

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

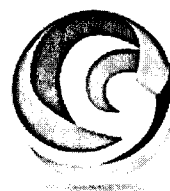
Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1990 B 80038

Numéro SIREN : 353 662 901

Nom ou dénomination : 2A VILLAS

Ce dépôt a été enregistré le 24/01/2024 sous le numéro de dépôt 2466



SAS 2A VILLAS
~~~~~  
**PLAQUETTE DES  
COMPTES AU 31/12/2022**

**SAS 2A VILLAS**

**39 AV DE FREJORGUES  
34973 LATTES**

Copie conforme à l'original

*Copie conforme à l'original*

## BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| ACTIF                                                         |                     | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |                     | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |                     |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------|
|                                                               | Brut                | Amort. & Prov                               | Net                 | %                                             | Net                 | %             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 11 504,40           | 11 504,40                                   |                     |                                               |                     |               |
| Fonds commercial                                              | 46 173,82           |                                             | 46 173,82           | 0,73                                          | 46 173,82           | 0,83          |
| Installations techniques, matériel & outillage industriels    | 1 189,10            | 1 189,10                                    |                     |                                               |                     |               |
| Autres immobilisations corporelles                            | 230 580,56          | 85 192,75                                   | 145 387,81          | 2,31                                          | 143 620,05          | 2,59          |
| Autres Participations                                         | 15,24               |                                             | 15,24               | 0,00                                          | 15,24               | 0,00          |
| Autres immobilisations financières                            | 12 795,00           |                                             | 12 795,00           | 0,20                                          | 14 795,00           | 0,27          |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>302 258,12</b>   | <b>97 886,25</b>                            | <b>204 371,87</b>   | <b>3,25</b>                                   | <b>204 604,11</b>   | <b>3,70</b>   |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Cllents et comptes rattachés                                  | 2 917 990,28        |                                             | 2 917 990,28        | 46,44                                         | 2 929 959,43        | 52,94         |
| Autres créances                                               |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| . Fournisseurs débiteurs                                      | 8 770,81            |                                             | 8 770,81            | 0,14                                          | 63 591,55           | 1,15          |
| . Personnel                                                   | 23 550,00           |                                             | 23 550,00           | 0,37                                          | 29 937,00           | 0,54          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              | 18 963,00           |                                             | 18 963,00           | 0,30                                          | 1 821,00            | 0,03          |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 222 511,80          |                                             | 222 511,80          | 3,54                                          | 146 429,09          | 2,65          |
| . Autres                                                      | 2 279 188,33        |                                             | 2 279 188,33        | 36,28                                         | 1 954 596,07        | 35,32         |
| Valeurs mobilières de placement                               | 840,91              |                                             | 840,91              | 0,01                                          | 2 519,76            | 0,05          |
| Disponibilités                                                | 554 829,24          |                                             | 554 829,24          | 8,83                                          | 152 578,90          | 2,76          |
| Charges constatées d'avance                                   | 52 020,99           |                                             | 52 020,99           | 0,83                                          | 48 474,86           | 0,88          |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>6 078 665,36</b> |                                             | <b>6 078 665,36</b> | <b>96,75</b>                                  | <b>5 329 907,66</b> | <b>96,30</b>  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)    |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>6 380 923,48</b> | <b>97 886,25</b>                            | <b>6 283 037,23</b> | <b>100,00</b>                                 | <b>5 534 511,77</b> | <b>100,00</b> |

**SAS 2A VILLAS**

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

**BILAN PASSIF**

Présenté en Euros

| <b>PASSIF</b>                                 | <b>Exercice clos le<br/>31/12/2022<br/>(12 mois)</b> | <b>Exercice précédent<br/>31/12/2021<br/>(12 mois)</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Capitaux propres</b>                       |                                                      |                                                        |
| Capital social ou individuel ( dont versé : ) | 150 000,00                                           | 38 112,25                                              |
| Réserve légale                                | 3 811,23                                             | 3 811,23                                               |
| Report à nouveau                              | 821 532,45                                           | 783 513,66                                             |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                 | <b>97 403,22</b>                                     | <b>149 906,54</b>                                      |
| <b>TOTAL(I)</b>                               | <b>1 072 746,90</b>                                  | <b>975 343,68</b>                                      |
| <b>TOTAL(II)</b>                              |                                                      |                                                        |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>     |                                                      |                                                        |
| Provisions pour charges                       | 31 792,50                                            | 51 521,25                                              |
| <b>TOTAL (III)</b>                            | <b>31 792,50</b>                                     | <b>51 521,25</b>                                       |
| <b>Emprunts et dettes</b>                     |                                                      |                                                        |
| . Emprunts                                    | 1 915 105,53                                         | 2 118 170,74                                           |
| Emprunts et dettes financières diverses       |                                                      |                                                        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés      | 2 288 260,97                                         | 1 548 063,51                                           |
| Dettes fiscales et sociales                   |                                                      |                                                        |
| . Personnel                                   | 11 335,58                                            | 16 585,51                                              |
| . Organismes sociaux                          | 37 087,82                                            | 49 188,58                                              |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires       | 813 469,93                                           | 704 032,40                                             |
| . Autres impôts, taxes et assimilés           | 3 908,00                                             | 10 356,10                                              |
| Produits constatés d'avance                   | 109 330,00                                           | 61 250,00                                              |
