

44038 ORVAULT DE DION

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
908 615 289 R.C.S. Angers

COMPTES ANNUELS
CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

COM PTE DE RESULTAT

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant

COMPTE DE RÉSULTAT				du 01/12/2021 au 31/12/2022		du Néant		Variation		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%			
Ventes de marchandises											
Production vendue biens											
Production vendue services											
Chiffres d'Affaires Nets											
Production stockée			400 116	100,00				400 116	N/S		
Production immobilisée											
Subventions d'exploitation											
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges											
Autres produits											
Total des produits d'exploitation (I)			400 116	100,00				400 116	N/S		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)											
Variation de stock (marchandises)											
Achats de matières premières et autres approvisionnements											
Variation de stock (matières premières et autres approv.)											
Autres achats et charges externes			400 116	100,00				400 116	N/S		
Impôts, taxes et versements assimilés											
Salaires et traitements											
Charges sociales											
Dotations aux amortissements sur immobilisations											
Dotations aux provisions sur immobilisations											
Dotations aux provisions sur actif circulant											
Dotations aux provisions pour risques et charges											
Autres charges											
Total des charges d'exploitation (II)			400 116	100,00				400 116	N/S		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)											
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun											
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)											
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)											
Produits financiers de participations											
Produits des autres valeurs mobilières et créances											
Autres intérêts et produits assimilés											
Reprises sur provisions et transferts de charges											
Différences positives de change											
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement											
Total des produits financiers (V)											
Dotations financières aux amortissements et provisions											
Intérêts et charges assimilées											
Différences négatives de change											
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements											
Total des charges financières (VI)											
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)											
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)											
Produits exceptionnels sur opérations de gestion											
Produits exceptionnels sur opérations en capital											
Reprises sur provisions et transferts de charges											
Total des produits exceptionnels (VII)											
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion											
Charges exceptionnelles sur opérations en capital											
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions											

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	du 01/12/2021 au 31/12/2022		du Néant	Variation	%
Total des charges exceptionnelles (VIII)					
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)					
Participation des salariés (IX)					
Impôts sur les bénéfices (X)					
Total des Produits (I+III+V+VII)	400 116	100,00		400 116	N/S
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	400 116	100,00		400 116	N/S
RÉSULTAT NET					
Dont Crédit-bail mobilier					
Dont Crédit-bail immobilier					

44038 ORVAULT DE DION

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
908 615 289 R.C.S. Angers

COMPTES ANNUELS
CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

ANNEXE

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant

ANNEXE

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 présente un total de 481 139,06 Euros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat nul.

L'exercice a une durée de 13 mois, recouvrant la période du 01/12/2021 au 31/12/2022.

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

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Charges à payer et avoirs à établir

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

STOCKS

Conformément aux dispositions du guide comptable des promoteurs, les travaux en cours ont été évalués au coût de revient.

Ce coût comprend toutes les charges engagées pour la construction jusqu'à l'achèvement des travaux y compris les frais de structure et les frais financiers directement affectables à l'opération, à l'exception des frais de marketing et de publicité qui sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les travaux en cours ont été retenus pour un montant de 400 115.88 euros hors taxes.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

1. Prise d'honoraires par P2i :

Sur un projet standard P2I, le montant de honoraires est fixé à 6% du coût du projet, la répartition est la suivante :

- Phase 1 : juridique, développement, jusqu'au PC purgé : 2,5%
- Phase 2 construction : 3,0%
- Phase 3 SAV : 0,5%

Nous avons procédé à une revue des temps passés par les différents employés de P2I sur les différents projets ; cette étude révèle que les phases amont (négociations foncières, étude d'un projet, consultations, préparation d'un dépôt de PC, montage de l'opération et financement, etc.) sont particulièrement consommatrices de temps. Les phases de construction consistent essentiellement dans du suivi des projets et impliquent moins d'intervenants. La phase de SAV n'est pas non plus très consommatrice de temps.

2. Constatation de la marge à l'avancement :

La comptabilité de la société est tenue à l'avancement.

Pour le passage à l'avancement, nous suivons les règles de gestion basées sur la prudence :

- Avancement de la marge en fonction de l'avancée des travaux réels
- Avancement de la marge budgétée à hauteur de 85% jusqu'à la livraison et libération des 15% restants de la façon suivante : pour le résidentiel 10% à la livraison et 5% 12 mois après, et pour les bureaux 5% à la livraison et 10% 12 mois après.
- Commencement de la prise de marge au démarrage des travaux (obtention du permis de construire purgé).

Cette méthode permet, comme pour la prise d'honoraires, d'avoir une comptabilité correspondant au mieux à la réalité opérationnelle.

FAITS SIGNIFICATFS

La société a été créée le 22 décembre 2021.

La durée du premier exercice est de 13 mois.

Elle a pour objet l'activité de marchand de biens, et notamment l'acquisition, la division, la rénovation et la revente par lots, d'un immeuble à usage de bureaux situé 8 rue Albert de Dion à Orvault (44).

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	80 023	80 023	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	1 000	1 000	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	81 023	81 023	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	480 139	480 139		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	480 139	480 139		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 100
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	2 100

44038 ORVAULT DE DION

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
908 615 289 R.C.S. Angers

COMPTES ANNUELS
CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

BILAN

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant

COMPTES ANNUELS

ACTIF		du 01/12/2021 au 31/12/2022 (13 mois)		du Néant		
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)						
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens	400 116		400 116	83,16		
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	80 023		80 023	16,63		
. Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé	1 000		1 000	0,21		
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	481 139		481 139	100,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	481 139		481 139	100,00		

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (13 mois)	Exercice précédent Néant
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé :)	1 000	0,21
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	1 000	0,21
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés		
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	480 139	99,79
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	480 139	99,79
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	481 139	100,00

44038 ORVAULT DE DION

Société à responsabilité limitée au capital de 1000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
908 615 289 R.C.S. Angers
(la « Société »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 27 JUIN 2023**

APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2022

AFFECTATION DU RESULTAT

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Associé unique prend acte que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est nul et qu'il n'y a donc pas lieu à affectation.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé unique prend acte, que s'agissant du premier exercice, il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

Certifié conforme
Monsieur Gilles Madre, Gérant

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...