



COMPTES ANNUELS

au 31 décembre 2022

Hartmann Immo Group S.à r.l.

Société à Responsabilité Limitée

20, rue du X Septembre
L-4320 Esch-sur-Alzette

N° fiscal: 2018 2412 121
RCS Luxembourg: B222521
Capital: 12 500 EUR

Hartmann Immo Group S.à r.l.
Bilan au 31 décembre 2022

Exprimé en EUR

ACTIF	2022	2021
D. Actif circulant	1 851 369,42	226 322,27
I. Stocks	1 730 108,86	148 926,64
2. Produits en cours de fabrication	1 730 108,86	148 926,64
II. Créances	74 488,10	67 295,28
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	34 683,10	36 620,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	34 683,10	36 620,00
4. Autres créances	39 805,00	30 675,28
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		30 675,28
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	39 805,00	
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	46 772,46	10 100,35
E. Comptes de régularisation	353,86	
TOTAL DU BILAN (ACTIF)	1 851 723,28	226 322,27

Hartmann Immo Group S.à r.l.
Bilan au 31 décembre 2022

Exprimé en EUR

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2022	2021
A. Capitaux propres	(109 542,48)	(49 722,77)
I. Capital souscrit	12 500,00	12 500,00
V. Résultats reportés	(62 222,77)	(67 874,19)
VI. Résultat de l'exercice	(59 819,71)	5 651,42
C. Dettes	422 304,18	276 045,04
2. Dettes envers des établissements de crédit	2 204,19	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2 204,19	
4. Dettes sur achats et prestations de services	70 886,49	262 202,59
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	70 886,49	262 202,59
8. Autres dettes	349 213,50	13 842,45
a) dettes fiscales	38 131,69	1 665,73
b) dettes au titre de la sécurité sociale	2 038,16	4 467,57
c) Autres dettes	309 043,65	7 709,15
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	309 043,65	7 709,15
D. Comptes de régularisation	1 538 961,58	
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)	1 851 723,28	226 322,27

Compte de profits et pertes

pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022

Exprimé en EUR

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	2022	2021
1. Chiffre d'affaires net	1 600 810,12	645 138,02
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	(1 538 961,58)	1 555 089,15
4. Autres produits d'exploitation	5 028,41	59 943,81
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	17 155,65	(2 116 073,70)
a) Matières premières et consommables	68 430,65	(2 059 205,09)
b) Autres charges externes	(51 275,00)	(56 868,61)
6. Frais de personnel	(54 280,32)	(20 000,86)
a) Salaires et traitements	(48 005,97)	(17 701,45)
b) Charges sociales	(6 274,35)	(2 299,41)
i) couvrant les pensions	(3 840,45)	(1 416,12)
ii) autres charges sociales	(2 433,90)	(883,29)
7. Corrections de valeur		(14 446,15)
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles		(14 446,15)
8. Autres charges d'exploitation	(88 522,07)	(102 641,77)
11. Autres intérêts et autres produits financiers		300,00
b) autres intérêts et produits financiers		300,00
14. Intérêts et autres charges financières	(514,92)	(52,08)
b) autres intérêts et charges financières	(514,92)	(52,08)
17. Autres impôts ne figurant pas sous le postes 1. à 16.	(535,00)	(1 605,00)
18. Résultat de l'exercice	(59 819,71)	5 651,42

Hartmann Immo Group S.à r.l.
Bilan au 31 décembre 2022

Exprimé en EUR

ANNEXES

ACTIF	2022	2021
D. Actif circulant	1 851 369,42	226 322,27
I. Stocks	1 730 108,86	148 926,64
2. Produits en cours de fabrication	1 730 108,86	148 926,64
314 - Immeubles en construction		
31411000 - Immeuble en construction - Gosseldange	1 689 569,36	148 926,64
31413000 - Immeuble en construction - Beringen	40 539,50	
II. Créances	74 488,10	67 295,28
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	34 683,10	36 620,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	34 683,10	36 620,00
401 - Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
4011 - Clients		
40110000 - Clients	34 683,10	
40114 - Clients - Factures à établir		
401140000 - Clients - Factures à établir		36 620,00
4. Autres créances	39 805,00	30 675,28
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		30 675,28
421 - Autres créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
4212 - Créances sur associés ou actionnaires (autres qu'entreprises liées)		
42121100 - Babacic lfran		9 536,74
4216 - Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED)		
42161 - Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)		
421612 - TVA à recevoir		
42161200 - TVA à recevoir		21 138,54
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	39 805,00	
422 - Autres créances dont la durée résiduelle est supérieure à un an		
4228 - Créances diverses		
42288 - Autres créances diverses		
42288000 - Autres créances diverses	39 805,00	
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	46 772,46	10 100,35
513 - Banques et comptes chèques postaux (CCP)		
5131 - Banques et CCP : avoirs		
51310000 - CCRA LU84 0099 7800 0069 4752		9 185,16
51311000 - CCRA LU98 0099 7804 0069 4758	895,19	915,19
51312000 - BIL LU87 0029 7643 3952 1100	45 877,27	
E. Comptes de régularisation	353,86	
481 - Charges à reporter (sur un ou plusieurs exercices)		
48100000 - Charges à reporter (constatées d'avance)	353,86	
TOTAL DU BILAN (ACTIF)	1 851 723,28	226 322,27

