ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2024-2028 de la SASU AMANDÉLIA

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Exploitation d'une maison de chambres et table d'hôtes · Gard

DESTINATAIRE	La future présidente de la SASU AMANDÉLIA
OBJET	Création de la société d'exploitation et financement des travaux d'amélioration
PÉRIODE	Exercices 2024 à 2028 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	11 septembre 2023
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ
Ce document reprend la structure et les hypothèses d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec une entreprise existante serait fortuite.

Sommaire

	Note introductive de l'expert-comptable	3
	Hypothèses envisagées	4
1	Synthèse du prévisionnel	5
2	Présentation du projet	7
3	Investissements et financements	8
4	Chiffre d'affaires	9
5	Charges d'exploitation	10
6	Compte de résultat et SIG	11
7	Seuil de rentabilité	13
8	BFR, financement et trésorerie	14
9	Bilans prévisionnels	16
10	Conclusion	17

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Madame,

Le but de la présente étude est de simuler l'exploitation d'une maison de chambres d'hôtes dont vous êtes propriétaire des murs.

La société prendra les murs à bail pour un loyer de 39,5 k€ par an et assumera les charges directes de l'activité de chambres et de table d'hôtes. Un investissement de 37,6 k€ est prévu pour améliorer l'existant (augmentation du nombre de lits notamment) ; il est financé par un emprunt bancaire.

Les états financiers qui suivent ont été élaborés conformément aux normes comptables françaises : compte de résultat, soldes intermédiaires de gestion, capacité d'autofinancement, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels.

- Société par actions simplifiée unipersonnelle, soumise à l'impôt sur les sociétés ; vous en serez la présidente.
- Cinq chambres louées à la nuitée et une table d'hôtes ; activité saisonnière, d'avril à novembre.
- La présidente n'est pas rémunérée par la société : elle perçoit le loyer des murs et facture la conciergerie par sa micro-entreprise.

Les informations prévisionnelles reposent sur des hypothèses et des événements futurs dont la réalisation est, par nature, incertaine : les réalisations différeront, parfois de manière significative, des prévisions présentées. Le présent document ne constitue ni un audit, ni un examen des informations prévisionnelles ; nous n'exprimons aucune assurance sur la réalisation des hypothèses retenues.

Fait à Voiron, le 11 septembre 2023

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Hypothèses envisagées

> Le présent prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes, détaillées dans les parties correspondantes.

Chiffre d'affaires	108,5 k€ la première année, dont 84,9 k€ de nuitées et 23,7 k€ de table d'hôtes ; progression moyenne de 3,7 % par an
Marges	Chambres : consommables d'accueil de 2 % (marge de 98 %) ; table d'hôtes : achats de 30 % (marge de 70 %)
Loyer des murs	39,5 k€ la première année, indexé de 3 % par an
Charges proportionnelles	Conciergerie : 30 % du chiffre d'affaires ; pressing : 2,8 % ; taxe de séjour à la charge de la société
Autres charges	Énergie, entretien, assurances, honoraires et frais divers indexés d'environ 2 % par an
Investissement	Travaux d'amélioration de 37,6 k€, amortis sur 10 ans à partir de mars 2024
Financement	Capital de 4,7 k€ ; avance en compte courant de 13,2 k€, remboursée dans l'année ; emprunt de 37,6 k€ sur 10 ans à 3,2 %
Délais et TVA	Clients réglés comptant ; TVA de 10 % sur les ventes
Impôt sur les sociétés	Taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> Ce projet est équilibré financièrement sur la base d'hypothèses prudentes et réalistes : la société est bénéficiaire dès la première année et sa trésorerie atteint 54,9 k€ fin 2028.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2024
108,5 k€
125,8 k€ en 2028

