13 And Co

SOCIETE A RESPONSABILTE LIMITEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : 1711 chemin de la Mole 06670 LEVENS
RCS 852 535 376 NICE

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 27 juin 2026

L'an deux mille vingt six,
Et le vingt sept juin, à onze heures,

Les associés de la société se sont réunis en assemblée générale mixte au siège de la société, 1711 chemin de la Mole 06670 LEVENS, sur convocation de la gérance, faite par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 13 juin 2026.

Sont présents ou représentés :

- Monsieur TOMBAKDJIAN Robert, propriétaire de …….	600 parts
- Monsieur TOMBAKDJIAN Alexis, propriétaire de …….	200 parts
- Monsieur TOMBAKDJIAN Lionel, propriétaire de……...	200 parts
Soit un total de …….....	1 000 parts

Sur les mille (1000) parts composant le capital social.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents à laquelle sont annexés les pouvoirs des associés représentés.

Monsieur Lionel TOMBAKDJIAN préside la séance en sa qualité d'associé Gérant.

Il constate, en conséquence, que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise de plus de la moitié des parts sociales.

Monsieur le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- une copie de la lettre recommandée adressée à chaque associé et les récépissés postaux,
- l'exposé des motifs,
- le rapport de gestion,
- la feuille de présence,
- le texte des résolutions proposées au vote de l'assemblée.

Il déclare que ces mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés plus de quinze jours avant la date de la présente assemblée et que ces derniers ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes question à la gérance, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Puis Monsieur le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Quitus
- Approbation des comptes
- Pouvoirs pour formalités,
- Questions diverses

Monsieur le Président donne ensuite lecture l'exposé des motifs et ouvre la discussion.

« Chers associés,

Pour cette année passée, les travaux dans l'appartement du 107 boulevard de Cessole ont pris fin, malgré un retard conséquent. De ce fait, les éléments bénéfiques se ressentiront sur le prochain exercice, il a été est mis en location à partir du 27 juillet 2026.
Notre méthode se confirme comme bonne, avec ce que nous retirons de cette mise en location, nous devons prévoir l'acquisition d'un nouvel appartement sur l''exercice 2027. D'autant que l'appartement du 45 bd du Tzarévitch va aussi être mis en location.
Au chapitre des perspectives, et toujours dans ce domaine de stratégie d'entreprise, nous devons prévoir l'entrée dans notre S.A.R.L. de famille de Murielle TOMBAKDJIAN qui, ainsi, pourra pleinement participer aux choix d'orientation de l'entreprise.
Cette opération devrait se faire sur l'exercice 2026 voire 2027.

A ce point, je dois vous dire comme j'ai confiance dans l'avenir et notre politique de développement.
Je vous remercie pour votre confiance et votre soutien. »

A l'issue de ce point d'information, nous pouvons initialiser l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes.

Personne ne demande la parole, il met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Première résolution :

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du service comptable sur l'activité de la société et pris connaissance des comptes annuels afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2025, les approuve tels qu'ils sont présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Cette résolution est soumise à votre approbation. Votée à l'unanimité.

Deuxième résolution

Le résultat de l'exercice laisse apparaitre une perte de 23 060 €.

L'assemblée générale décide de reporter le résultat, de la manière suivante :

- Report à nouveau ……. (23 060) €

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la société.

Cette résolution est soumise à votre approbation. Votée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

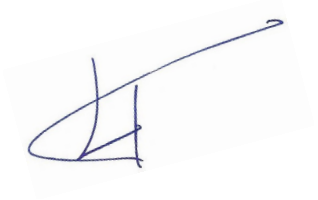
Cette résolution est soumise à votre approbation. Votée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la gérance et les associés ou leur mandataire.

Lionel TOMBAKDJIAN



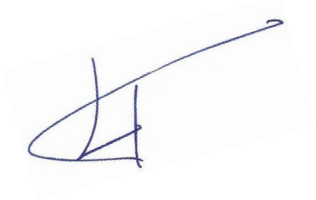


Bilan Actif

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

État exprimé en €		31/12/2025 Brut		31/12/2025 Amortis. Provisions	31/12/2025 Net	N-1 Net
Capital souscrit non appelé (I)	AA					
ACTIF IMMOBILISE						
Immobilisations Incorporelles						
Frais d'établissement	AB		AC			
Frais de recherche et de développement	AD		AE			
Concessions brevets droits similaires	AF		AG			
Fonds commercial (1)	AH		AI			
Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
Avances et acomptes	AL		AM			
Immobilisations Corporelles						
Terrains	AN		AO			
Constructions	AP	238 000,00	AQ	30 534,78	207 465,22	216 985,22
Installations techniques,mat et outillage indus.	AR		AS			
Autres immobilisations corporelles	AT	3 619,00	AU	704,70	2 914,30	2 253,11
Immobilisations en cours	AV		AW			
Avances et acomptes	AX		AY			
Immobilisations Financieres						
Participations évaluées selon mise en équivalence	CS		CT			
Autres participations	CU		CV			
Créances rattachées à des participations	BB		BC			
Autres titres immobilisés	BD		BE			
Prêts	BF		BG			
Autres immobilisations financières	BH		BI			
TOTAL (II)	BJ	241 619,00	BK	31 239,48	210 379,52	219 238,33
ACTIF CIRCULANT						
Stocks et en-cours						
Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
En-cours de production de biens	BN		BO			
En-cours de production de services	BP		BQ			
Produits intermédiares et finis	BR		BS			
Marchandises	BT		BU			
Avances et Acomptes versés sur commandes	BV		BW			
Créances						
Créances clients et comptes rattachés (3)	BX	400,00	BY		400,00	400,00
Autres créances (3)	BZ	297,69	CA		297,69	297,69
Capital souscrit appelé, non versé	CB		CC			
Valeurs mobilières de placement	CD		CE			
Disponibilités	CF	1 030,00	CG		1 030,00	1 030,00
Charges constatées d'avance (3)	CH		CI			
TOTAL (III)	CJ	1 727,69	CK	0,00	1 727,69	1 727,69
COMPTES DE REGULARISATION						
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CL					
Primes et remboursement des obligations (V)	CM					
Ecarts de conversion actif (VI)	CN					
TOTAL ACTIF	CO	243 346,69	1A	31 239,48	212 107,21	220 966,02

Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP		(3) Part à plus d'un an :	CR	
Clause de réserve de propriété :*	Immobilisations :		Stocks :		Créances :		



Bilan Passif

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

État exprimé en €

			31/12/2025	N-1
Capitaux Propres	Capital social ou individuel (1)	DA	1 000,00	1 000,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2)	DC		
	RESERVES			
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statuaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)	DF		
	Autres réserves	DG		
	Report à nouveau	DH	-85 896,68	-55 098,31
	Résultat de l'exercice	DI	-23 060,68	-30 798,37
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées	DK		
	Total des capitaux propres	DL	-107 957,36	-84 896,68
Autres Fonds Propres	Produits des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	Total des autres fonds propres	DO	0,00	0,00
Provisions	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	Total des provisions	DR	0,00	0,00
Dettes	**DETTES FINANCIERES**			
	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	231,09	435,35
	Emprunts et dettes financières divers	DV	319 538,67	305 132,54
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	DETTES D'EXPLOITATION			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	293,32	293,32
	Dettes fiscales et sociales	DY		
	DETTES DIVERSES			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	1,49	1,49
	Produits constatés d'avance (4)	EB		
	Total des dettes	EC	320 064,57	305 862,70
	Ecarts de conversion passif	ED		
	TOTAL PASSIF	EE	212 107,21	220 966,02

Renvois					
(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B		
(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
		Écart de réévaluation libre	1D		
		Réserve de réévaluation (1976)	1E		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG		
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	231,09	435,35



Compte de résultat 1/2

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

État exprimé en €

		France		Exportation		31/12/2025	N-1
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises	FA		FB		FC		
	Production vendue (Biens)	FD		FE		FF		
	Production vendue (Services et Travaux)	FG	1 200,00	FH		FI	1 200,00	1 200,00
	Montant net du chiffre d'affaires	FJ	1 200,00	FK		FL	1 200,00	1 200,00
	Production stockée					FM		
	Production immobilisée					FN		
	Subvention d'exploitation					FO		
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges (9)					FP		
	Autres produits (1) (11)					FQ		
	Total des produits d'exploitation (2)					FR	1 200,00	1 200,00
Charges d'exploitation	Achats de marchandises					FS		
	Variation de stock					FT		
	Achats de matières et autres approvisionnements					FU	12,96	94,03
	Variation de stock					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6bis)					FW	12 673,41	26 689,43
	Impôts, taxes et versements assimilés					FX	1 379,00	819,00
	Salaires et traitements					FY		
	Charges sociales du personnel (10)					FZ	7,50	
	Dotations aux amortissements					GA	10 187,81	4 251,67
	Dotations aux provisions :							
	- sur immobilisations					GB		
	- sur actif circulant					GC		
	- pour risques et charges					GD		
	Autres charges (12)					GE		144,24
	Total des charges d'exploitation (4)					GF	24 260,68	31 998,37
RESULTAT D'EXPLOITATION						GG	**-23 060,68**	**-30 798,37**
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré					GI		
Produits financiers	De participations (5)					GJ		
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transfert de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers					GP	0,00	0,00
Charges financières	Dotations aux amortissements et aux provisions					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR		
	Diffférences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières					GU	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER						GV	0,00	0,00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS						GW	-23 060,68	-30 798,37

Compte de résultat 2/2

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat exprimé en **€**

			31/12/2025	N-1
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**-23 060,68**	**-30 798,37**
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion	HA		
	Sur opérations en capital	HB		
	Reprises sur provisions et transfert de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7)	HD	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	Sur opérations de gestion (6bis)	HE		
	Sur opérations en capital	HF		
	Dotations aux amortissements et aux provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7)	HH	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL		HI	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALARIES		HJ		
IMPOTS SUR LES BENEFICES		HK		
TOTAL DES PRODUITS		HL	1 200,00	1 200,00
TOTAL DES CHARGES		HM	24 260,68	31 998,37
RESULTAT DE L'EXERCICE		HN	-23 060,68	-30 798,37

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme				HO	
(2)	Dont produits de locations immobilières				HY	
	Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)				1G	
(3)	Dont - Crédit-bail mobilier *				HP	
	Dont - Crédit-bail immobilier				HQ	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)				1H	
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées				1J	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées				1K	
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)				HX	
(9)	Dont transferts de charges				A1	
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)				A2	
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)				A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)				A4	
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives	A6		obligatoires	A9	

(7) Détails des produits et charges exceptionnels :	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels

(8) Détails des produits et charges sur excercices antérieurs :	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs