ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

RAPPORT D'ÉVALUATION · EXEMPLE DE LIVRABLE

Évaluation de la SARL GARDOMIA

Valeur au 31 décembre 2023, approche multicritère (6 méthodes)
Garde-meubles et self-stockage · Hautes-Alpes

DESTINATAIRES	Le gérant de la SARL GARDOMIA
OBJET	Estimation de la valeur globale de l'entreprise dans le cadre d'un apport en nature de ses titres à une société holding
DATE D'ÉVALUATION	31 décembre 2023
DATE DU RAPPORT	19 juillet 2024
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ

Ce rapport reprend la structure, les méthodes et les commentaires 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 de l'expert-comptable	3
1	Présentation de la mission	4
2	Présentation de la SARL GARDOMIA	5
3	Analyse financière 2021-2023	6
4	Retraitements	10
5	Grandeurs de référence	11
6	Approche patrimoniale	12
7	Approches par la rentabilité	13
8	Méthode combinée	14
9	Synthèse et pondération	15
10	Conclusion	16
11	Annexe : méthodologie	17

SYNTHÈSE

Note de l'expert-comptable

Monsieur le Gérant,

> La valeur de la SARL GARDOMIA se situe entre **239 000 € et 359 000 €** au 31 décembre 2023, soit une valeur médiane de **299 000 €**.

VALEUR PATRIMONIALE	MOYENNE DES MÉTHODES DE RENTABILITÉ	FOURCHETTE DE VALEUR
346 k€	**363 k€**	**239 – 359 k€**
capitaux propres corrigés	4 méthodes	valeur médiane 299 k€

La SARL GARDOMIA exerce une activité de garde-meubles et de self-stockage dans les Hautes-Alpes. Son chiffre d'affaires a plus que doublé en deux exercices, de 433 k€ en 2021 à 990 k€ en 2023, mais sa rentabilité reste faible : après deux exercices déficitaires, le résultat de 2023 est tout juste positif (12 k€). Cette évaluation s'inscrit dans le cadre de l'apport des titres de la société à une holding ; elle a été conduite selon un principe de prudence.

Nous avons examiné 6 méthodes : une approche patrimoniale, qui mesure la valeur des actifs nets de l'entreprise, et des approches fondées sur sa rentabilité, qui capitalisent ses résultats, son excédent brut d'exploitation ou sa capacité d'autofinancement. Leur pondération, présentée en partie 9, aboutit à la fourchette ci-dessus.

Nos travaux reposent sur les comptes annuels des exercices 2021 à 2023. Nous avons considéré ces informations comme fiables et ne les avons pas vérifiées de manière exhaustive ; cette évaluation ne constitue ni un audit, ni un examen limité des comptes.

Fait à Voiron, le 19 juillet 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

1. Présentation de la mission

> Cette étude recherche la valeur globale de la SARL GARDOMIA dans le cadre d'un apport en nature de ses titres à une société holding. Elle est conduite selon un principe de prudence : la valeur déterminée donne une estimation de l'entreprise et permet d'apprécier l'absence de surévaluation de l'apport.

Notre démarche comporte trois étapes : l'analyse des comptes de l'entreprise, le retraitement de ses résultats pour obtenir un résultat économique, puis sa valorisation par plusieurs méthodes, dont la pondération aboutit à une fourchette de valeur.

Six méthodes ont été retenues. Dans la moyenne équilibrée, la valeur de productivité et la capitalisation du bénéfice net moyen reçoivent chacune un poids de 5, les autres méthodes un poids de 1 : les méthodes fondées sur le bénéfice, les plus prudentes ici, y pèsent davantage.

Méthodes examinées

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes adaptées à son cas particulier. Chaque méthode reçoit un poids dans trois moyennes : une moyenne équilibrée, une moyenne orientée patrimoine et une moyenne orientée rentabilité.

MÉTHODE	FAMILLE	POIDS MOYENNE	POIDS PATRIMOINE	POIDS RENTABILITÉ
Valeur patrimoniale	Patrimoniale	1,0	3,0	1,0
Valeur de productivité	Rentabilité	5,0	1,0	3,0
Capitalisation du bénéfice net moyen	Rentabilité	5,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF moyenne	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF et de la trésorerie	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Méthode fiscale (combinée)	Mixte	1,0	1,0	3,0

Documents utilisés et limites

- Comptes annuels des exercices clos les 31 décembre 2021, 2022 et 2023 (bilans et comptes de résultat).
- Rémunération du gérant et cotisations sociales correspondantes de chaque exercice, utilisées pour les retraitements.
- Cette évaluation est établie à la date indiquée et pour l'usage décrit ; elle devra être actualisée si l'activité ou la situation financière évolue sensiblement.

