptes	AX	AY	72 350	72 350			
	Immobilisations financières (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT					
		Autres participations	CU	CV	5 172 026	17 250	5 154 776	2 445 451	
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	412 449		412 449	260 100	
		Autres titres immobilisés	BD	BE					
		Prêts	BF	BG					
		Autres immobilisations financières *	BH	BI	29 206		29 206	21 582	
Total (II)		BJ	BK	8 713 234	577 174	8 136 061	4 677 739		
ACTIF CIRCULANT	Stocks *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM					
		En cours de production de biens	BN	BO					
		En cours de production de services	BP	BQ					
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS					
		Marchandises	BT	BU					
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	60 037		60 037	70 544	
		Clients et comptes rattachés (3) *	BX	BY	2 863 033		2 863 033	2 442 069	
		Autres créances (3)	BZ	CA	2 440 579		2 440 579	1 853 609	
	Divers	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC					
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres.....)	CD	CE					
	Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	CG	1 883 220		1 883 220	1 491 892	
		Charges constatées d'avance (3) *	CH	CI	46 990		46 990	29 701	
Total (III)		CJ	CK	7 293 859		7 293 859	5 887 815		
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW							
Primes de remboursement des obligations (V)		CM							
Ecart de conversion actif (VI)		CN							
Total général (I à VI)		CO	1A	16 007 093	577 174	15 429 919	10 565 554		
Renvois : (1) Dont droit au bail : 25 000		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP	(3) part à plus d'un an :		CR		
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations :		Stocks :		Créances :			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Déposé au Greffier
le 01 JUIN 2023
sous le N° 9587
RCS N° 19900619

Formulaire obligatoire (article 53 A
du code générale des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARLAJP IMMOBILIER

Néant ☐ *

						Exercice N		Exercice N-1		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :980.000.....)					DA	980 000	980 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...					DB	378 200	378 200		
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence				EK		DC			
	Réserve légale (3)					DD	98 000	98 000		
	Réserves statutaires ou contractuelles					DE				
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours				B1		DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *				EJ		DG	2 909 323	2 226 043	
	Report à nouveau					DH				
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)					DI	2 700	683 279		
	Subventions d'investissement					DJ				
	Provisions réglementées *					DK	35 122	19 341		
	TOTAL (I)					DL	4 403 344	4 384 864		
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs					DM				
	Avances conditionnées					DN				
	TOTAL (II)					DO				
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques					DP	10 084	10 084		
	Provisions pour charges					DQ				
	TOTAL (III)					DR	10 084	10 084		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles					DS				
	Autres emprunts obligataires					DT				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	4 186 887	1 364 229		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs				EI		DV	2 518 598	1 889 877	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW	5 202	7 592		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	1 002 400	643 207		
	Dettes fiscales et sociales					DY	1 035 078	751 528		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ		4 470		
	Autres dettes					EA	2 268 326	1 509 702		
	compte régul.	Produits constatés d'avance (4)					EB			
	TOTAL (IV)					EC	11 016 491	6 170 606		
Ecarts de conversion passif * (V)					ED					
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)					EE	15 429 919	10 565 554			
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital				1B				
	(2)	Dont	{	Réserve spéciale de réévaluation (1959)		1C				
				Écart de réévaluation libre		1D				
				Réserve de réévaluation (1976)		1E				
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *				EF				
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an				EG	7 612 662	3 344 245		
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP				EH	3 678	7 712			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SARLAJP IMMOBILIER

Néant ☐ *

		Exercice N						Exercice (N-1)		
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC				
	Production vendue { biens * services *	FD		FE		FF				
		FG	6 027 901	FH		FI	6 027 901	5 588 285		
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	6 027 901	FK		FL	6 027 901	5 588 285		
	Production stockée *					FM				
	Production immobilisée *					FN				
	Subventions d'exploitation					FO				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP	1 333	26 208		
	Autres produits (1) (11)					FQ	17 007	4 941		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	6 046 242	5 619 434	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *						FS			
	Variation de stock (marchandises) *						FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *						FU	945 425	1 214 929	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *						FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *						FW	1 993 714	1 680 857	
	Impôts, taxes et versements assimilés *						FX	129 129	82 018	
	Salaires et traitements *						FY	2 187 429	1 998 453	
	Charges sociales (10)						FZ	733 333	648 646	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions *					GA	58 259	59 592	
							GB		10 125	
							GC			
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *						GD		10 084
	Pour risques et charges : dotations aux provisions						GE	17 532	1 442	
	Autres charges (12)						GF	6 064 821	5 706 146	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GG	-18 579	-86 712	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)								GH		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)						GI			
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)						GJ			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GK		495 000	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GL	16 441	14 687	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GM			
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GN			
	Différences positives de change						GO			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GP	16 441	509 687	
	Total des produits financiers (V)						GQ			
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GR	39 500	23 100	
	Intérêts et charges assimilées (6)						GS			
	Différences négatives de change						GT			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GU	39 500	23 100	
	Total des charges financières (VI)						GV	-23 059	486 587	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)								GW	-41 638	399 875
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)										

(RENVIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SARLAJP IMMOBILIER

Néant ☐ *

		Exercice N		Exercice N - 1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	2 349	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	73 400	276 259
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	75 749	276 259
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	50	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	6 148	40 319
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	15 781	4 732
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	21 979	45 051
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	53 770	231 208
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	9 432	-52 196
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	6 138 432	6 405 380
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	6 135 732	5 722 101
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	2 700	683 279
RENOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY		
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier	1G	2 349	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HP		4 611
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	HQ		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1H	4 720	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	1J		504 658
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	1K	17 456	12 395
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	HX		
	(9) Dont transferts de charges	RC		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5	RD		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A1	1 333	26 208
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A2		
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9 dont cotisations facultatives Madelin A7 dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8	A3		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	A4		
	Cession droit au bail	Exercice N		
	contravention	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	73 400
	indemnité clients gestion			
	dot amort dérogatoire			
	(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N		
	Interet cc bertin 2021	Charges antérieures	Produits antérieurs	2 349
	urssaf			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

I - FAITS CARACTÉRISTIQUES

La société a finalisé l'acquisition d'un fonds d'agence immobilière détenu précédemment par le Groupe INVEST, pour un montant de 705 k€

La société a pris des participations dans le capital des sociétés suivantes en 2022 :

- 51 % du capital de la société 2R IMMO, pour un montant de 143 k€.
- 100 % du capital des sociétés DELON GESTION (1 945 k€) et DELON IMMO (354 k€).
- 100 % du capital de la société TRITSCH SENUNDON pour 266 k€.