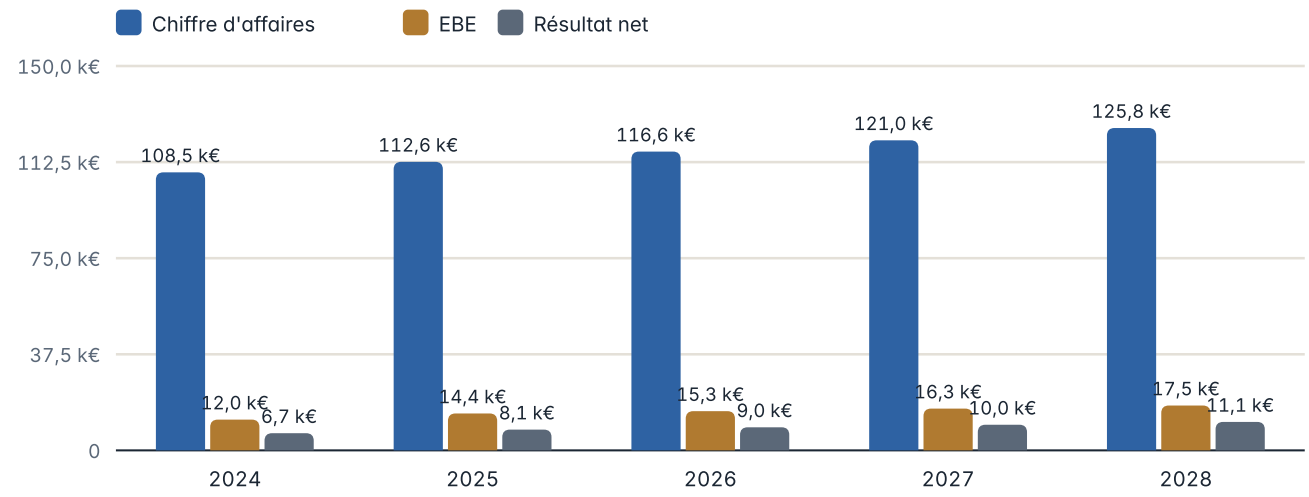
EBE 2028
17,5 k€
13,9 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
44,9 k€
sur 5 exercices

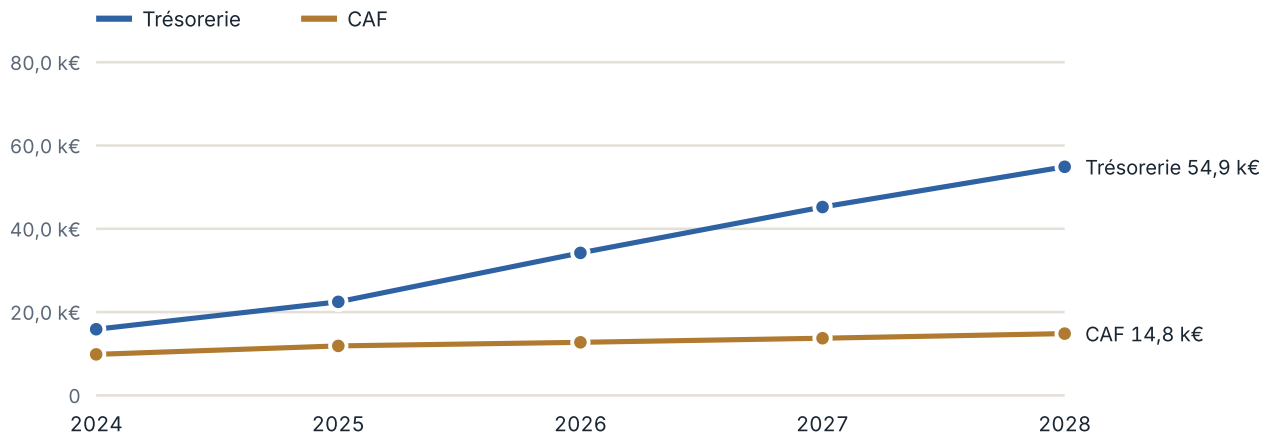
TRÉSORERIE FIN 2028
54,9 k€
minimum 15,9 k€

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Chiffre d'affaires	108 542	112 561	116 576	120 975	125 755
Excédent brut d'exploitation	12 009	14 372	15 282	16 336	17 521
Résultat net	**6 720**	**8 112**	**8 978**	**9 968**	**11 074**
Capacité d'autofinancement	9 853	11 872	12 738	13 728	14 834
Trésorerie de fin d'exercice	**15 855**	**22 449**	**34 188**	**45 229**	**54 878**

Activité et résultats (k€)



Trésorerie de fin d'exercice et capacité d'autofinancement (k€)



La société est en mesure d'assumer sans difficulté son emprunt de 37,6 k€, qui finance l'augmentation du nombre de couchages : sa capacité d'autofinancement (9,9 k€ la première année, 14,8 k€ en 2028) couvre largement le remboursement annuel du capital (environ 3,3 k€).

À titre personnel, la présidente percevra le loyer des murs (39,5 k€ par an au départ) et la rémunération de sa micro-entreprise de conciergerie, égale à 30 % du chiffre d'affaires (environ 35 k€ par an, évoluant avec l'activité). Ses revenus atteindront en moyenne environ 77 k€ par an, soit une capacité d'endettement personnelle d'environ 26 k€ par an.

