

15 NANCY

Société par actions simplifiée au capital de 2.590.000 euros
Siège social : 15 rue de Nancy - 75010 Paris
529 341 430 RCS Paris

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons l'affectation du résultat suivante :

TROISIÈME RÉOLUTION - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Sur proposition du Président, l'Associé unique décide de procéder à l'affectation de résultat suivante :

Origine

Résultat de l'exercice	55.496,23 euros
------------------------	-----------------

Affectation

Au report à nouveau	55.496,23 euros
<i>en extinction partielle des pertes antérieures</i>	

TOTAUX

-----	-----
55.496,23 euros	55.496,23 euros

L'Associé unique reconnaît en outre qu'il lui a été rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

ADOPTION

Cette affectation a été adoptée dans son intégralité par l'associé unique en date du 22 mai 2023.

Directeur General
Natalie de CHALUS

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements et dépréciations	Exercice N 31/12/2022	Exercice N-1 31/12/2021
ACTIF IMMOBILISE				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions,brevets et droits similaires	53 697,76	31 437,67	22 260,09	32 356,04
Fonds commercial	153 136,55	47 685,04	105 451,51	120 765,17
Autres immobilisations incorporelles	64 994,33	20 228,36	44 765,97	51 265,40
Avances et acomptes immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
Constructions	20 784 328,52	4 166 304,62	16 618 023,90	17 338 498,82
Installations techniques, matériels. et outillages industriels	6 111,39	2 024,78	4 086,61	4 747,73
Autres immobilisations corporelles	3 089 111,38	987 348,84	2 101 762,54	2 415 462,78
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL II	25 401 379,93	5 255 029,31	20 146 350,62	21 213 095,94
ACTIF CIRCULANT				
Stock et en-cours				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	707,00		707,00	523,50
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	2 779,36		2 779,36	
Autres créances	30 486,48		30 486,48	133 957,50
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres				
Disponibilités	432 147,77		432 147,77	59 840,72
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	15 686,62		15 686,62	11 775,49
TOTAL II	481 807,23		481 807,23	206 097,21
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	25 883 187,16	5 255 029,31	20 628 157,85	21 419 193,15

BILAN PASSIF

	Exercice N 31/12/2022	Exercice N-1 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	2 590 000,00	2 590 000,00
<i>dont versé</i>		
2 590 000,00		
Primes d'émission, de fusion, d'apport..		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-5 048 842,64	-3 639 144,28
Résultat net de l'exercice (bénéfice ou perte)	55 496,23	-1 409 698,36
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL I	-2 403 346,41	-2 458 842,64
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL II		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	14 325,60	
Provisions pour charges		
TOTAL III	14 325,60	
DETTES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 510 060,96	11 678 061,32
Emprunts et dettes financières diverses	12 058 941,10	11 870 550,56
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-14 325,60	
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	323 029,15	253 712,20
Dettes fiscales et sociales	113 316,80	57 356,85
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	26 156,25	18 354,86
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
TOTAL IV	23 017 178,66	23 878 035,79
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	20 628 157,85	21 419 193,15
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	98 924,67	6 371,84

COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportation	Exercice N 31/12/2022	Exercice N-1 31/12/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises	26 411,03		26 411,03	7 700,44
Production vendue de biens				
Production vendue de services			4 130 287,87	1 272 984,20
CHIFFRE D'AFFAIRE NET	26 411,03		4 156 698,90	1 280 684,64
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			9 999,90	198 709,00
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			-15,76	2 613,48
Autres produits			51 011,97	48 720,89
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			4 217 695,01	1 530 728,01
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			319 475,48	126 212,09
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 753 119,58	785 365,73
Impôts, taxes et versements assimilés			113 544,80	70 618,11
Salaires et traitements			343 961,38	343 584,21
Charges sociales			113 053,80	55 103,29
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 072 152,82	1 071 715,55
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations pour risques et charges				
Autres charges			7 317,92	5 599,09
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			3 722 625,78	2 458 198,07
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			495 069,23	-927 470,06
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
CHARGES FINANCIERES				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			460 030,22	484 445,54
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				

Annexe au bilan clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 20 628 158 euros et au compte de résultat de l'exercice enregistrant un profit de 55 496.23 euros. L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ces comptes annuels ont été établis le 31 mars 2023 et arrêtés par le président le 3 avril 2023.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de la SAS 15NANCY ont été établis conformément au PCG de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, à savoir :

- Principe de prudence
- Permanence des méthodes comptables
- Indépendance des exercices.