II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présupposant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

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

2.2 - Méthode d'évaluation

2.2.1 - Immobilisations incorporelles

Les brevets et licences sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie moyenne de 1 an.

Les marques déposées à l'INPI font l'objet d'un amortissement sur 3 ans.

Les fichiers de gestion locative ont été acquis et immobilisés sans être amortis, auprès de :

LA SARL BAIN IMMOBILIER CONSTRUCTION pour 80 000 € en 2008

LA MAISON DE L'IMMOBILIER pour 3 000 € en 2010

L'AGENCE BARRADEAU pour 34 000 € en 2012

L'AGENCE AND IMMOBILIER pour 69 250 € en 2012

LA SOCIETE CR GESTION pour 160 000 € en 2013

LA SOCIETE LA CLE DES CHAMPS pour 9 500 € en 2013

L'AGENCE DE LA GARE pour 60 000 € en 2014

LA SOCIETE MESTRADE/ATS pour 93 026 € en 2019

LA SARL IMMOBILIERE PASSY pour 469 953 € en 2020

LA SOCIETE SEMNON pour 29 462 € en 2021

LA SOCIETE GROUPE INVEST pour 705 249 € en 2022

En application des dispositions de l'article 214-3 du PCG, nous avons estimé que les fonds de commerce n'ont pas de durée de vie limitée et qu' à ce titre, ils ne sont pas amortis. En conséquence un test de dépréciation a été réalisé, et n'a pas conduit à constater de dépréciation.

Les dépenses concourant à la création et à la mise en service du site internet "marchand" sont immobilisées à hauteur de 49 158.5 € au 31/12/2020. Elles font l'objet d'un amortissement en linéaire sur 3 ans.

Une indemnité de déspecialisation de droit au bail a été immobilisée pour 25 000 € en 2022.

Tous les fonds d'agence immobilières AJP IMMOBILIER des différentes agences ont été créés à l'exception du fonds d'agence immobilière de PASSY, SEMNON et GROUPE INVEST.

La fusion avec effet rétroactif au 01/01/19 de la société MESTRADE a engendré la comptabilisation d'un mali technique de fusion affecté au fonds de commerce. Le test de dépréciation sur ce mali technique ne conduit pas à constater une dépréciation au 31/12/2022.

2.2.2 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui est en général :

- mobilier : linéaire de 4 et 8 ans
- agencements : linéaire de 8 à 10 ans
- matériel de bureau et informatique : linéaire de 3 à 5 ans.

2.2.3 - Immobilisations financières

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique. Si la valeur d'usage ou la valeur du marché est inférieure au coût historique, une dépréciation est constatée.

Il a été constaté une provision sur l'intégralité de la participation AJP INVESTISSEMENT soit 7 125 € sur l'exercice 2020 ainsi que sur les titres AJP LOTISSEMENTS soit 10 125 € sur l'exercice 2021.

2.2.4 - Créances

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale.



2.2.5 - Engagement en matière de retraite

La société n'a constitué aucune provision au titre des indemnités de départ en retraite à verser aux salariés en fin de carrière compte tenu du caractère non significatif.

La provision pour engagements retraite d'un montant de 41 349,00 € est calculée selon les dispositions de la Convention Collective. Les calculs sont réalisés par salarié en prenant compte la quotité des droits acquis par les salariés à la clôture de l'exercice, en fonction de leur ancienneté à cette date et à la probabilité d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite.

L'engagement a été calculé à partir des hypothèses suivantes :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux de progression des salaires : 2 % par an
- turnover : élevé
- age de départ : 65 ans
- mode de cessation d'activité : départ volontaire
- taux d'actualisation : 3.5 % par an

La méthode rétrospective en droits accumulés avec projection de salaire a été retenue pour le calcul de l'engagement.

2.2.6 - Régime d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place depuis le 01/01/2005. Les sociétés parties prenantes de cette convention sont détaillées ci-dessous. La société tête de groupe est la SARL AJP IMMOBILIER.

Les produits ou charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisés en application de la convention d'intégration fiscale.

Chaque société filiale du groupe comptabilise l'impôt correspondant à son propre résultat fiscal comme si elle était imposée séparément.

Le compte courant intégration fiscale constatant la créance d'impôt de l'exercice 2022 sur ses filiales, s'élève à 205 476 € au 31/12/2022.

III - COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - Notes sur le bilan actif

3.1.1 - État de l'actif immobilisé

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

Libellés	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	1 920 649,95	530 249,48		2 450 899,43
Immobilisations corporelles	531 620,11	117 034,34		648 654,45
Immobilisations financières	2 744 383,34	2 869 297,07		5 613 680,41
TOTAL	5 196 653,40	3 516 580,89		8 713 234,29

3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	92 652,36	16 386,16		109 038,52
Immobilisations corporelles	409 012,25	41 872,99		450 885,24
TOTAL	501 664,61	58 259,15		559 923,76

3.1.3 - État des créances sur actif circulant et immobilisé à la clôture de l'exercice

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 5 792 256,44 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	412 449,08	412 449,08	
Prêts			
Autres	29 205,69		29 205,69
Créances de l'actif circulant :			
Créances clients et comptes rattachés	2 863 032,55	2 863 032,55	
Autres	264 455,68	264 455,68	
Groupe	2 176 123,44	2 176 123,44	
Charges constatées d'avance	46 990,00	46 990,00	
TOTAL	5 792 256,44	5 763 050,75	29 205,69
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

3.1.4 - Comptes de régularisation actif

Les comptes de régularisation sont répartis dans les postes suivants :

- Clients produits non facturés	1 427 312,04
- Charges constatées d'avance	46 990,00
TOTAL	1 474 302,04

3.2 - Notes sur le bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.1.1 - Capital social

Le capital social est composé de 1 960 parts sociales, d'une valeur de 500,00 €.

3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

Montant des capitaux propres au 31/12/2021 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)		3 682 243,39
Résultat de l'exercice précédent (2021)	683 279,22	
Montant à affecter aux capitaux propres	683 279,22	
- autres réserves		683 279,22
Autres mouvements des capitaux propres		
- solde provisions réglementées		35 121,82
Montant des capitaux propres au 31/12/2022 avant résultat		4 400 644,43
- résultat de l'exercice		2 700,07
Montant des capitaux propres au 31/12/2022 après résultat		4 403 344,50

3.2.2 - État des échéances des dettes

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 11 016 490,89 €. Il comprend à hauteur de 6 705 484,93 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

- à un an au plus	3 301 656,66
- à plus d'un an et cinq ans au plus	2 745 636,40
- à plus de cinq ans	658 191,87

Toutes les autres dettes d'un montant de 4 311 005,96 € ont une échéance inférieure à un an.