| <b>TOTAL(IV)</b>                              | <b>5 178 497,83</b>                                  | <b>4 507 646,84</b>                                    |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                   | <b>6 283 037,23</b>                                  | <b>5 534 511,77</b>                                    |

SAS 2A VILLAS

## COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                       |               |             | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |         | % |  |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------|---|--|
|                                                          | France        | Exportation | Total                                       | %      | Total                                         | %      | Variation                         | %       |   |  |
| Production vendue services                               | 10 225 539,06 |             | 10 225 539,06                               | 100,00 | 9 400 405,65                                  | 100,00 | 825 134                           |         |   |  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                 | 10 225 539,06 |             | 10 225 539,06                               | 100,00 | 9 400 405,65                                  | 100,00 | 825 134                           |         |   |  |
|                                                          |               |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges     |               |             | 78 643,42                                   | 0,77   | 63 938,55                                     | 0,68   | 14 705                            | 23,00   |   |  |
| Autres produits                                          |               |             | 164,18                                      | 0,00   | 182,38                                        | 0,00   | -18                               | -9,88   |   |  |
| Total des produits d'exploitation (I)                    |               |             | 10 304 346,66                               | 100,77 | 9 464 526,58                                  | 100,68 | 839 820                           |         |   |  |
| Autres achats et charges externes                        |               |             | 9 136 918,56                                | 89,35  | 8 504 188,01                                  | 90,47  | 632 730                           | 7,44    |   |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                    |               |             | 18 990,64                                   | 0,19   | 17 303,99                                     | 0,18   | 1 687                             | 9,75    |   |  |
| Salaires et traitements                                  |               |             | 633 313,07                                  | 6,19   | 451 366,83                                    | 4,80   | 181 947                           | 40,31   |   |  |
| Charges sociales                                         |               |             | 274 073,94                                  | 2,68   | 183 241,74                                    | 1,95   | 90 832                            | 49,57   |   |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations         |               |             | 26 039,38                                   | 0,25   | 33 648,49                                     | 0,36   | -7 609                            | -22,60  |   |  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges         |               |             | 31 792,50                                   | 0,31   | 37 421,25                                     | 0,40   | -5 629                            | -15,03  |   |  |
| Autres charges                                           |               |             | 1 608,22                                    | 0,02   | 9 085,40                                      | 0,10   | -7 477                            | -82,29  |   |  |
| Total des charges d'exploitation (II)                    |               |             | 10 122 736,31                               | 98,99  | 9 236 255,71                                  | 98,25  | 886 481                           |         |   |  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                           |               |             | 181 610,35                                  | 1,78   | 228 270,87                                    | 2,43   | -46 660                           | -20,43  |   |  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun |               |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |  |
| Autres intérêts et produits assimilés                    |               |             | 12,73                                       | 0,00   | 1,68                                          | 0,00   | 11                                | N/S     |   |  |
| Total des produits financiers (V)                        |               |             | 12,73                                       | 0,00   | 1,68                                          | 0,00   | 11                                | N/S     |   |  |
| Intérêts et charges assimilées                           |               |             | 21 414,79                                   | 0,21   | 8 172,78                                      | 0,09   | 13 242                            | 162,04  |   |  |
| Total des charges financières (VI)                       |               |             | 21 414,79                                   | 0,21   | 8 172,78                                      | 0,09   | 13 242                            | 162,04  |   |  |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                |               |             | -21 402,06                                  | -0,20  | -8 171,10                                     | -0,08  | -13 231                           | -161,92 |   |  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)         |               |             | 160 208,29                                  | 1,57   | 220 099,77                                    | 2,34   | -59 891                           | -27,20  |   |  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital         |               |             | 73 364,27                                   | 0,72   | 26 781,02                                     | 0,28   | 46 583                            | 173,94  |   |  |
| Total des produits exceptionnels (VII)                   |               |             | 73 364,27                                   | 0,72   | 26 781,02                                     | 0,28   | 46 583                            | 173,94  |   |  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |               |             | 90 584,34                                   | 0,89   | 28 555,25                                     | 0,30   | 62 029                            | 217,23  |   |  |
| Total des charges exceptionnelles (VIII)                 |               |             | 90 584,34                                   | 0,89   | 28 555,25                                     | 0,30   | 62 029                            | 217,23  |   |  |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)                         |               |             | -17 220,07                                  | -0,16  | -1 774,23                                     | -0,01  | -15 446                           | -870,68 |   |  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                             |               |             | 45 585,00                                   | 0,45   | 68 419,00                                     | 0,73   | -22 834                           | -33,38  |   |  |
| Total des Produits (I+III+V+VII)                         |               |             | 10 377 723,66                               | 101,49 | 9 491 309,28                                  | 100,97 | 886 414                           |         |   |  |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                   |               |             | 10 280 320,44                               | 100,54 | 9 341 402,74                                  | 99,37  | 938 918                           |         |   |  |
| RÉSULTAT NET                                             |               |             | 97 403,22<br>Bénéfice                       | 0,95   | 149 906,54<br>Bénéfice                        | 1,59   | -52 503                           | -35,01  |   |  |
| Dont Crédit-bail mobilier                                |               |             | 42 291,11                                   | 0,41   | 28 111,09                                     | 0,30   | 14 180                            | 50,44   |   |  |

**PREAMBULE**

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 6 283 037,23 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 97 403,22 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existant à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE****2.1 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS****EMPRUNTS EN COURS:**

PGE: un montant de 1 000 000 a été emprunté sur l'exercice 2020, montant faisant l'objet d'une garantie par l'état. Les PGE ont fait l'objet d'un amortissement.