2. Présentation du projet

Dénomination	SASU AMANDÉLIA
Forme	Société par actions simplifiée unipersonnelle, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Chambres d'hôtes (cinq chambres) et table d'hôtes
Implantation	Gard ; maison prise à bail auprès de la présidente
Dirigeante	La présidente, associée unique et propriétaire des murs
Salariés	Aucun
Date de démarrage	1er janvier 2024

Le projet

La présidente, propriétaire d'une maison exploitée en chambres et table d'hôtes, crée la SASU AMANDÉLIA pour en assurer l'exploitation. La société prend les murs à bail pour 39,5 k€ par an et assume les charges directes de l'activité.

Des travaux d'amélioration de l'existant sont réalisés au démarrage, afin notamment d'augmenter le nombre de lits.

L'offre

Cinq chambres louées à la nuitée et une table d'hôtes proposée aux clients. L'activité est saisonnière : le chiffre d'affaires est encaissé d'avril à novembre.

L'organisation

La société n'emploie aucun salarié et ne rémunère pas sa présidente. La conciergerie est sous-traitée à la micro-entreprise de la présidente, rémunérée à 30 % du chiffre d'affaires ; l'entretien du linge est confié à un pressing.

3. Investissements et financements

> L'investissement de 37,6 k€ porte sur l'amélioration de l'existant ; il est entièrement financé par emprunt.

Investissements

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Travaux d'amélioration (augmentation du nombre de lits)	37 600	–	–	–	–
Total des investissements	**37 600**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Capital social	4 700	–	–	–	–
Avance en compte courant de la présidente	13 200	–	–	–	–
Emprunt bancaire (10 ans)	37 600	–	–	–	–
Total des financements	**55 500**	**–**	**–**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Capital remboursé	2 695	3 330	3 438	3 550	3 665
Intérêts	970	1 068	960	849	733
Échéances annuelles	**3 665**	**4 398**	**4 398**	**4 399**	**4 398**
Capital restant dû	*34 905*	*31 575*	*28 137*	*24 587*	*20 922*

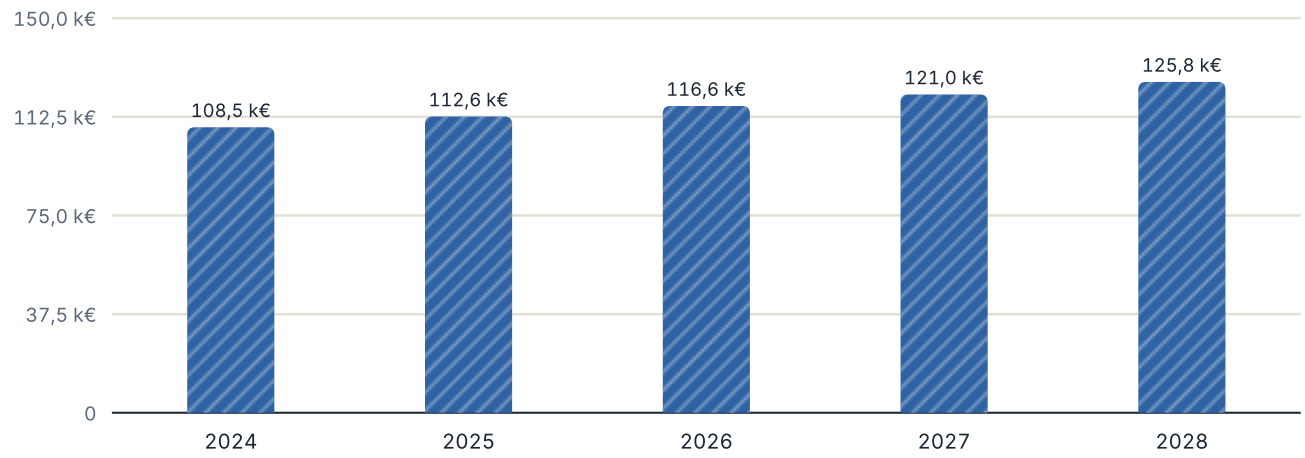
L'emprunt est remboursé par mensualités constantes d'environ 366 € à partir de mars 2024. L'avance en compte courant de 13,2 k€ préfinance le démarrage (travaux et TVA) ; elle est remboursée à la présidente dès la première année.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Le chiffre d'affaires passe de 108,5 k€ à 125,8 k€ sur cinq ans ; les nuitées en représentent environ 78 %.