3.2.3 - État des provisions

Désignations	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
Provisions réglementées	19 341,06	15 780,76		35 121,82
Provisions pour risques et charges				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux	10 084,00			10 084,00
- pertes sur filiales				
- litiges risque client/produit				
- risque non réalisation				
Provisions pour dépréciation				
- sur créances clients				
- sur stocks				
- sur titres	17 250,00			17 250,00
TOTAL	46 675,06	15 780,76		62 455,82

3.2.4 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	7 951,15
- Fournisseurs factures non parvenues	491 955,54
- Clients avoirs à établir	293 779,20
- Personnel charges à payer	163 027,00
- Organismes sociaux charges à payer	66 854,24
- État charges à payer	18 365,29

TOTAL 1 041 932,42

3.2.5 - Composition du capital social

Élément	Nombre	Valeur nominale
1. parts sociales composant le capital social du début de l'exercice	1 960,00	500,00
2. parts sociales émises pendant l'exercice		
3. parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4. parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 960,00	500,00

3.2.6 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
ÉLEMENTS DE L'ACTIF		
Participations	5 171 467,64	
Créances rattachées à des participations	412 449,08	
Provision sur participations	17 250,00	
Créances clients	1 283 107,48	
Créances clients factures à établir	1 365 535,43	
Compte courant intégration fiscale	205 476,00	
Comptes courants débiteurs	1 778 942,44	
Intérêts courus sur compte courants d'associés	16 441,00	
ÉLEMENTS DU PASSIF		
Clients avoirs à établir	299 779,20	
Emprunts et dettes financières divers HM3J	1 978 167,42	
Fournisseurs factures non parvenues	299 023,20	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	231 669,56	
Comptes courants créditeurs	819 356,78	
Intérêts courus sur comptes courants créditeurs	2 890,00	

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES		
Produits financiers	2 890,00	
Charges financières	17 456,05	

3.3 - Notes sur le compte de résultat

3.3.1 - Ventilation de l'effectif moyen

Nature	31/12/2021	31/12/2022
- Cadres	7,00	7,00
- Employés	42,00	42,00
- Ouvriers		
TOTAL	49,00	49,00

3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	-41 637,75	-4 011,00	-37 626,75
Résultat exceptionnel	53 769,82	13 443,00	40 326,82

3.3.3 - Transfert de charges

aides apprentis 13 332,32

TOTAL 13 332,32

3.3.4 - Détails des charges et produits exceptionnels

Libellé	Montant Charges	Montant Produits
Intérêts sur compte courants n-1 non réciproque		2 349,08
Cession droit au bail		73 400,00
Solde versements urssafs	4 720,00	
Contravention	50,00	
Sinistres clients gestion	1 428,50	

3.4 - Engagements financiers et autres informations

3.4.1 - Engagement hors bilan

Clause de retour à meilleure fortune non échues sur
abandon de compte courant AJP IMMOBILIER (solde) :

-AJP IMMOBILIER 33 (origine 2017 - échéance 2027) **155 000,00**

- AJP IMMOBILIER 35 (2012,2013,2014 et 2018) **226 000,00**

TOTAL 381 000,00

3.4.2 - Comptes consolidés

La société fait partie d'un groupe qui établit des comptes consolidés. Elle est intégrée selon la méthode de l'intégration globale. La société mère du groupe est la société HM3J

3.4.3 - Honoraires commissaires aux comptes

Mission Légale	4 364,00
Mission Conseil	

3.5 - Autres informations selon les tableaux ci-joints

- Tableau des emprunts

TABLEAU DES EMPRUNTS

Organisme - Objet Capital - Taux Garantie	Début / Fin Durée Échéance	Solde au 01/01/2022 + Nouveaux Emprunts	Rembourse ment sur la période	Capital restant dû				Intérêts hors bilan
				Total	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	
BANQUE POPULAIRE CABINET GAILLARD 400 000,00 0,84 %	Du 29/04/2021 au 29/04/2028 84 Mois 4 904,94	358 258,80	-56 065,43	302 193,37	56 538,19	230 960,71	14 694,47	6 817,85
BPA FONDS PASSY 480 000,00 0,80 % Caution solidaire HM3J	Du 18/02/2020 au 17/10/2027 92 Mois 5 877,68	398 182,64	-67 594,20	330 588,44	68 136,92	262 451,52		10 317,00
BPA TITRES MESTRADE 575 000,00 0,90 %	Du 09/08/2018 au 09/08/2025 84 Mois 7 040,97	347 940,40	-82 008,39	265 932,01	82 666,85	183 265,16		3 495,54
CIC TITRES MESTRADE 471 000,00 0,67 %	Du 10/06/2018 au 10/06/2025 84 Mois 5 741,22	232 652,32	-67 543,03	165 109,29	67 996,95	97 112,34		1 386,09
SOCIETE GENERALE MESTRADE 70 000,00 0,00 %	Du 01/02/2015 au 31/01/2022 84 Mois 972,78	6 612,00	-6 612,00					
SOCIETE GENERALE MESTRADE 52 000,00 0,00 %	Du 01/06/2017 au 31/05/2022 60 Mois 903,49	9 709,17	-9 709,17					
BPA PARTICIPATION DELON 2 141 924,00 0,99 %	Du 01/10/2022 au 01/10/2029 84 Mois 26 403,36	2 141 924,00	-73 969,81	2 067 954,19	297 716,04	1 220 768,1	549 470,04	70 718,00
CIC ACTIONS LDP VANNES 56 100 000,00 0,92 %	Du 19/08/2022 au 05/02/2029 78 Mois 1 337,91	100 000,00	-5 050,78	94 949,22	15 245,59	62 403,86	17 299,77	2 713,10
CIC PARTICIPATION TRTSCH 250 000,00 2,97 % NANTISSEMENT DE COMPTE BANCAIRE	Du 21/10/2022 au 05/07/2029 80 Mois 40 081,23	250 000,00		250 000,00	32 656,23	140 616,18	76 727,59	28 493,70
CICE PARTICIPATION 2R IMMO 147 720,00 1,17 % NANTISSEMENT DE COMPTE BANCAIRE	Du 05/06/2022 au 05/06/2029 84 Mois 22 101,96	66 718,00		66 718,00	20 373,64	46 344,36		6 578,93