AMENAGEMENT DES NOUVEAUX LOCAUX: un montant de 120 000 euros a été emprunté sur l'exercice 2020 au taux fixe de 0.90% avec nantissement du fonds de commerce.

PGE de 2A MONTPELLIER LATTES ( suite à la fusion): un montant de 1 000 000 a été emprunté sur l'exercice 2020, montant faisant l'objet d'une garantie par l'état.

**ENGAGEMENTS RECUS :**

La société 2A GROUPE IMMOBILIER par Assemblée générale du 1er mars 2021 s'est portée caution solidaire et indivisible de notre Société auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la Société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A BALARUC BEZIERS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 1er mars 2021 la somme de 800 000 Euros.

La société 2A GROUPE IMMOBILIER par Assemblée générale du 1er Mars 2021 s'est portée caution solidaire et indivisible de notre Société auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la Société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A MONTPELLIER LATTES, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 1er Mars 2021 la somme de 1 200 000 Euros.

Pour information, il n'a pas été calculé de provision pour départ à la retraite pour les salariés présents depuis longtemps dans l'entreprise.

## 3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

## 3.1 - Fonds commercial (hors droit au ball) = 46 174

| Fonds commercial     | Valeur brute  | Amort./Provis. | Valeur nette  | Taux |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|------|
| Fonds acheté         | 46 174        |                | 46 174        | %    |
| Fonds réévalué       |               |                |               | %    |
| Fonds reçu en apport |               |                |               | %    |
| <b>TOTAL</b>         | <b>46 174</b> |                | <b>46 174</b> |      |

## 3.2 - Actif Immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

## 3.2.1 - Immobilisations brutes = 302 258

| Actif immobilisé              | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution    | A la clôture   |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | 69 018         |               | 11 340        | 57 678         |
| Immobilisations corporelles   | 236 675        | 29 834        | 34 740        | 231 770        |
| Immobilisations financières   | 14 810         |               | 2 000         | 12 810         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>320 504</b> | <b>29 834</b> | <b>48 080</b> | <b>302 258</b> |

## 3.2.2 - Amortissements et provisions d'actif = 97 886

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution    | A la clôture  |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Immobilisations incorporelles      | 22 844         |               | 11 340        | 11 504        |
| Immobilisations corporelles        | 93 055         | 26 039        | 32 713        | 86 382        |
| Titres mis en équivalence          |                |               |               |               |
| Autres Immobilisations financières |                |               |               |               |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>115 900</b> | <b>26 039</b> | <b>44 053</b> | <b>97 886</b> |

## 3.2.3 - Détail des Immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés     | Montant        | Amortissement | Valeur nette   | Durée         |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Concessions brevets              | 9 356          | 9 356         | 0              | 1 ans         |
| Logiciel cedreo                  | 2 148          | 2 148         | 0              | 1 ans         |
| Fond de commerce réalisés        | 46 174         | 0             | 46 174         | Non amortiss. |
| Matériel et outillage            | 1 189          | 1 189         | 0              | de 3 à 5 ans  |
| Installation et agencement       | 51 651         | 22 074        | 29 577         | de 3 à 10 ans |
| Instal- agenc/ bureaux mas padre | 128 530        | 28 511        | 100 019        | 10 ans        |
| Matériel de transport            | 245            | 86            | 160            | de 3 à 5 ans  |
| Matériel bureau informatique     | 14 546         | 14 476        | 70             | de 1 à 5 ans  |
| Mobilier                         | 35 607         | 20 046        | 15 561         | de 3 à 20 ans |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>289 448</b> | <b>97 886</b> | <b>191 562</b> |               |

**3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)****3.3 - Etat des créances = 5 535 790**

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   | 12 795           |                  | 12 795         |
| Actif circulant & charges d'avance | 5 522 995        | 5 522 995        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>5 535 790</b> | <b>5 522 995</b> | <b>12 795</b>  |

**3.4 - Produits à recevoir par postes du bilan = 1 407 788**

| Produits à recevoir          | Montant          |
|------------------------------|------------------|
| Immobilisations financières  |                  |
| Clients et comptes rattachés | 1 407 788        |
| Autres créances              |                  |
| Disponibilités               | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1 407 788</b> |

**3.5 - Charges constatées d'avance = 52 021**

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**3.6 - Informations complémentaires sur le bilan actif**

Les augmentations de l'actif immobilisé correspondent essentiellement à la reprise des immobilisations de 2A villas Lattes.