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 :

1) Immobilisations corporelles, incorporelles et en cours.

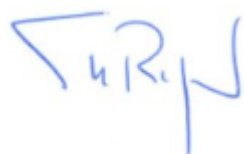
Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, et hors coûts d'emprunt) ou à leur coût de production.

Les amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation prévue de l'immobilisation :

- ✓ Constructions – Bâtiments : 20-40 ans
- ✓ Constructions - Installations générales : 10-20 ans
- ✓ Mobilier : 5-10 ans

Les amortissements sont comptabilisés conformément au plan comptable dans le poste dotations aux amortissements.

La variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours est détaillée ci-dessous :



en euros	Valeurs brutes au 31 décembre 2021	Acquisitions	Sorties	Valeurs brutes au 31 décembre 2022
Brevets/marques	3 218	-		3 218
Logiciels	50 480	-	-	50 480
fonds commercial	153 137	-		153 137
Autres Immos Incorporelles	64 994	-	-	64 994
Immobilisations incorporelles	271 829	-	-	271 829
Terrain	1 250 000			1 250 000
Batiments	7 686 327			7 686 327
Structure et assimilés (gros oeuvre)	8 132 638			8 132 638
Menuiseries extérieurs	580 606			580 606
Etanchéité	414 613			414 613
Ravalement, peintures extérieurs	29 851			29 851
Plomberies	3 354 141			3 354 141
Ascenseurs	125 833			125 833
Installations gales, agenc. et aménagement	460 320			460 320
Outillage industriel	6 111			6 111
Installations gales, agenc. et divers	2 119 076	3 345		2 122 421
Installations générales	-			-
Immobilisations corporelles batiments	24 159 516			24 162 861
Matériel informatique bureau	49 761	2 063		51 824
Mobilier TN	147 219			147 219
Mobilier ND	1 900			1 900
Mobilier chambres	533 921			533 921
Mobilier RC	213 628			213 628
Chambre témoin	18 200			18 200
Mobilier	-			-
Immobilisations corporelles mobilier	25 124 144	5 408	-	966 691
Constructions - En cours	0			0
Constructions-install Génér - En cours	-			-
Construction-agence Aménag - En cours	-			-
Installations techn mat outil - En cours	-			-
Installations -Hébergement - En cours	-			-
Mobilier- Hébergement- En cours	-			-
Incorporels - En cours	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	0
Total immobilisations	25 395 972	5 408	-	25 401 380

en euros	Amortissements cumulés au 31 décembre 2021	Dotations	Reprises/sor ties	Amortissements cumulés au 31 décembre 2022
Brevets/Marques	-	-	-	-
Logiciels	21 342	10 096		31 438
Amortissements autres immo.incorporelles	13 729	6 499		20 228
Amortissements de fonds commercial	32 371	15 314		47 685
Autres Immos Incorporelles	-			-
Immobilisations incorporelles	67 442	31 909	-	99 351
Terrain	-	-	-	-
Batiments	2 445 006	234 346		2 679 352
Amortissements concessions,brevets,etc.	-			-
Amortissements des bâtiments	564 819	271 088		835 907
Amortissements des bâtiments	48 499	23 224		71 723
Amortissements des bâtiments	34 154	16 584,51		50 738
Amortissements des bâtiments	4 207	1 990,10		6 197
Amortissements des bâtiments	276 416	134 165,63		410 582
Amortissements des bâtiments	17 732	8 388,86		26 121
Amortissements de constructions	54 996	30 688,01		85 684
Amortissements instal.techn,mat.& outil.	1 364	661,12		2 025
Amortissements instal.gales,agenc.,amén.	430 341	212 064,64		642 406
Amortissement Mobilier	35 575	17 142,32		52 717
Amortissements autres immo. corporelles	112 588	53 392,05		165 980
Amortissements autres immo. corporelles	45 131	21 362,81		66 494
Amortissements autres immo. corporelles	7 694	3 639,95		11 334
Installations générales	-			-
Mat Informatiques	36 912	11 505,97		48 418
Mobilier	-		-	-
Immobilisations corporelles	4 115 434	1 040 244	-	5 155 678
Total amortissements	4 182 876	1 072 153	-	5 255 029