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Chambre 1	14 382	14 813	15 245	15 820	16 539
Chambre 2	15 820	16 539	17 258	17 978	18 697
Chambre 3	18 697	19 416	20 135	20 854	21 573
Chambre 4	18 697	19 416	20 135	20 854	21 573
Chambre 5	17 258	17 978	18 697	19 416	20 135
Total des chambres	**84 854**	**88 162**	**91 470**	**94 922**	**98 517**
Table d'hôtes	23 688	24 399	25 106	26 053	27 238
Chiffre d'affaires	**108 542**	**112 561**	**116 576**	**120 975**	**125 755**
Évolution		*3,7 %*	*3,6 %*	*3,8 %*	*4,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Le chiffre d'affaires de chaque chambre progresse de 3 à 5 % par an ; celui de la table d'hôtes évolue au même rythme.

5. Charges d'exploitation

> Les charges externes représentent environ 80 % du chiffre d'affaires : loyer des murs et conciergerie en constituent l'essentiel.

Charges externes

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Électricité	1 410	1 438	1 467	1 496	1 527
Eau	470	479	489	498	509
Petit équipement	1 880	1 918	1 956	1 996	2 035
Produits d'entretien	752	767	782	798	814
Fournitures administratives	282	288	293	299	305
Sous-traitance de conciergerie (30 % du chiffre d'affaires)	32 563	33 768	34 973	36 292	37 726
Loyer des murs	39 500	40 685	41 906	43 163	44 458
Entretien et réparations	1 410	1 438	1 467	1 496	1 527
Assurances	1 222	1 246	1 272	1 297	1 324
Pressing (2,8 % du chiffre d'affaires)	3 039	3 152	3 264	3 387	3 521
Frais de création de la société	1 410	–	–	–	–
Honoraires comptables et juridiques	1 410	1 438	1 467	1 496	1 527
Taxe de séjour	1 104	1 146	1 189	1 234	1 280
Télécommunications, frais postaux et bancaires	902	920	938	956	975
Total des charges externes	**87 354**	**88 683**	**91 463**	**94 408**	**97 528**

Impôts et taxes

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Impôts locaux	376	423	470	517	564

Dotations aux amortissements

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Travaux d'amélioration (10 ans)	3 133	3 760	3 760	3 760	3 760

La société n'a pas de charges de personnel : la présidente est rémunérée par le loyer des murs et par la conciergerie, toutes deux comptabilisées en charges externes.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net est positif chaque année et progresse de 6,7 k€ à 11,1 k€.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Chiffre d'affaires	108 542	112 561	116 576	120 975	125 755
Achats consommés	8 803	9 083	9 361	9 714	10 142
Charges externes	87 354	88 683	91 463	94 408	97 528
Impôts et taxes	376	423	470	517	564
Dotations aux amortissements	3 133	3 760	3 760	3 760	3 760
Résultat d'exploitation	**8 876**	**10 612**	**11 522**	**12 576**	**13 761**
Charges financières	970	1 068	960	849	733
Résultat courant avant impôt	**7 906**	**9 544**	**10 562**	**11 727**	**13 028**
Impôt sur les sociétés	1 186	1 432	1 584	1 759	1 954
Résultat net	**6 720**	**8 112**	**8 978**	**9 968**	**11 074**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Marge globale	99 739	103 478	107 215	111 261	115 613
Valeur ajoutée	12 385	14 795	15 752	16 853	18 085
Excédent brut d'exploitation	**12 009**	**14 372**	**15 282**	**16 336**	**17 521**
Résultat d'exploitation	8 876	10 612	11 522	12 576	13 761
Résultat courant avant impôt	7 906	9 544	10 562	11 727	13 028
Résultat net	**6 720**	**8 112**	**8 978**	**9 968**	**11 074**

Capacité d'autofinancement

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Résultat net	6 720	8 112	8 978	9 968	11 074
Dotations aux amortissements	3 133	3 760	3 760	3 760	3 760
Capacité d'autofinancement	**9 853**	**11 872**	**12 738**	**13 728**	**14 834**
Remboursement de l'emprunt	2 695	3 330	3 438	3 550	3 665
Autofinancement net	*7 158*	*8 542*	*9 300*	*10 178*	*11 169*

Ratios d'exploitation (en % du chiffre d'affaires)