TABLEAU DES EMPRUNTS (Suite)

Organisme - Objet Capital - Taux Garantie	Début / Fin Durée Échéance	Solde au 01/01/2022 + Nouveaux Emprunts	Rembourse ment sur la période	Capital restant dû				Intérêts hors bilan
				Total	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	
CIC FDC GROUPE INVEST 713 403,52 0,69 %	Du 25/04/2022 au 25/04/2029 84 Mois 10 490,14	713 403,52	-91 689,29	621 714,23	120 000,00	501 714,23		
5 401 047,52	TOTAUX	4 625 400,85	-460 242,10	4 165 158,75	761 330,41	2 745 636,4	658 191,87	130 520,18

AJP IMMOBILIER
Société à responsabilité limitée au capital de 980 000 euros
Siège social : 36-38 Route de Rennes, 44300 NANTES
377 714 100 RCS NANTES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 23 MAI 2023

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

DEUXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à 2 700,07 euros, en totalité au compte « Autres réserves ».

L'Assemblée Générale prend acte que, suite à cette affectation, le solde créditeur du compte « Autres réserves » s'élève désormais à 2 912 022,68 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 23 mai 2023

DEUXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à 2 700,07 euros, en totalité au compte « Autres réserves ».

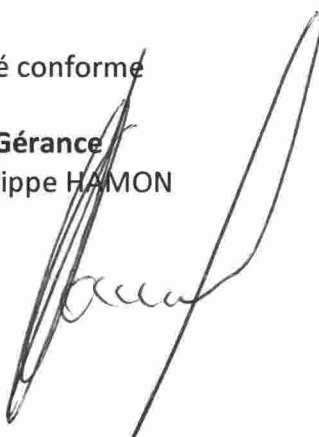
L'Assemblée Générale prend acte que, suite à cette affectation, le solde créditeur du compte « Autres réserves » s'élève désormais à 2 912 022,68 euros.

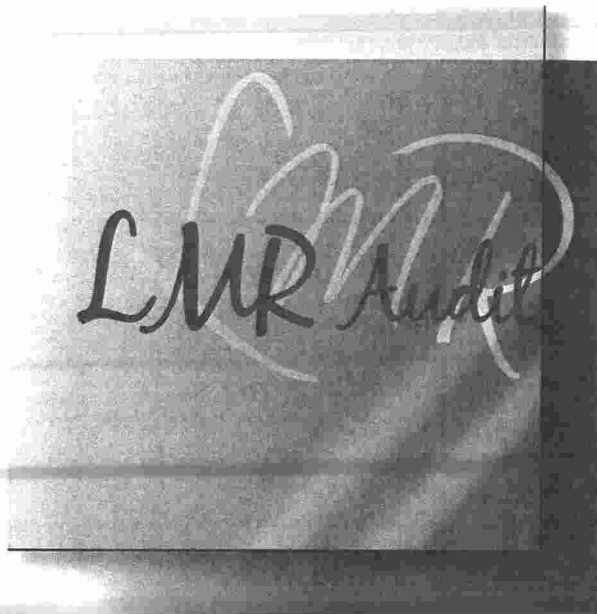
Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme

La Gérance
Jean-Philippe HAMON





AJP IMMOBILIER

Société à responsabilité limitée au capital de 980 000 Euros

Siège social : 36-38 route de Rennes

44300 NANTES

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

LMR Audit

Société de Commissariat aux Comptes

Sarl au Capital de 8000 €

Inscrite auprès de la Cour d'Appel de Rennes

RCS Nantes B 481 388 676

Technoparc de l'Aubinière

3 Impasse des Tourmalines

CS 33815 - 44338 NANTES Cedex 3

Tél. 02 40 73 77 71

Fax 02 40 95 79 00

AJP IMMOBILIER

Société à responsabilité limitée au capital de 980 000 Euros

Siège social : 36-38 route de Rennes

44300 NANTES

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2022

AJP IMMOBILIER

Société à responsabilité limitée au capital de 980 000 €uros
Siège social : 36-38 route de Rennes
44300 NANTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **AJP IMMOBILIER** relatifs à l'exercice clos le **31 décembre 2022**, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Nantes, le 5 mai 2023

Thierry RETIERE

Pour la SARL L.M.R. AUDIT

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite auprès de la C.R.C.C. de Rennes

Technoparc de l'Aubinière

3 impasse des Tourmalines

44300 NANTES

COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

BILAN ACTIF

Libellé	Brut	Amortissements et provisions	Net au 31/12/2022	Net au 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement, recherche et dév.				
Concessions, brevets et droits similaires	64 683,65	64 683,65		
Fonds commercial (1)	623 616,85		623 616,85	598 616,85
Autres immobilisations incorporelles	1 762 598,93	44 354,87	1 718 244,06	1 029 380,74
Avances et acomptes				200 000,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Install. techniques, matériel et outils ind.				
Autres immobilisations corporelles	576 304,45	450 885,24	125 419,21	122 607,86
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	72 350,00		72 350,00	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations (2)	5 172 025,64	17 250,00	5 154 775,64	2 445 450,84
Créances rattachées aux participations	412 449,08		412 449,08	260 100,00
Autres titres immobilisés (2)				
Prêts (2)				
Autres immobilisations financières (2)	29 205,69		29 205,69	21 582,50
TOTAL (I)	8 713 234,29	577 173,76	8 136 060,53	4 677 738,79
STOCKS				
Matières premières				
En cours production (biens & services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes	60 036,78		60 036,78	70 544,12
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	2 863 032,55		2 863 032,55	2 442 068,96
Autres créances	2 440 579,12		2 440 579,12	1 853 609,37
Capital appelé non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 883 220,41		1 883 220,41	1 491 891,57
Charges constatées d'avance	46 990,00		46 990,00	29 701,00
TOTAL (II)	7 293 858,86		7 293 858,86	5 887 815,02
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL	16 007 093,15	577 173,76	15 429 919,39	10 565 553,81
(1) Dont droit de bail		25 000,00	à moins d'un an	à plus d'un an
(2) Immobilisations financières nettes à moins d'un an				5 596 430,41
Clause réserve propriété sur immobilisations				
Clause réserve propriété sur créances				
Clause réserve propriété sur stocks				