Hartmann Immo Group S.à r.l.
Bilan au 31 décembre 2022

Exprimé en EUR

ANNEXES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2022	2021
A. Capitaux propres	(109 542,48)	(49 722,77)
I. Capital souscrit	12 500,00	12 500,00
101 - Capital souscrit		
10100000 - Capital souscrit	12 500,00	12 500,00
V. Résultats reportés	(62 222,77)	(67 874,19)
141 - Résultats reportés		
1412 - Résultats reportés (affectés)		
14120000 - Résultats reportés (affectés)	(62 222,77)	(67 874,19)
VI. Résultat de l'exercice	(59 819,71)	5 651,42
C. Dettes	422 304,18	276 045,04
2. Dettes envers des établissements de crédit	2 204,19	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2 204,19	
513 - Banques et comptes chèques postaux (CCP)		
5132 - Banques et CCP : découverts		
51321000 - CCRA LU84 0099 7800 0069 4752	2 204,19	
4. Dettes sur achats et prestations de services	70 886,49	262 202,59
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	70 886,49	262 202,59
401 - Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
4015 - Clients créditeurs		
40150000 - Clients créditeurs	4 195,00	
441 - Dettes sur achats et prestations de services		
4411 - Dettes sur achats et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
44111 - Fournisseurs		
44111000 - Fournisseurs	62 087,14	257 835,09
44112 - Fournisseurs - Factures non parvenues		
44112000 - Fournisseurs - Factures non parvenues	4 604,35	4 367,50
8. Autres dettes	349 213,50	13 842,45
a) dettes fiscales	38 131,69	1 665,73
461 - Dettes fiscales		
4612 - Administration des Contributions Directes (ACD)		
46123 - Impôt sur la fortune (IF)		
461231 - IF - charge fiscale estimée		
46123121 - IF - charge fiscale estimée 2021		357,00
46123122 - IF - charge fiscale estimée 2022	133,75	
46124 - Retenue d'impôt sur traitements et salaires (RTS)		
46124000 - Retenue d'impôt sur traitem. et salaires	3 788,47	1 308,73
4614 - Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED)		
46141 - Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)		
461412 - TVA à payer		
46141200 - TVA à payer	34 209,47	
b) dettes au titre de la sécurité sociale	2 038,16	4 467,57

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2022	2021
462 - Dettes au titre de la sécurité sociale et autres organismes sociaux		
4621 - Centre Commun de la Sécurité Sociale (CCSS)		
46210000 - Centre Commun de Sécurité Sociale (CCSS)	2 038,16	4 467,57
c) Autres dettes	309 043,65	7 709,15
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	309 043,65	7 709,15
471 - Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
4712 - Dettes envers associés et actionnaires (autres qu'entreprises liées)		
47121100 - Babacic Irfan	266 466,94	
4714 - Dettes envers le personnel		
47141000 - Personnel - Rémunérations dues		7 709,15
4718 - Autres dettes diverses		
47180000 - Autres dettes diverses	42 576,71	
D. Comptes de régularisation	1 538 961,58	
482 - Produits à reporter (sur un ou plusieurs exercices)		
48200000 - Produits à reporter (constatés d'avance)	1 538 961,58	
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)	1 851 723,28	226 322,27

Hartmann Immo Group S.à r.l.