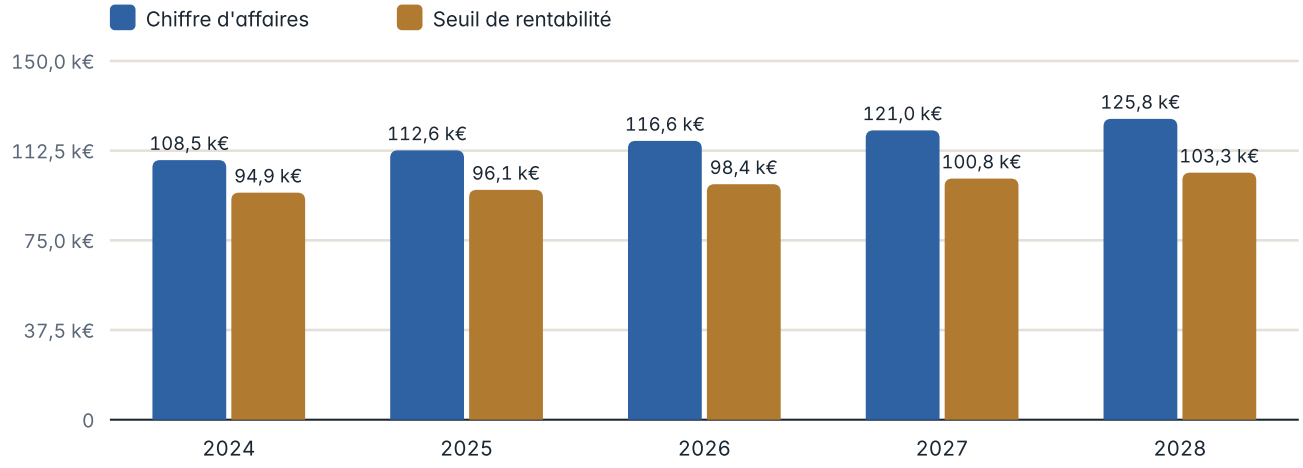
EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Marge globale	91,9 %	91,9 %	92,0 %	92,0 %	91,9 %
Charges externes	80,5 %	78,8 %	78,5 %	78,0 %	77,6 %
Valeur ajoutée	11,4 %	13,1 %	13,5 %	13,9 %	14,4 %
EBE	11,1 %	12,8 %	13,1 %	13,5 %	13,9 %
Résultat net	6,2 %	7,2 %	7,7 %	8,2 %	8,8 %

7. Seuil de rentabilité

> Le seuil de rentabilité est d'environ 94,9 k€ la première année : il est atteint en 315 jours d'activité, puis en 296 jours en 2028.

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Charges variables (achats, conciergerie, pressing, taxe de séjour)	45 509	47 149	48 787	50 627	52 669
Taux de marge sur coûts variables	58,1 %	58,1 %	58,2 %	58,2 %	58,1 %
Charges fixes (y compris amortissements et intérêts)	55 127	55 868	57 227	58 621	60 058
Seuil de rentabilité	**94 928**	**96 138**	**98 413**	**100 808**	**103 338**
Marge de sécurité	*13 614*	*16 423*	*18 163*	*20 167*	*22 417*
Point mort (en jours de chiffre d'affaires)	315 jours	307 jours	304 jours	300 jours	296 jours

Chiffre d'affaires et seuil de rentabilité (k€)



La conciergerie étant rémunérée en proportion du chiffre d'affaires, une part importante des charges s'adapte automatiquement au niveau d'activité, ce qui limite le risque en cas de saison moins favorable.

8. Besoin en fonds de roulement, plan de financement et trésorerie

> La trésorerie de fin d'exercice progresse chaque année, de 15,9 k€ fin 2024 à 54,9 k€ fin 2028.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Crédit de TVA à récupérer	2 224	4 403	2 293	1 730	3 632
Dettes fournisseurs	5 035	5 020	5 197	5 322	5 509
Impôt sur les sociétés dû	1 186	1 432	1 584	1 759	1 954
Besoin en fonds de roulement	**−3 997**	**−2 049**	**−4 488**	**−5 351**	**−3 831**
Variation	*−3 997*	*1 948*	*−2 439*	*−863*	*1 520*

Plan de financement

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Capital et avance en compte courant	17 900	–	–	–	–
Emprunt bancaire	37 600	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	9 853	11 872	12 738	13 728	14 834
Total des ressources	**65 353**	**11 872**	**12 738**	**13 728**	**14 834**
Investissements	37 600	–	–	–	–
Variation du BFR	−3 997	1 948	−2 439	−863	1 520
Remboursement de l'emprunt	2 695	3 330	3 438	3 550	3 665
Remboursement du compte courant	13 200	–	–	–	–
Total des emplois	**49 498**	**5 278**	**999**	**2 687**	**5 185**
Variation de trésorerie	**15 855**	**6 594**	**11 739**	**11 041**	**9 649**

Trésorerie

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Trésorerie de fin d'exercice	**15 855**	**22 449**	**34 188**	**45 229**	**54 878**

Trésorerie mensuelle 2024 (premier exercice)

Les encaissements comprennent les apports de janvier, l'emprunt de mars, le remboursement du crédit de TVA et, d'avril à novembre, le chiffre d'affaires de la saison.