BILAN PASSIF

Libellé	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	980 000,00	980 000,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport	378 200,00	378 200,00
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	98 000,00	98 000,00
Réserves statutaires et contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 909 322,61	2 226 043,39
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	2 700,07	683 279,22
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	35 121,82	19 341,06
TOTAL (I)	4 403 344,50	4 384 863,67
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (I bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	10 084,00	10 084,00
Provisions pour charges		
TOTAL (II)	10 084,00	10 084,00
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	4 186 886,55	1 364 228,88
Emprunts et dettes financières divers (3)	2 518 598,38	1 889 877,36
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5 202,00	7 592,12
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 002 400,35	643 207,44
Dettes fiscales et sociales	1 035 077,90	751 527,89
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4 470,00
Autres dettes	2 268 325,71	1 509 702,45
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (III) (1)	11 016 490,89	6 170 606,14
Ecarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)	15 429 919,39	10 565 553,81
RENVOIS		
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	7 612 661,75	3 344 245,13
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs		
(3) Dont emprunts participatifs		

ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS

Libellé	Au 31/12/2022	%	Au 31/12/2021	%	Ecart
Ventes de marchandises					
Ventes de produits finis					
Travaux, prestations de services	2 410 827,77		2 181 807,24		229 020,53
CHIFFRE D'AFFAIRES NET HORS TAXES	2 410 827,77		2 181 807,24		229 020,53
Variation de la production stockée					
Production immobilisée					
Produits des activités annexes	3 617 073,66		3 406 477,93		210 595,73
PRODUCTION HORS TAXES	6 027 901,43	100,00	5 588 285,17	100,00	439 616,26
Achats de marchandises					
Variation du stock de marchandises					
Achats de matières et fournitures					
Var. stock de matières et fournitures					
Frais accessoires sur les achats	945 425,28	15,68	1 214 929,10	21,74	-269 503,82
Achats utilisés ou revendus	945 425,28	15,68	1 214 929,10	21,74	-269 503,82
MARGE BRUTE (ou marge commerciale)	5 082 476,15	84,32	4 373 356,07	78,26	709 120,08
Autres approvisionnements	80 035,60	1,33	83 494,60	1,49	-3 459,00
Achats de sous-traitance	631 773,82	10,48	485 493,61	8,69	146 280,21
Redevances crédit-bail			4 611,24	0,08	-4 611,24
Locations, charges locatives	346 693,80	5,75	333 226,60	5,96	13 467,20
Autres services extérieurs	935 210,67	15,51	774 030,73	13,85	161 179,94
Autres achats et charges externes	1 993 713,89	33,07	1 680 856,78	30,08	312 857,11
VALEUR AJOUTÉE	3 088 762,26	51,24	2 692 499,29	48,18	396 262,97
Impôts et taxes	129 128,84	2,14	82 018,24	1,47	47 110,60
Frais de personnel - production	2 920 761,57	48,45	2 647 099,03	47,37	273 662,54
Frais de personnel - hors production					
Charges sociales de l'exploitant					
Sous total	3 049 890,41	50,60	2 729 117,27	48,84	320 773,14
RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE	38 871,85	0,64	-36 617,98	-0,66	75 489,83
Subventions d'exploitation					
Transferts de charges d'exploitation	1 333,32	0,02	26 207,53	0,47	-24 874,21

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	40 205,17	0,67	-10 410,45	-0,19	50 615,62
-------------------------------------	------------------	-------------	-------------------	--------------	------------------

MARGE SUR COÛT DE PRODUCTION (Marge brute - achats de sous-traitance - frais de personnel production interne et externe à l'entreprise)	1 529 940,76	25,38	1 240 763,43	22,20	289 177,33
---	--------------	-------	--------------	-------	------------

ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS (suite)

Libellé	Au 31/12/2022	%	Au 31/12/2021	%	Ecart
REPORT DE L'EXCÉD. BRUT D'EXPLOIT.	40 205,17	0,67	-10 410,45	-0,19	50 615,62
Dotations aux amortissements	58 259,15	0,97	59 592,21	1,07	-1 333,06
Dotations aux provisions			20 209,00	0,36	-20 209,00
Autres charges de gestion courante	17 532,14	0,29	1 441,51	0,03	16 090,63
Total dotations et autres charges	75 791,29	1,26	81 242,72	1,45	-5 451,43
Reprises sur amortissements					
Reprises sur provisions					
Autres produits de gestion courante	17 007,14	0,28	4 941,22	0,09	12 065,92
Total reprises et autres produits	17 007,14	0,28	4 941,22	0,09	12 065,92
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-18 578,98	-0,31	-86 711,95	-1,55	68 132,97
Reprises sur provisions et transferts					
Produits nets / cessions de val. mob.					
Autres produits financiers	16 441,00	0,27	509 687,26	9,12	-493 246,26
Total des produits financiers	16 441,00	0,27	509 687,26	9,12	-493 246,26
Dotations aux amortissements					
Dotations aux provisions					
Charges nettes / cessions de val. mob.					
Autres charges financières	39 499,77	0,66	23 100,25	0,41	16 399,52
Total des charges financières	39 499,77	0,66	23 100,25	0,41	16 399,52
RÉSULTAT COURANT	-41 637,75	-0,69	399 875,06	7,16	-441 512,81
Rep. / prov. et transfert exceptionnel					
Prix de vente des immob. cédées	73 400,00	1,22	276 259,00	4,94	-202 859,00
Autres produits exceptionnels	2 349,08	0,04			2 349,08
Total des produits exceptionnels	75 749,08	1,26	276 259,00	4,94	-200 509,92
Dotations exceptionnelles aux amort.					
Dotations exceptionnelles aux prov.	15 780,76	0,26	4 731,56	0,08	11 049,20
Valeurs résiduelles des immob.			39 868,10	0,71	-39 868,10
Autres charges exceptionnelles	6 198,50	0,10	451,18	0,01	5 747,32
Total des charges exceptionnelles	21 979,26	0,36	45 050,84	0,81	-23 071,58
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	12 132,07	0,20	631 083,22	11,29	-618 951,15
Impôts sur les bénéfices	9 432,00	0,16	-52 196,00	-0,93	61 628,00
Participation des salariés					
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 700,07	0,04	683 279,22	12,23	-680 579,15
DONT RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	53 769,82	0,89	231 208,16	4,14	-177 438,34

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

I - FAITS CARACTÉRISTIQUES

La société a finalisé l'acquisition d'un fonds d'agence immobilière détenu précédemment par le Groupe INVEST, pour un montant de 705 k€

La société a pris des participations dans le capital des sociétés suivantes en 2022 :

- 51 % du capital de la société 2R IMMO, pour un montant de 143 k€.
- 100 % du capital des sociétés DELON GESTION (1 945 k€) et DELON IMMO (354 k€).
- 100 % du capital de la société TRITSCH SENUNDON pour 266 k€.