## 4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

## 4.1 - Capital social = 150 000

| Mouvements des titres               | Nombre | Val. nominale | Capital social |
|-------------------------------------|--------|---------------|----------------|
| Titres en début d'exercice          | 2500   | 15,24         | 38 112         |
| Titres émis ou variation du nominal | 2500   | 44,76         | 111 900        |
| Titres remboursés ou annulés        |        |               |                |
| Titres en fin d'exercice            | 2500   | 60,00         | 150 000        |

## 4.2 - Provisions = 31 793

| Nature des provisions             | A l'ouverture | Augmentation | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | A la clôture |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------------|------------------------|--------------|
| Provisions réglementées           |               |              |                    |                        |              |
| Provisions pour risques & charges | 51 521        | 31 793       | 51 521             |                        | 31 793       |
| TOTAL                             | 51 521        | 31 793       | 51 521             |                        | 31 793       |

## 4.3 - Etat des dettes = 5 178 498

| Etat des dettes             | Montant total | De 0 à 1 an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 1 915 106     | 515 037     | 1 400 069    |               |
| Dettes financières diverses |               |             |              |               |
| Fournisseurs                | 2 288 261     | 2 288 261   |              |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 865 801       | 865 801     |              |               |
| Dettes sur immobilisations  |               |             |              |               |
| Autres dettes               |               |             |              |               |
| Produits constatés d'avance | 109 330       | 109 330     |              |               |
| TOTAL                       | 5 178 498     | 3 778 429   | 1 400 069    |               |

## 4.4 - Charges à payer par postes du bilan = 361 350

| Charges à payer                    | Montant |
|------------------------------------|---------|
| Emprunts & dettes établ. de crédit |         |
| Emprunts & dettes financières div. |         |
| Fournisseurs                       | 343 253 |
| Dettes fiscales & sociales         | 18 098  |
| Autres dettes                      |         |
| TOTAL                              | 361 350 |

**4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF (suite)**

**4.5 - Produits constatés d'avance = 109 330**

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**SAS 2A VILLAS**

**ANNEXE**

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Aux comptes annuels présentée en Euro

**5 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

## 6 - AUTRES INFORMATIONS

## 6.1 - Engagements donnés = 160 012

| Nature des engagements donnés | Montant        |
|-------------------------------|----------------|
| Effets escomptés non échus    |                |
| Avals & cautions              |                |
| Crédit-bail mobilier          | 160 012        |
| Crédit-bail immobilier        |                |
| Autres engagements            |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>160 012</b> |

## 7 - INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL

## 7.1 - Tableaux financiers relatifs aux Crédits-Bails en cours

| Rèdevances payées               | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Cumuls des exercices antérieurs |            |               | 45 500        | 45 500        |
| Montants de l'exercice          |            |               | 39 798        | 39 798        |
| <b>Sous-total</b>               |            |               | <b>85 298</b> | <b>85 298</b> |

| Redevances restant dues | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob.  | TOTAL          |
|-------------------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| A 1 an au plus          |            |               | 41 580         | 41 580         |
| Entre 1 et 5 ans        |            |               | 102 251        | 102 251        |
| A plus de 5 ans         |            |               |                |                |
| <b>Sous-total</b>       |            |               | <b>143 832</b> | <b>143 832</b> |

| Valeur résiduelle | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|-------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| A moins d'un an   |            |               |               |               |
| A 1 an au plus    |            |               |               |               |
| Entre 1 et 5 ans  |            |               | 16 180        | 16 180        |
| A plus de 5 ans   |            |               |               |               |
| <b>Sous-total</b> |            |               | <b>16 180</b> | <b>16 180</b> |

| Coût total du crédit-bail | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob.  | TOTAL          |
|---------------------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL</b>              |            |               | <b>245 310</b> | <b>245 310</b> |

**8 - DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE**

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

**8.1 - Produits à recevoir = 1 407 788**

| Produits à recevoir            | Montant          |
|--------------------------------|------------------|
| Clients et comptes rattachés : | 1 407 788        |
| Clients factures à établir     | 1 407 788        |
| Disponibilités :               | 0                |
| Intérêts courus à recevoir     | 0                |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>1 407 788</b> |

**8.2 - Charges constatées d'avance = 52 021**

| Charges constatées d'avance | Montant       |
|-----------------------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | 52 021        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>52 021</b> |

**8.3 - Charges à payer = 361 350**

| Charges à payer                            | Montant        |
|--------------------------------------------|----------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 343 253        |
| Factures non parvenues                     | 343 253        |
| Dettes fiscales et sociales :              | 18 098         |
| Congés payés                               | 11 336         |
| Charges congés payés                       | 4 802          |
| Etat charges à payer                       | 1 960          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>361 350</b> |

**8.4 - Produits constatés d'avance = 109 330**

| Produits constatés d'avance | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Produits constatés d'avance | 109 330        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>109 330</b> |

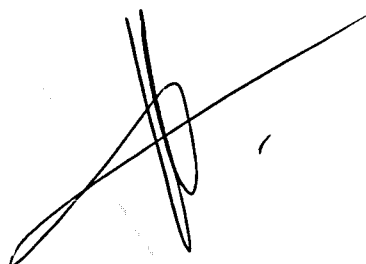
SOFRACO

ASSOCIÉS

MONTPELLIER CEDEX 2 - 34961  
215 rue Samuel Morse - Le Triade 3 - CS 39529  
Tél.: 04 67 41 07 22  
sofraco@axiomeassociés.fr

**axiome**

Copie conforme à l'original



**2A VILLAS**  
39 avenue de Fréjorgues  
34970 LATTES CEDEX  
  
**COMMISSARIAT AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

**2A VILLAS**  
39 avenue de Fréjorgues-  
CS 90019  
34970 LATTES CEDEX

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

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

A l'assemblée générale de la société 2A VILLAS

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2A VILLAS 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

**Justification des appréciations**

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 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.

**Vérifications spécifiques**

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 du Président 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 prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, sont incomplètes dans le rapport de gestion.

**Responsabilités 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 Président.

**Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à 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.

Montpellier, le 15 Juin 2023



**Le Commissaire aux Comptes**  
**SOFRACO**  
Josselin NAZON

SAS 2A VILLAS

**BILAN ACTIF**

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| ACTIF                                                         |                     | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |                     | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |                     |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------|
|                                                               | Brut                | Amort. & Prov                               | Net                 | %                                             | Net                 | %             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 11 504,40           | 11 504,40                                   |                     |                                               |                     |               |
| Fonds commercial                                              | 46 173,82           |                                             | 46 173,82           | 0,73                                          | 46 173,82           | 0,83          |
| Installations techniques, matériel & outillage industriels    | 1 189,10            | 1 189,10                                    |                     |                                               |                     |               |
| Autres immobilisations corporelles                            | 230 580,56          | 85 192,75                                   | 145 387,81          | 2,31                                          | 143 620,05          | 2,59          |
| Autres Participations                                         | 15,24               |                                             | 15,24               | 0,00                                          | 15,24               | 0,00          |
| Autres immobilisations financières                            | 12 795,00           |                                             | 12 795,00           | 0,20                                          | 14 795,00           | 0,27          |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>302 258,12</b>   | <b>97 886,25</b>                            | <b>204 371,87</b>   | <b>3,25</b>                                   | <b>204 604,11</b>   | <b>3,70</b>   |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Clients et comptes rattachés                                  | 2 917 990,28        |                                             | 2 917 990,28        | 46,44                                         | 2 929 959,43        | 52,94         |
| Autres créances                                               |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| . Fournisseurs débiteurs                                      | 8 770,81            |                                             | 8 770,81            | 0,14                                          | 63 591,55           | 1,15          |
| . Personnel                                                   | 23 550,00           |                                             | 23 550,00           | 0,37                                          | 29 937,00           | 0,54          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              | 18 963,00           |                                             | 18 963,00           | 0,30                                          | 1 821,00            | 0,03          |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 222 511,80          |                                             | 222 511,80          | 3,54                                          | 146 429,09          | 2,65          |
| . Autres                                                      | 2 279 188,33        |                                             | 2 279 188,33        | 36,26                                         | 1 954 596,07        | 35,32         |
| Valeurs mobilières de placement                               | 840,91              |                                             | 840,91              | 0,01                                          | 2 519,76            | 0,05          |
| Disponibilités                                                | 554 829,24          |                                             | 554 829,24          | 8,83                                          | 152 578,90          | 2,76          |
| Charges constatées d'avance                                   | 52 020,99           |                                             | 52 020,99           | 0,83                                          | 48 474,86           | 0,88          |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>6 078 665,36</b> |                                             | <b>6 078 665,36</b> | <b>96,75</b>                                  | <b>5 329 907,66</b> | <b>95,30</b>  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)    |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>6 380 923,48</b> | <b>97 886,25</b>                            | <b>6 283 037,23</b> | <b>100,00</b>                                 | <b>5 534 511,77</b> | <b>100,00</b> |

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
 215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
 34000 MONTPELLIER  
 SIRET 333464030 00027

SAS 2A VILLAS

## BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| PASSIF                                        | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Capitaux propres</b>                       |                                             |                                               |
| Capital social ou individuel ( dont versé : ) | 150 000,00                                  | 38 112,25                                     |
| Réserve légale                                | 3 811,23                                    | 3 811,23                                      |
| Report à nouveau                              | 821 532,45                                  | 783 513,66                                    |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                 | <b>97 403,22</b>                            | <b>149 906,54</b>                             |
| <b>TOTAL(I)</b>                               | <b>1 072 746,90</b>                         | <b>975 343,68</b>                             |
| <b>TOTAL(II)</b>                              |                                             |                                               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>     |                                             |                                               |
| Provisions pour charges                       | 31 792,50                                   | 51 521,25                                     |
| <b>TOTAL (III)</b>                            | <b>31 792,50</b>                            | <b>51 521,25</b>                              |
| <b>Emprunts et dettes</b>                     |                                             |                                               |
| . Emprunts                                    | 1 915 105,53                                | 2 118 170,74                                  |
| Emprunts et dettes financières diverses       |                                             |                                               |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés      | 2 288 260,97                                | 1 548 063,51                                  |
| Dettes fiscales et sociales                   |                                             |                                               |
| . Personnel                                   | 11 335,58                                   | 16 585,51                                     |
| . Organismes sociaux                          | 37 087,82                                   | 49 188,58                                     |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires       | 813 469,93                                  | 704 032,40                                    |
| . Autres impôts, taxes et assimilés           | 3 908,00                                    | 10 356,10                                     |
| Produits constatés d'avance                   | 109 330,00                                  | 61 250,00                                     |
| <b>TOTAL(IV)</b>                              | <b>5 178 497,83</b>                         | <b>4 507 646,84</b>                           |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                   | <b>6 283 037,23</b>                         | <b>5 534 511,77</b>                           |

axiome

SOFRACO

Commissariat aux comptes - Audit  
 215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
 34000 MONTPELLIER  
 SIRET 333464030 00027

SAS 2A VILLAS

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                       |               |             | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |   | %       |  |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---|---------|--|