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	17 900	–	37 600	22 055	19 635	14 062	24 495	24 030	10 113	14 383	4 034	–
Décaissements	–	5 418	50 529	5 409	15 720	23 044	11 489	16 682	16 364	10 204	11 886	5 707
Variation	17 900	−5 418	−12 929	16 646	3 915	−8 982	13 006	7 348	−6 251	4 179	−7 852	−5 707
Solde	**17 900**	**12 482**	**−447**	**16 199**	**20 114**	**11 132**	**24 138**	**31 486**	**25 235**	**29 414**	**21 562**	**15 855**

Le besoin en fonds de roulement est négatif : les clients règlent comptant, alors que les fournisseurs et l'impôt sur les sociétés sont payés avec un décalage.

Le solde mensuel est au plus bas en mars (−447 €, soit un très léger découvert), lorsque les travaux sont payés avant le remboursement de la TVA et le début de la saison : le versement de l'emprunt et le remboursement de l'avance en compte courant sont à caler en conséquence.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres se renforcent chaque année et atteignent 49,6 k€ fin 2028 ; l'endettement diminue régulièrement.

Actif

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Immobilisations brutes	37 600	37 600	37 600	37 600	37 600
Amortissements cumulés	3 133	6 893	10 653	14 413	18 173
Immobilisations nettes	**34 467**	**30 707**	**26 947**	**23 187**	**19 427**
Crédit de TVA	2 224	4 403	2 293	1 730	3 632
Disponibilités	15 855	22 449	34 188	45 229	54 878
Total de l'actif	**52 546**	**57 559**	**63 428**	**70 146**	**77 937**

Passif

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Capital social	4 700	4 700	4 700	4 700	4 700
Réserves et report à nouveau	–	6 720	14 832	23 810	33 778
Résultat de l'exercice	6 720	8 112	8 978	9 968	11 074
Capitaux propres	**11 420**	**19 532**	**28 510**	**38 478**	**49 552**
Emprunt bancaire	34 905	31 575	28 137	24 587	20 922
Dettes fournisseurs	5 035	5 020	5 197	5 322	5 509
Impôt sur les sociétés dû	1 186	1 432	1 584	1 759	1 954
Total du passif	**52 546**	**57 559**	**63 428**	**70 146**	**77 937**

Ratios de structure

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Autonomie financière (capitaux propres / total du passif)	21,7 %	33,9 %	44,9 %	54,9 %	63,6 %
Endettement bancaire / capitaux propres	305,6 %	161,7 %	98,7 %	63,9 %	42,2 %
Capacité de remboursement (années de CAF)	3,5 ans	2,7 ans	2,2 ans	1,8 ans	1,4 ans

10. Conclusion

> Ce projet est équilibré financièrement sur la base d'hypothèses prudentes et réalistes.

La société sera capable d'assumer parfaitement son emprunt de 37,6 k€ destiné à l'augmentation du nombre de couchages : sa capacité d'autofinancement couvre largement les échéances, et la trésorerie progresse chaque année.

Le montage retenu rémunère la présidente hors de la société, par le loyer des murs et par la conciergerie : ses revenus personnels atteindront en moyenne environ 77 k€ par an, soit une capacité d'endettement d'environ 26 k€ par an.

Points de vigilance

- Suivre le taux de remplissage des chambres en début et en fin de saison, qui conditionne le chiffre d'affaires.
- Encadrer par écrit le bail des murs et la convention de conciergerie conclus avec la présidente, à des conditions normales.
- Anticiper le creux de trésorerie du printemps de la première année (travaux payés avant le remboursement de la TVA).

Fait à Voiron, le 11 septembre 2023

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet de chambres d'hôtes ou d'hébergement touristique ?

Ce prévisionnel est un exemple anonymisé des dossiers réalisés par ExpertComptablenLigne.fr : hypothèses argumentées, comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans, présentés pour votre banquier, à prix fixe.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**