2) Immobilisations financières

Néant.

3) Stocks

Néant

4) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Aucune dépréciation sur créance clients n'a été constatée sur l'exercice.

5) Charges et produits exceptionnels

En application du plan comptable général, les produits et charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître distinctement le résultat courant et le résultat exceptionnel.

Les charges et produits exceptionnels sont ceux de nature à fausser l'appréciation de la performance économique de l'entreprise et notamment ceux qui présentent un caractère inhabituel, anormal et peu fréquent.

6) Produits et charges constatés d'avance :

Dans le respect du principe d'indépendance des exercices, la société neutralise les charges et les produits comptabilisés en compte de résultat concernant les exercices postérieurs.

7) Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées pour couvrir les risques et charges dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au profit de tiers sans contrepartie.

Au 31 décembre 2022, selon la meilleure estimation par la Direction des sorties de ressources attendues, une provision a été constatée.

AUTRES INFORMATIONS

▪ Capitaux propres

La variation des capitaux propres est détaillée dans le tableau ci dessous :

<i>en euros</i>	31-déc.-21	Affectation du résultat	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat 2022	31-déc.-22
Capital social	2 590 000					2 590 000
Primes d'émission	-	-				-
Réserve légale	-					-
Réserve réglementées	-					-
Réserves indisponibles	-					-
Autres réserves	-					-
Report à nouveau	(3 639 144)	(1 409 698)				(5 048 843)
Résultat de l'exercice	(1 409 698)	1 409 698			55 496	55 496
Capitaux Propres	(2 458 843)	-	-	-	55 496	(2 403 346)

▪ Composition du capital social

Le capital social composé de 40 000 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 64.75 euros.

Le capital social s'élève à 2 590 000 € au 31 décembre 2022.

▪ Evénements significatifs de l'exercice

La Société est impactée par la guerre en Ukraine, notamment en ce qui concerne le coût de l'énergie fossile et les prix des matériaux. La Société bénéficie, pour l'année 2023, du dispositif amortisseur électricité mis en place par l'Etat et destiné à compenser les hausses des prix.

▪ **Engagements hors bilan**

✓ *Contrats de crédit-bail*

Néant

✓ *Garanties financières*

▪ **Emprunts**

✓ **BNP :**

- Souscription : février 2011
- Durée : 180 mois
- Montant : 7 000 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Financement de l'immeuble situé à Paris.

Privilège prêteur deniers 8,4 m€ (principal 7 m€ + 20% en accessoires soit 1,4 m€), caution personnelle solidaire 3Cie 7m€

✓ **Crédit Agricole :**

- Souscription : avril 2017
- Durée : 180 mois hors anticipation
- Montant : 3 500 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Hypothèque de l'immeuble pour 3,5 m€ en clause pari passu avec la BPI et une caution personnelle solidaire de Chalus Chegaray et Cie pour 3,5 m€.

✓ **BPI :**

- Souscription : avril 2017
- Durée : 84 mois
- Montant : 3 500 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Financement accepté par la BPI et le Crédit Agricole (à parts égales) dans le cadre de la souscription d'un emprunt de 7 000 000 € soit 3 500 000 € chacun pour la réalisation de l'hôtel.