2. Présentation de la SARL GARDOMIA

Dénomination	SARL GARDOMIA
Forme	Société à responsabilité limitée, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Garde-meubles et self-stockage (location d'espaces de stockage), secteur des services
Implantation	Hautes-Alpes
Dirigeant	Le gérant
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Derniers comptes	Exercice clos le 31 décembre 2023

La SARL GARDOMIA exerce une activité de garde-meubles et de self-stockage, qui relève du secteur des services. Elle est dirigée par son gérant.

Son chiffre d'affaires est constitué presque exclusivement de prestations de services ; les ventes de marchandises, apparues en 2022, restent marginales.

Diagnostic

POINTS FORTS

- Le chiffre d'affaires est en très forte hausse sur les trois derniers exercices.
- La masse salariale est correctement maîtrisée.

POINTS FAIBLES

- L'activité dégage peu de résultat.
- Au regard de l'activité exercée, les charges de loyers sont conséquentes.

3. Analyse financière

> Le chiffre d'affaires passe de 433 k€ à 990 k€ en deux ans ; l'excédent brut d'exploitation, négatif en 2021 et 2022, devient positif en 2023. Les capitaux propres sont négatifs depuis 2022, mais les comptes courants d'associés (336 k€ fin 2023) renforcent les ressources stables.

Bilan actif

EN €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Immobilisations corporelles	465 737	409 795	326 694
Immobilisations financières	60 539	62 401	62 401
Total des immobilisations	**526 276**	**472 196**	**389 095**
Stocks de marchandises	4 771	5 295	6 820
Créances clients	44 611	36 785	21 603
Autres créances	107 501	91 598	87 722
Disponibilités	40 749	57 712	170 525
Total de l'actif circulant	**197 632**	**191 390**	**286 670**
Total de l'actif	**723 908**	**663 586**	**675 765**

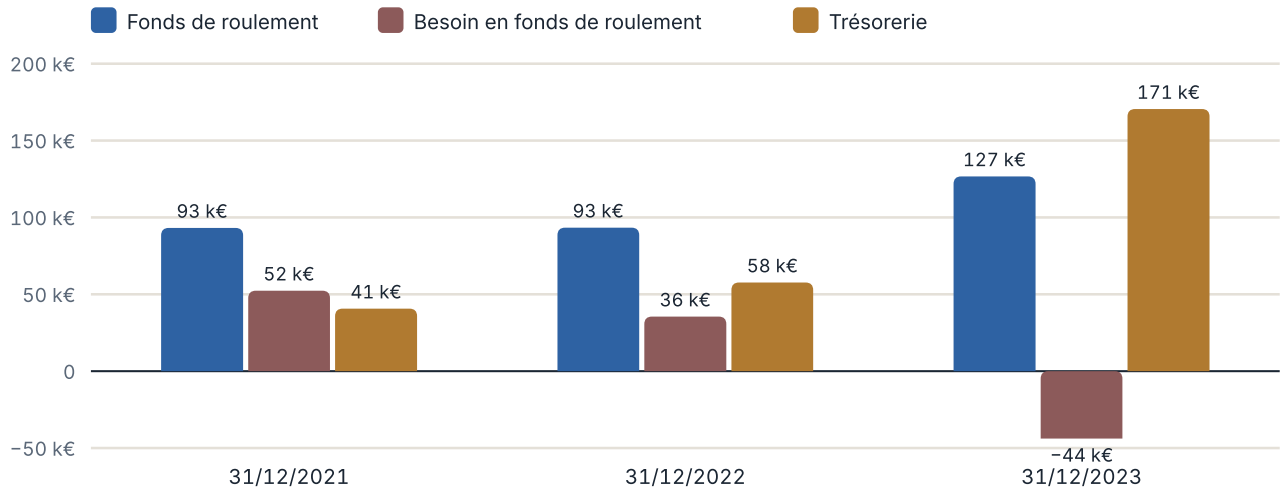
Bilan passif

EN €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres	**2 355**	**−37 658**	**−25 217**
Emprunts	353 117	266 874	204 826
Comptes courants d'associés	263 958	336 239	336 108
Avances et acomptes reçus	35 009	36 691	80 855
Dettes fournisseurs	55 883	27 176	16 220
Autres dettes	13 586	34 264	62 973
Total des dettes	**721 553**	**701 244**	**700 982**
Total du passif	**723 908**	**663 586**	**675 765**

Situation financière

EN €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Fonds de roulement	93 154	93 259	126 622
Besoin en fonds de roulement	52 405	35 547	−43 903
Trésorerie	**40 749**	**57 712**	**170 525**

Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie (k€)



Les pertes de 2021 et 2022 rendent les capitaux propres négatifs : −38 k€ fin 2022 et −25 k€ fin 2023. Les comptes courants d'associés (336 k€) et les emprunts, ramenés de 353 k€ à 205 k€, financent les immobilisations.

Le fonds de roulement, calculé en incluant les comptes courants d'associés, reste positif. Le besoin en fonds de roulement devient négatif en 2023 (−44 k€), sous l'effet de la hausse des avances reçues des clients et des autres dettes : la trésorerie atteint ainsi 171 k€ fin 2023.

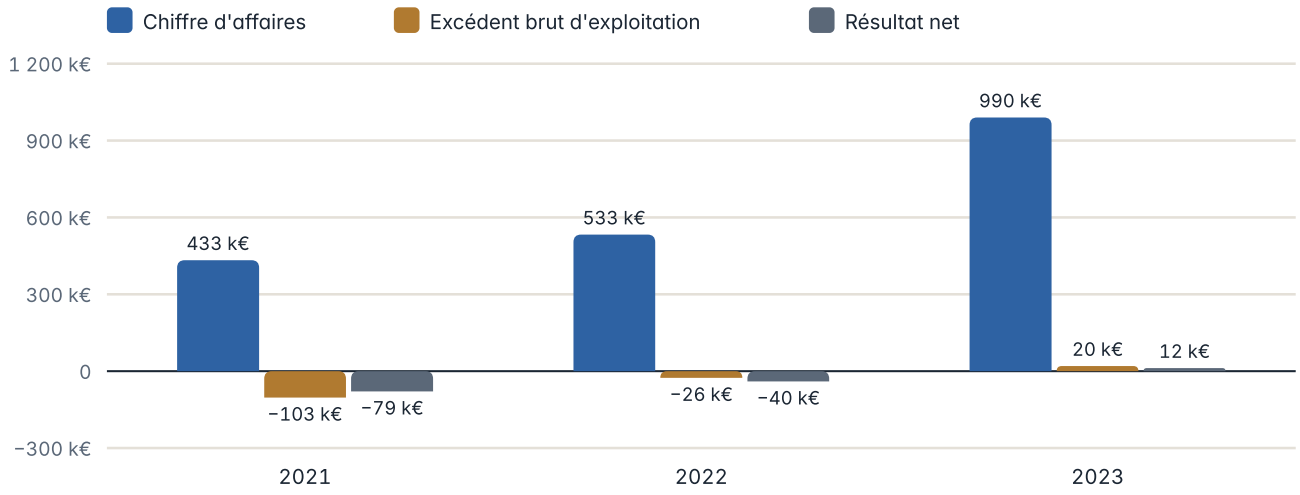
Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2021	2022	2023
Ventes de marchandises	–	3 255	3 255
Achats consommés de marchandises	3 603	1 118	1 341
Marge commerciale	**−3 603**	**2 137**	**1 914**
Prestations vendues	432 758	529 814	986 437
Achats consommés de matières	719	2 838	1 185
Marge sur production	**432 039**	**526 976**	**985 252**
Chiffre d'affaires	*432 758*	*533 069*	*989 692*
Marge globale	**428 436**	**529 113**	**987 166**
Autres achats et charges externes	340 363	401 155	702 387
Valeur ajoutée	**88 073**	**127 958**	**284 779**
Impôts et taxes	4 695	1 855	41 289
Charges de personnel	186 135	151 633	223 371
Excédent brut d'exploitation	**−102 757**	**−25 530**	**20 119**
Autres produits d'exploitation	97 669	107 287	129 529
Dotations aux amortissements	64 625	82 960	83 101
Autres charges d'exploitation	3 568	36 719	49 899
Résultat d'exploitation	**−73 281**	**−37 922**	**16 648**
Résultat financier	−4 499	−5 451	−4 200
Résultat courant avant impôt	**−77 780**	**−43 373**	**12 448**
Résultat exceptionnel	−855	3 360	−7
Résultat net	**−78 635**	**−40 013**	**12 441**
Capacité d'autofinancement	*−14 010*	*53 215*	*95 542*