II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en presumant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

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

2.2 - Méthode d'évaluation

2.2.1 - Immobilisations incorporelles

Les brevets et licences sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie moyenne de 1 an.

Les marques déposées à l'INPI font l'objet d'un amortissement sur 3 ans.

Les fichiers de gestion locative ont été acquis et immobilisés sans être amortis, auprès de :

LA SARL BAIN IMMOBILIER CONSTRUCTION pour 80 000 € en 2008

LA MAISON DE L'IMMOBILIER pour 3 000 € en 2010

L'AGENCE BARRADEAU pour 34 000 € en 2012

L'AGENCE AND IMMOBILIER pour 69 250 € en 2012

LA SOCIETE CR GESTION pour 160 000 € en 2013

LA SOCIETE LA CLE DES CHAMPS pour 9 500 € en 2013

L'AGENCE DE LA GARE pour 60 000 € en 2014

LA SOCIETE MESTRADE/ATS pour 93 026 € en 2019

LA SARL IMMOBILIERE PASSY pour 469 953 € en 2020

LA SOCIETE SEMNON pour 29 462 € en 2021

LA SOCIETE GROUPE INVEST pour 705 249 € en 2022

En application des dispositions de l'article 214-3 du PCG, nous avons estimé que les fonds de commerce n'ont pas de durée de vie limitée et qu'à ce titre, ils ne sont pas amortis. En conséquence un test de dépréciation a été réalisé, et n'a pas conduit à constater de dépréciation.

Les dépenses concourant à la création et à la mise en service du site internet "marchand" sont immobilisées à hauteur de 49 158.5 € au 31/12/2020. Elles font l'objet d'un amortissement en linéaire sur 3 ans.

Une indemnité de déspecialisation de droit au bail a été immobilisée pour 25 000 € en 2022.

Tous les fonds d'agence immobilières AJP IMMOBILIER des différentes agences ont été créés à l'exception du fonds d'agence immobilière de PASSY, SEMNON et GROUPE INVEST.

La fusion avec effet rétroactif au 01/01/19 de la société MESTRADE a engendré la comptabilisation d'un mali technique de fusion affecté au fonds de commerce. Le test de dépréciation sur ce mali technique ne conduit pas à constater une dépréciation au 31/12/2022.

2.2.2 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui est en général :

- mobilier : linéaire de 4 et 8 ans
- agencements : linéaire de 8 à 10 ans
- matériel de bureau et informatique : linéaire de 3 à 5 ans.

2.2.3 - Immobilisations financières

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique. Si la valeur d'usage ou la valeur du marché est inférieure au coût historique, une dépréciation est constatée.

Il a été constaté une provision sur l'intégralité de la participation AJP INVESTISSEMENT soit 7 125 € sur l'exercice 2020 ainsi que sur les titres AJP LOTISSEMENTS soit 10 125 € sur l'exercice 2021.

2.2.4 - Créances

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale.

2.2.5 - Engagement en matière de retraite

La société n'a constitué aucune provision au titre des indemnités de départ en retraite à verser aux salariés en fin de carrière compte tenu du caractère non significatif.

La provision pour engagements retraite d'un montant de 41 349,00 € est calculée selon les dispositions de la Convention Collective. Les calculs sont réalisés par salarié en prenant compte la quotité des droits acquis par les salariés à la clôture de l'exercice, en fonction de leur ancienneté à cette date et à la probabilité d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite.

L'engagement a été calculé à partir des hypothèses suivantes :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux de progression des salaires : 2 % par an
- turnover : élevé
- âge de départ : 65 ans
- mode de cessation d'activité : départ volontaire
- taux d'actualisation : 3.5 % par an

La méthode rétrospective en droits accumulés avec projection de salaire a été retenue pour le calcul de l'engagement.

2.2.6 - Régime d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place depuis le 01/01/2005. Les sociétés parties prenantes de cette convention sont détaillées ci-dessous. La société tête de groupe est la SARL AJP IMMOBILIER.

Les produits ou charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisés en application de la convention d'intégration fiscale.

Chaque société filiale du groupe comptabilise l'impôt correspondant à son propre résultat fiscal comme si elle était imposée séparément.

Le compte courant intégration fiscale constatant la créance d'impôt de l'exercice 2022 sur ses filiales, s'élève à 205 476 € au 31/12/2022.

III - COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - Notes sur le bilan actif

3.1.1 - État de l'actif immobilisé

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

Libellés	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	1 920 649,95	530 249,48		2 450 899,43
Immobilisations corporelles	531 620,11	117 034,34		648 654,45
Immobilisations financières	2 744 383,34	2 869 297,07		5 613 680,41
TOTAL	5 196 653,40	3 516 580,89		8 713 234,29

3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	92 652,36	16 386,16		109 038,52
Immobilisations corporelles	409 012,25	41 872,99		450 885,24
TOTAL	501 664,61	58 259,15		559 923,76

3.1.3 - État des créances sur actif circulant et immobilisé à la clôture de l'exercice

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 5 792 256,44 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	412 449,08	412 449,08	
Prêts			
Autres	29 205,69		29 205,69
Créances de l'actif circulant :			
Créances clients et comptes rattachés	2 863 032,55	2 863 032,55	
Autres	264 455,68	264 455,68	
Groupe	2 176 123,44	2 176 123,44	
Charges constatées d'avance	46 990,00	46 990,00	
TOTAL	5 792 256,44	5 763 050,75	29 205,69
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

3.1.4 - Comptes de régularisation actif

Les comptes de régularisation sont répartis dans les postes suivants :

- Clients produits non facturés	1 427 312,04
- Charges constatées d'avance	46 990,00
TOTAL	1 474 302,04

3.2 - Notes sur le bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.1.1 - Capital social

Le capital social est composé de 1 960 parts sociales, d'une valeur de 500,00 €.