Hypothèque de l'immeuble en clause pari passu avec le CA, nantissement du fonds de commerce du futur hôtel, caution personnelle solidaire 3Cie

✓ **Credit Agricole :**

- Souscription : mars 2020
- Durée : 120 mois
- Montant : 2 000 000€
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Garantie BPI pour une quotité de 40%, caution solidaire 3Cie 2 m€

✓ **BNP:**

- Souscription : mai 2020

- Durée : 135 mois
- Montant : 1 000 000€
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Hypothèque de 3e rang, caution solidaire 3 Cie

✓ *Indemnités de départ à la retraite*

Cette méthode est définie par la norme comptable IAS 19 révisée (Norme Européenne) et par la norme FAS 87 (Norme US GAAP). Elle est conforme à la recommandation 2003 R-01 du CNC.

Les hypothèses principales retenues pour cette évaluation sont détaillées ci-dessous :

Taux d'actualisation brut : 3,75%
 Revalorisation des salaires de 1% annuel
 Charges patronales : 41%
 Turn-over faible de l'entreprise depuis sa création
 Table de mortalité INSEE 2021
 Départ volontaire à la retraite (Départ à l'initiative du salarié) : 100 %
 Mise à la retraite par l'employeur : 0 %
 Age de départ à la retraite : 62 ans (départ à taux plein)

La valorisation de cette indemnité a été calculée à 2 638,75 euros. Cet engagement n'est pas provisionné dans les comptes.

▪ **Effectif moyen**

L'effectif moyen en 2022 est de 9,12 salariés

▪ **Intégration fiscale**

La société mère de 15NANCY, Chalus Chegaray et Cie, a opté à compter de l'exercice 2011-2012 pour le régime de l'intégration fiscale pour ses filiales suivantes qu'elle détient à plus de 95% :

- SCI BASSIN
- COMENT
- SCI COMITE
- SCI GALERIES
- CAVAS
- AVS
- 15NANCY
- RDC
-

La convention d'intégration fiscale prévoit que chaque filiale conserve la charge d'impôt qu'elle aurait supportée si elle avait été imposée séparément. Les économies d'impôts réalisées du fait de l'intégration fiscale bénéficient intégralement à la société mère.

Pour l'exercice 2022, après imputation des déficits reportables, le résultat fiscal est nul.

▪ **Honoraires commissaires aux comptes**

Pas de commissaires aux comptes cette année.

• **Entreprises liées**
ENTREPRISES LIEES

POSTES DU BILAN	en euros	Montant concernant les entreprises ...		Montant des dettes ou créances représentés par effet de commerce
		Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres titres immobilisés				
Autres immobilisations financières				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Emprunts obligataires convertibles				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		12 058 941		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		19 684		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes			-	

du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS 15 NANCY										Néant ☐	
CADRE A		ETAT DES CREANCES				Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations					UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)					UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières					UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux					VA					
	Autres créances clients					UX	2 779		2 779		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO)					ZI					
	Personnel et comptes rattachés					UY	1 222		1 222		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux					UZ	834		834		
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices				VM					
		Taxe sur la valeur ajoutée				VB	28 346		28 346		
		Autres impôts, taxes et versements assimilés				VN					
		Divers				VP					
	Groupe et associés (2)					VC					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)					VR	85		85		
	Charges constatées d'avance					VS	15 687		15 687		
TOTAUX					VT	48 952	VU	48 952	VV		

CADRE B		ETAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y					
Autres emprunts obligataires (1)		7Z					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	98 925	98 925			
	à plus d' 1 an à l'origine	VII	10 411 136	1 363 700	5 705 233	3 342 203	
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A					
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	323 029	323 029			
Personnel et comptes rattachés		8C	46 884	46 884			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	16 878	16 878			
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E					
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	15 789	15 789			
	Obligations cautionnées	VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	33 766	33 766			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J					
Groupe et associés (2)		VI	12 058 941	12 058 941			
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	26 156	26 156			
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ					
Produits constatés d'avance		8L					
TOTAUX			23 031 504	13 984 068	5 705 233	3 342 203	
RENOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	1 260 553	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.			