Activité et marge

EN €	2021	2022	2023
Prestations vendues	432 758	529 814	986 437
Achats consommés de matières	719	2 838	1 185
Marge sur production	**432 039**	**526 976**	**985 252**
Taux de marge sur production	99,83 %	99,46 %	99,88 %
Autres achats et charges externes en % du chiffre d'affaires	*78,65 %*	*75,25 %*	*70,97 %*

Chiffre d'affaires, marge et résultat (k€)



Le chiffre d'affaires progresse de 23 % en 2022, puis de 86 % en 2023. La marge sur production est proche de 100 % : l'activité ne consomme pratiquement pas d'achats.

Les autres achats et charges externes, qui comprennent notamment les loyers, absorbent l'essentiel de la marge (71 % du chiffre d'affaires en 2023). L'excédent brut d'exploitation, négatif en 2021 et 2022, atteint 20 k€ en 2023 ; le résultat net passe de −79 k€ à 12 k€.

Les dotations aux amortissements, de l'ordre de 83 k€ par an, expliquent l'écart entre un résultat faible et une capacité d'autofinancement élevée (96 k€ en 2023). En 2022, la capacité d'autofinancement intègre aussi 10 k€ de charges calculées autres que les amortissements.

4. Retraitements

Le résultat comptable peut être influencé par des décisions de gestion ou par des événements exceptionnels. Il est retraité pour obtenir un résultat économique qui reflète au mieux la rentabilité de l'entreprise ; les retraitements du bilan sont intégrés directement dans les méthodes de valorisation.

Le retraitement principal porte sur la rémunération du gérant : sa rémunération réelle, charges sociales comprises, est remplacée par une rémunération économique, augmentée de 45 % de cotisations sociales. Les éléments exceptionnels sont exclus et l'impôt théorique est calculé au barème actuel de l'impôt sur les sociétés : 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà.

Rémunération du gérant

EN €	2021	2022	2023
Rémunération réelle du gérant	58 275	51 893	79 365
Cotisations sociales	28 860	25 530	38 850
Coût réel	**87 135**	**77 423**	**118 215**
Rémunération économique	20 000	26 600	40 000
Cotisations sociales (45 %)	9 000	11 970	18 000
Coût économique	**29 000**	**38 570**	**58 000**
Incidence sur le résultat	**58 135**	**38 853**	**60 215**

Résultat économique

EN €	2021	2022	2023
Résultat courant avant impôt	−77 780	−43 373	12 448
Incidence de la rémunération du gérant	58 135	38 853	60 215
Résultat économique corrigé	**−19 645**	**−4 520**	**72 663**

Résultats corrigés retenus

EN €	2021	2022	2023
Excédent brut d'exploitation corrigé	**−44 622**	**13 323**	**80 334**
Résultat d'exploitation corrigé	−15 146	931	76 863
Résultat économique	−19 645	−4 520	72 663
Impôt théorique (barème actuel)	–	–	13 916
Résultat économique après impôt	**−19 645**	**−4 520**	**58 747**
Dotations aux amortissements	64 625	82 960	83 101
Capacité d'autofinancement corrigée	**44 980**	**78 440**	**141 848**

La rémunération économique retenue est inférieure au coût réel de la rémunération du gérant : le retraitement améliore le résultat de 39 k€ à 60 k€ selon les exercices. Le résultat économique reste négatif en 2021 et 2022 ; il atteint 73 k€ en 2023, soit 59 k€ après impôt théorique.

5. Grandeurs de référence

> Les méthodes de rentabilité s'appliquent à des moyennes pondérées des 3 derniers exercices : plus l'exercice est récent, plus son poids est élevé.

MOYENNES PONDÉRÉES	VALEUR RETENUE	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires moyen	**744 662**	**432 758**	**533 069**	**989 692**
EBE corrigé moyen	37 171	−44 622	13 323	80 334
Résultat d'exploitation moyen	36 218	−15 146	931	76 863
Bénéfice moyen	24 593	−19 645	−4 520	58 747
CAF moyenne	104 567	44 980	78 440	141 848
Poids de l'exercice		*1*	*2*	*3*

Les exercices 2021 à 2023 reçoivent des poids de 1 à 3. Le bénéfice moyen reste modeste (25 k€), pénalisé par les pertes de 2021 et 2022, alors que la capacité d'autofinancement moyenne est élevée (105 k€) : l'activité supporte des dotations aux amortissements importantes.