3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

Montant des capitaux propres au 31/12/2021 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)		3 682 243,39
Résultat de l'exercice précédent (2021)	683 279,22	
Montant à affecter aux capitaux propres	683 279,22	
- autres réserves		683 279,22
Autres mouvements des capitaux propres		
- solde provisions réglementées		35 121,82
Montant des capitaux propres au 31/12/2022 avant résultat		4 400 644,43
- résultat de l'exercice		2 700,07
Montant des capitaux propres au 31/12/2022 après résultat		4 403 344,50

3.2.2 - État des échéances des dettes

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 11 016 490,89 €. Il comprend à hauteur de 6 705 484,93 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

- à un an au plus	3 301 656,66
- à plus d'un an et cinq ans au plus	2 745 636,40
- à plus de cinq ans	658 191,87

Toutes les autres dettes d'un montant de 4 311 005,96 € ont une échéance inférieure à un an.

3.2.3 - État des provisions

Désignations	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
Provisions réglementées	19 341,06	15 780,76		35 121,82
Provisions pour risques et charges				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux	10 084,00			10 084,00
- pertes sur filiales				
- litiges risque client/produit				
- risque non réalisation				
Provisions pour dépréciation				
- sur créances clients				
- sur stocks				
- sur titres	17 250,00			17 250,00
TOTAL	46 675,06	15 780,76		62 455,82

3.2.4 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	7 951,15
- Fournisseurs factures non parvenues	491 955,54
- Clients avoirs à établir	293 779,20
- Personnel charges à payer	163 027,00
- Organismes sociaux charges à payer	66 854,24
- État charges à payer	18 365,29

TOTAL **1 041 932,42**

3.2.5 - Composition du capital social

Élément	Nombre	Valeur nominale
1. parts sociales composant le capital social du début de l'exercice	1 960,00	500,00
2. parts sociales émises pendant l'exercice		
3. parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4. parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 960,00	500,00

3.2.6 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
ÉLEMENTS DE L'ACTIF		
Participations	5 171 467,64	
Créances rattachées à des participations	412 449,08	
Provision sur participations	17 250,00	
Créances clients	1 283 107,48	
Créances clients factures à établir	1 365 535,43	
Compte courant intégration fiscale	205 476,00	
Comptes courants débiteurs	1 778 942,44	
Intérêts courus sur compte courants d'associés	16 441,00	
ÉLEMENTS DU PASSIF		
Clients avoirs à établir	299 779,20	
Emprunts et dettes financières divers HM3J	1 978 167,42	
Fournisseurs factures non parvenues	299 023,20	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	231 669,56	
Comptes courants créditeurs	819 356,78	
Intérêts courus sur comptes courants créditeurs	2 890,00	

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES		
Produits financiers	2 890,00	
Charges financières	17 456,05	

3.3 - Notes sur le compte de résultat

3.3.1 - Ventilation de l'effectif moyen

Nature	31/12/2021	31/12/2022
- Cadres	7,00	7,00
- Employés	42,00	42,00
- Ouvriers		
TOTAL	49,00	49,00

3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	-41 637,75	-4 011,00	-37 626,75
Résultat exceptionnel	53 769,82	13 443,00	40 326,82

3.3.3 - Transfert de charges

aides apprentis

13 332,32

TOTAL

13 332,32

3.3.4 - Détails des charges et produits exceptionnels

Libellé	Montant Charges	Montant Produits
Intérêts sur compte courants n-1 non réciproque		2 349,08
Cession droit au bail		73 400,00
Solde versements urssafs	4 720,00	
Contravention	50,00	
Sinistres clients gestion	1 428,50	

3.4 - Engagements financiers et autres informations

3.4.1 - Engagement hors bilan

Clause de retour à meilleure fortune non échues sur
abandon de compte courant AJP IMMOBILIER (solde) :

-AJP IMMOBILIER 33 (origine 2017 - échéance 2027)

-155 000,00

- AJP IMMOBILIER 35 (2012,2013,2014 et 2018)

226 000,00

TOTAL

381 000,00

3.4.2 - Comptes consolidés

La société fait partie d'un groupe qui établit des comptes consolidés. Elle est intégrée selon la méthode de l'intégration globale. La société mère du groupe est la société HM3J

3.4.3 - Honoraires commissaires aux comptes

Mission Légale	4 364,00
Mission Conseil	

3.5 - Autres informations selon les tableaux ci-joints

- Tableau des emprunts

TABLEAU DES EMPRUNTS

Organisme - Objet Capital - Taux Garantie	Début / Fin Durée Échéance	Solde au 01/01/2022 + Nouveaux Emprunts	Rembourse ment sur la période	Capital restant dû				Intérêts hors bilan
				Total	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	
BANQUE POPULAIRE CABINET GAILLARD 400 000,00 0,84 %	Du 29/04/2021 au 29/04/2028 84 Mois 4 904,94	358 258,80	-56 065,43	302 193,37	56 538,19	230 960,71	14 694,47	6 817,85
BPA FONDS PASSY 480 000,00 0,80 % Caution solidaire HM3J	Du 18/02/2020 au 17/10/2027 92 Mois 5 877,68	398 182,64	-67 594,20	330 588,44	68 136,92	262 451,52		10 317,00
BPA TITRES MESTRADE 575 000,00 0,90 %	Du 09/08/2018 au 09/08/2025 84 Mois 7 040,97	347 940,40	-82 008,39	265 932,01	82 666,85	183 265,16		3 495,54
CIC TITRES MESTRADE 471 000,00 0,67 %	Du 10/06/2018 au 10/06/2025 84 Mois 5 741,22	232 652,32	-67 543,03	165 109,29	67 996,95	97 112,34		1 386,09
SOCIETE GENERALE MESTRADE 70 000,00 0,00 %	Du 01/02/2015 au 31/01/2022 84 Mois 972,78	6 612,00	-6 612,00					
SOCIETE GENERALE MESTRADE 52 000,00 0,00 %	Du 01/06/2017 au 31/05/2022 60 Mois 903,49	9 709,17	-9 709,17					
BPA PARTICIPATION DELON 2 141 924,00 0,99 %	Du 01/10/2022 au 01/10/2029 84 Mois 26 403,36	2 141 924,00	-73 969,81	2 067 954,19	297 716,04	1 220 768,1	549 470,04	70 718,00
CIC ACTIONS LDP VANNES 56 100 000,00 0,92 %	Du 19/08/2022 au 05/02/2029 78 Mois 1 337,91	100 000,00	-5 050,78	94 949,22	15 245,59	62 403,86	17 299,77	2 713,10
CIC PARTICIPATION TRTSCH 250 000,00 2,97 % NANTISSEMENT DE COMPTE BANCAIRE	Du 21/10/2022 au 05/07/2029 80 Mois 40 081,23	250 000,00		250 000,00	32 656,23	140 616,18	76 727,59	28 493,70
CICE PARTICIPATION 2R IMMO 147 720,00 1,17 % NANTISSEMENT DE COMPTE BANCAIRE	Du 05/06/2022 au 05/06/2029 84 Mois 22 101,96	66 718,00		66 718,00	20 373,64	46 344,36		6 578,93