|                                                          | France        | Exportation | Total                                       | %      | Total                                         | %      | Variation                         | % |         |  |
| Production vendue services                               | 10 225 539,06 |             | 10 225 539,06                               | 100,00 | 9 400 405,65                                  | 100,00 | 825 134                           |   |         |  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                 | 10 225 539,06 |             | 10 225 539,06                               | 100,00 | 9 400 405,65                                  | 100,00 | 825 134                           |   |         |  |
|                                                          |               |             |                                             |        |                                               |        |                                   |   |         |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges     |               |             | 78 643,42                                   | 0,77   | 63 938,55                                     | 0,68   | 14 705                            |   | 23,00   |  |
| Autres produits                                          |               |             | 164,18                                      | 0,00   | 182,38                                        | 0,00   | -18                               |   | -9,06   |  |
| Total des produits d'exploitation (I)                    |               |             | 10 304 346,66                               | 100,77 | 9 464 526,58                                  | 100,68 | 839 820                           |   |         |  |
| Autres achats et charges externes                        |               |             | 9 136 918,56                                | 89,35  | 8 504 188,01                                  | 90,47  | 632 730                           |   | 7,44    |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                    |               |             | 18 990,64                                   | 0,19   | 17 303,99                                     | 0,18   | 1 687                             |   | 9,75    |  |
| Salaires et traitements                                  |               |             | 633 313,07                                  | 6,19   | 451 366,83                                    | 4,80   | 181 947                           |   | 40,31   |  |
| Charges sociales                                         |               |             | 274 073,94                                  | 2,68   | 183 241,74                                    | 1,95   | 90 832                            |   | 49,57   |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations         |               |             | 26 039,38                                   | 0,25   | 33 648,49                                     | 0,36   | -7 609                            |   | -22,60  |  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges         |               |             | 31 792,50                                   | 0,31   | 37 421,25                                     | 0,40   | -5 629                            |   | -15,03  |  |
| Autres charges                                           |               |             | 1 608,22                                    | 0,02   | 9 085,40                                      | 0,10   | -7 477                            |   | -82,29  |  |
| Total des charges d'exploitation (II)                    |               |             | 10 122 736,31                               | 98,99  | 9 236 255,71                                  | 98,25  | 886 481                           |   |         |  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                           |               |             | 181 610,35                                  | 1,78   | 228 270,87                                    | 2,43   | -46 660                           |   | -20,43  |  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun |               |             |                                             |        |                                               |        |                                   |   |         |  |
| Autres intérêts et produits assimilés                    |               |             | 12,73                                       | 0,00   | 1,68                                          | 0,00   | 11                                |   | N/S     |  |
| Total des produits financiers (V)                        |               |             | 12,73                                       | 0,00   | 1,68                                          | 0,00   | 11                                |   | N/S     |  |
| Intérêts et charges assimilées                           |               |             | 21 414,79                                   | 0,21   | 8 172,78                                      | 0,09   | 13 242                            |   | 162,04  |  |
| Total des charges financières (VI)                       |               |             | 21 414,79                                   | 0,21   | 8 172,78                                      | 0,09   | 13 242                            |   | 162,04  |  |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                |               |             | -21 402,06                                  | -0,20  | -8 171,10                                     | -0,08  | -13 231                           |   | -161,92 |  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)         |               |             | 160 208,29                                  | 1,57   | 220 099,77                                    | 2,34   | -59 891                           |   | -27,20  |  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital         |               |             | 73 364,27                                   | 0,72   | 26 781,02                                     | 0,28   | 46 583                            |   | 173,94  |  |
| Total des produits exceptionnels (VII)                   |               |             | 73 364,27                                   | 0,72   | 26 781,02                                     | 0,28   | 46 583                            |   | 173,94  |  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |               |             | 90 584,34                                   | 0,89   | 28 555,25                                     | 0,30   | 62 029                            |   | 217,23  |  |
| Total des charges exceptionnelles (VIII)                 |               |             | 90 584,34                                   | 0,89   | 28 555,25                                     | 0,30   | 62 029                            |   | 217,23  |  |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)                         |               |             | -17 220,07                                  | -0,16  | -1 774,23                                     | -0,01  | -15 446                           |   | -870,58 |  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                             |               |             | 45 585,00                                   | 0,45   | 68 419,00                                     | 0,73   | -22 834                           |   | -33,36  |  |
| Total des Produits (I+III+V+VII)                         |               |             | 10 377 723,66                               | 101,49 | 9 491 309,28                                  | 100,97 | 886 414                           |   |         |  |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                   |               |             | 10 280 320,44                               | 100,54 | 9 341 402,74                                  | 99,37  | 938 918                           |   |         |  |
| RÉSULTAT NET                                             |               |             | 97 403,22<br>Bénéfice                       | 0,95   | 149 906,54<br>Bénéfice                        | 1,59   | -52 503                           |   | -35,01  |  |
| Dont Crédit-bail mobilier                                |               |             | 42 291,11                                   | 0,41   | 28 111,09                                     | 0,30   | 14 180                            |   | 50,44   |  |

axiome

SOFRACO

Commissariat aux comptes - Audit  
 215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
 34000 MONTPELLIER  
 SIRET 333464030 00027

**PREAMBULE**

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 6 283 037,23 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 97 403,22 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existant à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'autorité des normes comptables n2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels modifié par le règlement n2015-06 du 23 novembre 2015.

Le fonds de commerce inscrit à l'actif n'a pas de durée d'utilisation limitée dans le temps et donc à ce titre, n'est pas amorti. Il fait l'objet d'un test de dépréciation systématique à la clôture. Dès la présence d'un indice de perte de valeur, une dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable. A la clôture de l'exercice, aucune perte n'a été identifiée. Aucune dépréciation n'a donc été enregistrée.