6. Approche patrimoniale

Valeur patrimoniale

CALCUL	MONTANT
Capitaux propres	−25 217 €
+ Clientèle	494 500 €
+ Moins-value sur immobilisations corporelles	−354 €
+ Corrections du bilan	−123 200 €
Résultat de la méthode	**345 729 €**

La valeur patrimoniale correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. Lorsque celle-ci dégage des bénéfices récurrents, les méthodes fondées sur la rentabilité prennent le relais.

Les capitaux propres comptables sont négatifs (−25 k€). La valeur patrimoniale repose donc sur la clientèle, retenue pour 494 k€, soit environ 50 % du chiffre d'affaires de 2023, diminuée d'une moins-value de 354 € sur les immobilisations corporelles et de corrections du bilan de 123 k€.

Elle s'établit ainsi à 346 k€, contre 363 k€ pour la moyenne des méthodes de rentabilité.

7. Approches par la rentabilité

Valeur de productivité

CALCUL	MONTANT
Bénéfice moyen	24 593 €
÷ Taux de capitalisation	16,00 %
Résultat de la méthode	**153 706 €**

Le bénéfice moyen est capitalisé à un taux qui rémunère le placement sans risque augmenté d'une prime liée au risque de l'entreprise et de son secteur : plus le risque est élevé, plus le taux est élevé et la valeur faible.

Capitalisation du bénéfice net moyen

CALCUL	MONTANT
Bénéfice moyen	24 593 €
× Coefficient de rendement	6 ans
Résultat de la méthode	**147 558 €**

Le bénéfice moyen est multiplié par un coefficient de rendement, exprimé en années, qui traduit le risque lié à la qualité de l'entreprise et à son secteur d'activité.

Capitalisation de la CAF moyenne

CALCUL	MONTANT
CAF moyenne	104 567 €
× Coefficient	6 ans
Résultat de la méthode	**627 402 €**

Les ressources dégagées par l'entreprise (capacité d'autofinancement moyenne) sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec la durée des financements d'une reprise.

Capitalisation de la CAF et de la trésorerie

CALCUL	MONTANT
CAF moyenne	104 567 €
× Coefficient	5 ans
+ Trésorerie excédentaire	0 €
Résultat de la méthode	**522 835 €**

La capacité d'autofinancement moyenne est multipliée par le nombre d'années correspondant à la rentabilité attendue d'un acquéreur ; la trésorerie excédentaire disponible s'y ajoute.

8. Méthode combinée

Méthode fiscale (combinée)

CALCUL	MONTANT
Moyenne des méthodes patrimoniales	345 729 €
× Pondération	75 %
Moyenne des méthodes de rentabilité	362 875 €
× Pondération	25 %
Résultat de la méthode	**350 016 €**

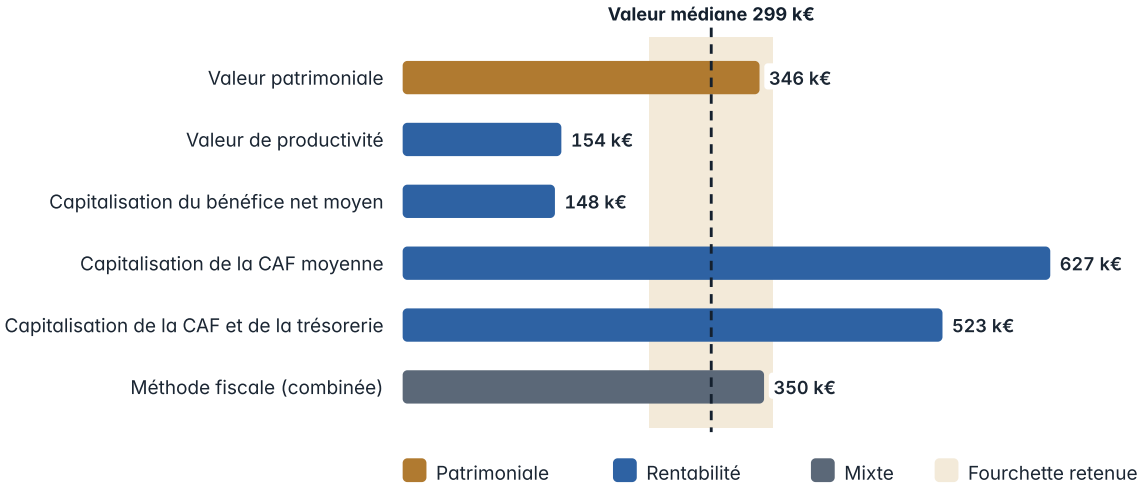
Cette méthode combine la moyenne des valeurs patrimoniales et celle des valeurs de rentabilité selon des pondérations adaptées au secteur et à la taille de l'entreprise, conformément à l'approche multicritère retenue par l'administration fiscale.