TABLEAU DES EMPRUNTS (Suite)

Organisme - Objet Capital - Taux Garantie	Début / Fin Durée Échéance	Solde au 01/01/2022 + Nouveaux Emprunts	Rembourse ment sur la période	Capital restant dû				Intérêts hors bilan
				Total	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	
CIC FDC GROUPE INVEST 713 403,52 0,69 %	Du 25/04/2022 au 25/04/2029 84 Mois 10 490,14	713 403,52	-91 689,29	621 714,23	120 000,00	501 714,23		
5 401 047,52	TOTAUX	4 625 400,85	-460 242,10	4 165 158,75	761 330,41	2 745 636,4	658 191,87	130 520,18

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Ecart	% Variat.
R.R.R. A OBTENIR ET AUTRES AVOIRS				
RABAIS REMISES RISTOUR. A OBTENIR	900,00		900,00	NS
TOTAL	900,00		900,00	NS
CLIENTS PRODUITS NON FACTURES				
CLIENTS PRODUITS NON ENCORE FACT	61 776,61	27 531,18	34 245,43	124,39
AGENCES AJP FACT A ETABLIR	1 365 535,43	857 953,81	507 581,62	59,16
TOTAL	1 427 312,04	885 484,99	541 827,05	61,19

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Ecart	% Variat.
EMPRUNTS INTERETS COURUS				
EMPRUNTS INT COURUS	4 273,00	384,00	3 889,00	NS
TOTAL	4 273,00	384,00	3 889,00	NS
BANQUES INTERETS COURUS				
INTERETS COURUS A PAYER	3 678,15	7 711,56	-4 033,41	-52,30
TOTAL	3 678,15	7 711,56	-4 033,41	-52,30
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES				
FOURN. FNP	192 932,34	61 868,65	131 063,69	211,84
AGENCES AJP FACT NON PARVENUES	299 023,20	409 227,97	-110 204,77	-26,93
FRS IMMO DIVERS A PAYER		4 470,00	-4 470,00	-100,00
TOTAL	491 955,54	475 566,62	16 388,92	3,45
RABAIS REMISES RISTOURNES A ACCORDER				
CLIENTS AAE AGENCES AJP	293 779,20	181 361,55	112 417,65	61,99
TOTAL	293 779,20	181 361,55	112 417,65	61,99
PERSONNEL				
PROVISION CONGES PAYES	142 527,00	120 066,00	22 461,00	18,71
PERSONNEL CAP	20 500,00	21 823,57	-1 323,57	-6,06
TOTAL	163 027,00	141 889,57	21 137,43	14,90
ORGANISMES SOCIAUX				
CHARGES SOCIALES SUR CONGES	57 011,00	48 027,00	8 984,00	18,71
ORG SOCIAUX CAP	8 200,00	8 729,42	-529,42	-6,06
ORG. SOCIAUX PDT A RECEVOIR	1 643,24		1 643,24	NS
TOTAL	66 854,24	56 756,42	10 097,82	17,79
ETAT				
CHARGES A PAYER	18 365,29	10 224,30	8 140,99	79,62
TOTAL	18 365,29	10 224,30	8 140,99	79,62

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Ecart	% Variat.
ASSOCIES INTERETS COURUS DIVERS				
ASSOCIES INT A VERSER	2 890,00	1 426,00	1 464,00	102,66
TOTAL	2 890,00	1 426,00	1 464,00	102,66

AJP IMMOBILIER
Société à responsabilité limitée au capital de 980 000 euros
Siège social : 36-38 Route de Rennes, 44300 NANTES
377 714 100 RCS NANTES

PROCURATION

Je soussigné, Monsieur Jean-Philippe HAMON

Agissant en qualité de gérant de la société AJP IMMOBILIER,

Donne, par les présentes, pouvoir et autorisation à : Monsieur Gérald HOUIS, juriste associé de la Société COCERTO ENTREPRISE, élisant domicile 1, rue Edouard Nignon – CS 77214 – 44372 NANTES CEDEX 3,

De, pour moi et en mon nom, faire au Tribunal de commerce de NANTES tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations au Registre du commerce et des sociétés concernant ladite société, ainsi que toute déclaration au Registre des bénéficiaires effectifs,

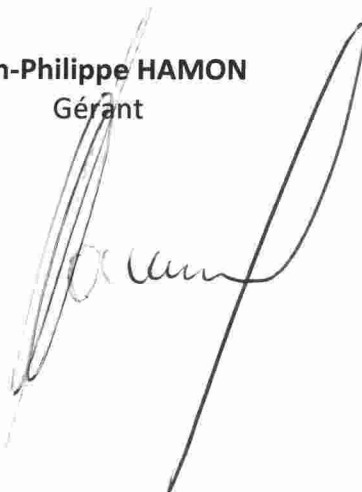
En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

L'exécution de ce mandat vaudra décharge au mandataire.

Fait à NANTES

Le 23 mai 2023

Jean-Philippe HAMON
Gérant

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Hamon', written over a faint, larger signature or stamp.

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
IMMEUBLE RHUYS
2BIS QUAI FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262 NANTES CEDEX 2

Le 31 mai 2023



PR/CJ
s/comptes

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver sous ce pli, concernant la société AJP IMMOBILIER immatriculée sous le n° 377 714 100 :

- une formule de procuration
- les comptes annuels approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 23 mai 2023
- la résolution d'affectation du résultat votée
- le rapport du commissaire aux comptes

Nous joignons également un chèque de 45,02 Euros, en règlement des frais.

Nous vous remercions de nous transmettre le certificat de dépôt et votre facture justificative.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre meilleure considération.

Société d'Expertise Comptable
COCERTO ENTREPRISE

Pierre REMAUD
Juriste collaborateur

Gérald HOUIS
Juriste associé

Cocerto Entreprise
Service juridique
1 rue Édouard Nignon - CS 77214
44372 Nantes Cedex 3
02 40 68 20 35
juridiquenantes@cocerto.fr