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE****2.1 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS****EMPRUNTS EN COURS:**

PGE: un montant de 1 000 000 a été emprunté sur l'exercice 2020, montant faisant l'objet d'une garantie par l'état. Les PGE ont fait l'objet d'un amortissement.

AMENAGEMENT DES NOUVEAUX LOCAUX: un montant de 120 000 euros a été emprunté sur l'exercice 2020 au taux fixe de 0.90% avec nantissement du fonds de commerce.

PGE de 2A MONTPELLIER LATTES ( suite à la fusion): un montant de 1 000 000 a été emprunté sur l'exercice 2020, montant faisant l'objet d'une garantie par l'état.

**ENGAGEMENTS RECUS :**

La société 2A GROUPE IMMOBILIER par Assemblée générale du 23 mars 2022 s'est portée caution solidaire et indivisible de notre Société auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la Société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A VILLAS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 23 mars 2022 la somme de 1 600 000 Euros.

Pour information, il n'a pas été calculé de provision pour départ à la retraite pour les salariés présents depuis longtemps dans l'entreprise.

Pour information, il y a eu une augmentation du capital social de 111 887.75 euros par incorporation de report à nouveau créditeur et élévation du nominal des actions existantes, en date du 30.06.2022.

Les 2500 actions existantes de 15.24 euros, ont désormais une valeur nominale de 60 euros.

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

## 3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

## 3.1 - Fonds commercial (hors droit au bail) = 46 174

| Fonds commercial     | Valeur brute  | Amort./Provis. | Valeur nette  | Taux |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|------|
| Fonds acheté         | 46 174        |                | 46 174        | %    |
| Fonds réévalué       |               |                |               | %    |
| Fonds reçu en apport |               |                |               | %    |
| <b>TOTAL</b>         | <b>46 174</b> |                | <b>46 174</b> |      |

## 3.2 - Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

## 3.2.1 - Immobilisations brutes = 302 258

| Actif immobilisé              | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution    | A la clôture   |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | 69 018         |               | 11 340        | 57 678         |
| Immobilisations corporelles   | 236 675        | 29 834        | 34 740        | 231 770        |
| Immobilisations financières   | 14 810         |               | 2 000         | 12 810         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>320 504</b> | <b>29 834</b> | <b>48 080</b> | <b>302 258</b> |

## 3.2.2 - Amortissements et provisions d'actif = 97 886

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution    | A la clôture  |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Immobilisations incorporelles      | 22 844         |               | 11 340        | 11 504        |
| Immobilisations corporelles        | 93 055         | 26 039        | 32 713        | 86 382        |
| Titres mis en équivalence          |                |               |               |               |
| Autres Immobilisations financières |                |               |               |               |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>115 900</b> | <b>26 039</b> | <b>44 053</b> | <b>97 886</b> |

## 3.2.3 - Détail des Immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés     | Montant        | Amortissement | Valeur nette   | Durée         |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Concessions brevets              | 9 356          | 9 356         | 0              | 1 ans         |
| Logiciel cedreo                  | 2 148          | 2 148         | 0              | 1 ans         |
| Fond de commerce réalisés        | 46 174         | 0             | 46 174         | Non amortiss. |
| Matériel et outillage            | 1 189          | 1 189         | 0              | de 3 à 5 ans  |
| Installation et agencement       | 51 651         | 22 074        | 29 577         | de 3 à 10 ans |
| Instal- agenc/ bureaux mas padre | 128 530        | 28 511        | 100 019        | 10 ans        |
| Matériel de transport            | 245            | 86            | 160            | de 3 à 5 ans  |
| Matériel bureau informatique     | 14 546         | 14 476        | 70             | de 1 à 5 ans  |
| Mobilier                         | 35 607         | 20 046        | 15 561         | de 3 à 20 ans |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>289 448</b> | <b>97 886</b> | <b>191 562</b> |               |

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

**3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)****3.3 - Etat des créances = 5 535 790**

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   | 12 795           |                  | 12 795         |
| Actif circulant & charges d'avance | 5 522 995        | 5 522 995        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>5 535 790</b> | <b>5 522 995</b> | <b>12 795</b>  |

**3.4 - Produits à recevoir par postes du bilan = 1 407 788**

| Produits à recevoir          | Montant          |
|------------------------------|------------------|
| Immobilisations financières  |                  |
| Clients et comptes rattachés | 1 407 788        |
| Autres créances              |                  |
| Disponibilités               | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1 407 788</b> |

**3.5 - Charges constatées d'avance = 52 021**

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

## 4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

## 4.1 - Capital social = 150 000

| Mouvements des titres               | Nombre | Val. nominale | Capital social |
|-------------------------------------|--------|---------------|----------------|
| Titres en début d'exercice          | 2500   | 15,24         | 38 112         |
| Titres émis ou variation du nominal | 2500   | 44,76         | 111 900        |
| Titres remboursés ou annulés        |        |               |                |
| Titres en fin d'exercice            | 2500   | 60,00         | 150 000        |

## 4.2 - Provisions = 31 793

| Nature des provisions             | A l'ouverture | Augmentation  | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | A la clôture  |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Provisions réglementées           |               |               |                    |                        |               |
| Provisions pour risques & charges | 51 521        | 31 793        | 51 521             |                        | 31 793        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>51 521</b> | <b>31 793</b> | <b>51 521</b>      |                        | <b>31 793</b> |

## 4.3 - Etat des dettes = 5 178 498

| Etat des dettes             | Montant total    | De 0 à 1 an      | De 1 à 5 ans     | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 1 915 106        | 504 860          | 1 410 246        |               |