9. Synthèse et pondération

> Les trois moyennes pondérées des 6 méthodes s'établissent entre **239 450 €** et **359 392 €**.

MÉTHODE	FAMILLE	VALEUR	MOYENNE	PATRIMOINE	RENTABILITÉ
Valeur patrimoniale	Patrimoniale	345 729 €	1,0	3,0	1,0
Valeur de productivité	Rentabilité	153 706 €	5,0	1,0	3,0
Capitalisation du bénéfice net moyen	Rentabilité	147 558 €	5,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF moyenne	Rentabilité	627 402 €	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF et de la trésorerie	Rentabilité	522 835 €	1,0	1,0	3,0
Méthode fiscale (combinée)	Mixte	350 016 €	1,0	1,0	3,0
Valeur pondérée			**239 450 €**	**354 838 €**	**359 392 €**

Valeur obtenue par chaque méthode (k€)



FOURCHETTE DE VALEUR

Arrondie au millier d'euros, la valeur de la SARL GARDOMIA se situe entre **239 000 € et 359 000 €**, soit une valeur médiane de **299 000 €**.

10. Conclusion de l'expert-comptable

> Au terme de nos travaux, nous estimons la valeur de la SARL GARDOMIA au 31 décembre 2023 entre **239 000 € et 359 000 €**, avec une valeur médiane de **299 000 €**.

On constate des disparités importantes entre les différentes méthodes, du fait de la faible rentabilité de cette structure, mais de sa forte capacité d'autofinancement et de son volume d'affaires important.

La capitalisation de la capacité d'autofinancement donne la valeur la plus élevée (627 k€) ; la capitalisation du bénéfice net moyen, la plus faible (148 k€). La fourchette est encadrée par la moyenne équilibrée, en bas, où les méthodes fondées sur le bénéfice pèsent le plus lourd, et par la moyenne orientée rentabilité, en haut.

Établie selon un principe de prudence, cette fourchette constitue la base d'appréciation de la valeur d'apport des titres à la holding.

Points de vigilance

- La rentabilité reste faible : 2023 est le premier exercice bénéficiaire de la période. La confirmation de ce résultat sur les exercices suivants conditionne les valeurs de rendement.
- La clientèle (494 k€) et les corrections du bilan (−123 k€) retenues dans la valeur patrimoniale devront être confirmées sur un bilan à jour.
- Aucune trésorerie excédentaire n'est retenue, malgré 171 k€ de disponibilités fin 2023 : cette trésorerie provient d'un besoin en fonds de roulement négatif (avances des clients, dettes) et des comptes courants d'associés.
- Les charges de loyers, conséquentes au regard de l'activité, pèsent sur la rentabilité : leur évolution devra être suivie.

Cette estimation est établie à la date indiquée et pour l'usage décrit : l'appréciation de la valeur d'apport des titres de la société à une holding. Elle devra être actualisée si l'activité ou la situation financière évolue sensiblement.

Fait à Voiron, le 19 juillet 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

11. Annexe : méthodologie et glossaire

- **Moyennes pondérées** : chaque exercice reçoit un poids croissant avec sa date (1 pour 2021, 3 pour 2023).
- **Bénéfice moyen** : résultat courant de chaque exercice, corrigé de la rémunération du gérant, après impôt théorique au barème actuel (15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà), pondéré.
- **CAF moyenne** : bénéfice retraité augmenté des dotations aux amortissements, pondéré.
- **Fourchette** : plus faible et plus forte des trois moyennes pondérées, arrondies au millier d'euros ; la valeur médiane en est le milieu.

Un apport de titres, une cession ou une transmission ?

Ce rapport est un exemple anonymisé des évaluations réalisées par ExpertComptablenLigne.fr : approche multicritère, grandeurs pondérées, fourchette argumentée. Le rapport est remis rapidement, à prix fixe, après réception de votre dossier complet.

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**