| Dettes financières diverses |                  |                  |                  |               |
| Fournisseurs                | 2 288 261        | 2 288 261        |                  |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 865 801          | 865 801          |                  |               |
| Dettes sur immobilisations  |                  |                  |                  |               |
| Autres dettes               |                  |                  |                  |               |
| Produits constatés d'avance | 109 330          | 109 330          |                  |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>5 178 498</b> | <b>3 768 252</b> | <b>1 410 246</b> |               |

## 4.4 - Charges à payer par postes du bilan = 361 350

| Charges à payer                    | Montant        |
|------------------------------------|----------------|
| Emprunts & dettes établ. de crédit |                |
| Emprunts & dettes financières div. |                |
| Fournisseurs                       | 343 253        |
| Dettes fiscales & sociales         | 18 098         |
| Autres dettes                      |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>361 350</b> |

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

**4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF (suite)****4.5 - Produits constatés d'avance = 109 330**

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

5 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

## 6 - AUTRES INFORMATIONS

## 6.1 - Engagements donnés = 160 012

| Nature des engagements donnés | Montant        |
|-------------------------------|----------------|
| Effets escomptés non échus    |                |
| Avals & cautions              |                |
| Crédit-bail mobilier          | 160 012        |
| Crédit-bail immobilier        |                |
| Autres engagements            |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>160 012</b> |

## 7 - INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL

## 7.1 - Tableaux financiers relatifs aux Crédits-Bails en cours

| Redevances payées               | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Cumuls des exercices antérieurs |            |               | 45 500        | 45 500        |
| Montants de l'exercice          |            |               | 39 798        | 39 798        |
| <b>Sous-total</b>               |            |               | <b>85 298</b> | <b>85 298</b> |

| Redevances restant dues | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob.  | TOTAL          |
|-------------------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| A 1 an au plus          |            |               | 41 580         | 41 580         |
| Entre 1 et 5 ans        |            |               | 102 251        | 102 251        |
| A plus de 5 ans         |            |               |                |                |
| <b>Sous-total</b>       |            |               | <b>143 832</b> | <b>143 832</b> |

| Valeur résiduelle | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|-------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| A moins d'un an   |            |               |               |               |
| A 1 an au plus    |            |               |               |               |
| Entre 1 et 5 ans  |            |               | 16 180        | 16 180        |
| A plus de 5 ans   |            |               |               |               |
| <b>Sous-total</b> |            |               | <b>16 180</b> | <b>16 180</b> |

| Coût total du crédit-bail | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob.  | TOTAL          |
|---------------------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL</b>              |            |               | <b>245 310</b> | <b>245 310</b> |

**axiome**  
**SOFRACO**  
 Commissariat aux comptes - Audit  
 215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
 34000 MONTPELLIER  
 SIRET 333464030 00027

**8 - DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE**

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

**8.1 - Produits à recevoir = 1 407 788**

| Produits à recevoir            | Montant          |
|--------------------------------|------------------|
| Clients et comptes rattachés : | 1 407 788        |
| Clients factures à établir     | 1 407 788        |
| Disponibilités :               | 0                |
| Intérêts courus à recevoir     | 0                |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>1 407 788</b> |

**8.2 - Charges constatées d'avance = 52 021**

| Charges constatées d'avance | Montant       |
|-----------------------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | 52 021        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>52 021</b> |

**8.3 - Charges à payer = 361 350**

| Charges à payer                            | Montant        |
|--------------------------------------------|----------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 343 253        |
| Factures non parvenues                     | 343 253        |
| Dettes fiscales et sociales :              | 18 098         |
| Congés payés                               | 11 336         |
| Charges congés payés                       | 4 802          |
| Etat charges à payer                       | 1 960          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>361 350</b> |

**8.4 - Produits constatés d'avance = 109 330**

| Produits constatés d'avance | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Produits constatés d'avance | 109 330        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>109 330</b> |

# axiome

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

**2A VILLAS**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 150 000 euros  
Siège social : 39, avenue de Fréjorgues  
CS 90019  
34973 LATTES CEDEX  
353 662 901 RCS Montpellier

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE DU 30 JUIN 2023  
DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

---

**DEUXIEME DÉCISION**

L'associée unique, sur proposition de la Présidente de la Société, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 97 403 euros de la manière suivante :

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Bénéfice de l'exercice</i>                        | <i>97 403 euros</i>  |
| <i>A la réserve légale</i>                           | <i>4 871 euros</i>   |
|                                                      | <hr/>                |
| <i>Solde</i>                                         | <i>92 532 euros</i>  |
| <i>Auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur</i> | <i>821 532 euros</i> |
| <i>Pour former un bénéfice distribuable de</i>       | <i>914 064 euros</i> |

*En totalité au compte "report à nouveau" qui s'élève ainsi à 914 064 euros.*

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

---

Certifié conforme  
La Présidente  
Société GROUPE GJ IMMOBILIER  
M. Guilhem JEANJEAN

**GROUPE GJ IMMOBILIER**  
SARL au capital de 1000€  
15 avenue de Maupas  
34110 Mireval  
Tél. : 06 83 69 14 63  
Mail : g.jeanjean@2agroupe.fr  
Siret : 842 646 234 00018 - APE 6420Z