Compte de profits et pertes

pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022

Exprimé en EUR

ANNEXES

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	2022	2021
1. Chiffre d'affaires net	1 600 810,12	645 138,02
703 - Prestations de services		
7033 - Prestations de services non visées ci-dessus		
70330000 - Prestations de services	92 597,36	33 817,09
706 - Ventes de marchandises et d'autres biens destinés à la revente		
7063 - Ventes d'immeubles destinés à la revente		
70631000 - Ventes d'immeubles destinés à la revente	1 508 212,76	611 320,93
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	(1 538 961,58)	1 555 089,15
711 - Variation des stocks de produits en cours de fabrication et de commandes en cours		
7114 - Variation des stocks : immeubles en construction		
71140000 - Variation des stocks : immeubles en cons	(1 538 961,58)	1 555 089,15
4. Autres produits d'exploitation	5 028,41	59 943,81
744 - Plus-values de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		
7442 - Plus-values de cession d'immobilisations corporelles		
74421 - Valeur comptable d'immobilisations corporelles cédées		
74421000 - Valeur comptable d'imm. corporelles		(38 676,82)
74422 - Produits de cession d'immobilisations corporelles		
74422000 - Produits de cession d'imm. corporelles		62 000,00
748 - Autres produits d'exploitation divers		
7488 - Produits d'exploitation divers		
74880000 - Refacturation des frais généraux	(35 785,20)	36 620,00
74885000 - Remboursement droits d'enregistrement	40 808,60	
74889000 - Produits d'exploitation divers	5,01	0,63
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	17 155,65	(2 116 073,70)
a) Matières premières et consommables	68 430,65	(2 059 205,09)
606 - Achats de marchandises et d'autres biens destinés à la revente		
6062 - Achats de terrains destinés à la revente		
60620000 - Achats de terrains destinés à la revente	(1 034 929,72)	
607 - Variation des stocks		
6076 - Variation des stocks de marchandises et d'autres biens destinés à la revente		
60763 - Immeubles destinés à la revente		
60763000 - Immeubles destinés à la revente	1 581 182,22	(1 496 477,93)
608 - Achats incorporés aux ouvrages et produits		
6088 - Autres achats incorporés aux ouvrages et produits		
60888000 - Autres achats d'études et services	(5 322,65)	(36 620,00)
60888100 - Autres achats et services - Lintgen	(20 427,17)	(398 775,33)
60888200 - Autres achats et services - Gosseldange	(448 722,03)	(127 331,83)
60888400 - Autres achats et services - Beringen	(3 350,00)	
b) Autres charges externes	(51 275,00)	(56 868,61)
611 - Loyers et charges locatives		
6111 - Locations et leasing opérationnel immobiliers		

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	2022	2021
61112 - Constructions / Bâtiments		
61112300 - Loyer garage	(834,80)	(834,80)
6112 - Locations et leasing opérationnel mobiliers		
61128 - Autres		
61128100 - Installations, outillages, machines	(288,00)	
612 - Sous-traitance, entretiens, réparations et maintenance		
6122 - Entretien, réparations et maintenance		
61223 - Matériel roulant		
61223000 - Sur matériel roulant		(1 446,24)
613 - Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		
6132 - Services informatiques		
61320000 - Services informatiques		(648,00)
6133 - Services bancaires et assimilés		
61333 - Frais de comptes et commissions bancaires (y compris droits de garde sur titres)		
61333000 - Frais de comptes et commissions bancaire	(489,51)	(439,75)
61334 - Frais sur moyens de paiements électroniques		
61334000 - Frais sur moyens de paiements électro.		(50,00)
61338 - Autres services bancaires et assimilés (hors intérêts et frais assimilés)		
61338000 - Autres services bancaires et assimilés	(19 625,52)	(10 525,28)
6134 - Honoraires		
61341 - Honoraires juridiques, de contentieux et assimilés		
61341000 - Honoraires juridi.,content. et assimilés	(2 439,11)	(5 143,11)
61342 - Honoraires comptables, fiscaux, d'audit et assimilés		
61342100 - Honoraires comptables, fiscaux, d'audit	(7 220,50)	(10 450,00)
61342200 - Honoraires compt. factures non parvenues	(236,85)	1 502,50
614 - Primes d'assurance		
6141 - Assurance sur biens de l'actif		
61411 - Constructions / Bâtiments		
61411000 - Constructions / Bâtiments	(1 016,90)	(917,92)
61412 - Matériel roulant		
61412000 - Matériel roulant	(484,46)	(7 116,52)
6146 - Assurance responsabilité civile		
61460000 - Assurance responsabilité civile	(105,17)	(187,03)
615 - Frais de marketing et de communication		
6151 - Frais de marketing et de publicité		
61511 - Annonces et insertions		
61511000 - Annonces et insertions	(14 959,45)	(16 060,00)
61515 - Catalogues et imprimés et publications		
61515000 - Catalogues et imprimés et publications	(300,00)	(200,00)
61517 - Sponsoring		
61517000 - Sponsoring		(102,00)
6152 - Frais de déplacements et de représentation		
61521 - Voyages et déplacements		
61521120 - Frais effectifs (Hôtel, trains, avion,.)	(510,32)	(2 274,68)
61524 - Réceptions et frais de représentation		
61524100 - Frais de représentation	(415,24)	(237,90)
6153 - Frais postaux et de télécommunication		
61532 - Frais de télécommunication		
61532000 - Frais de télécommunication		(103,93)
618 - Charges externes diverses		
6184 - Combustibles, gaz, eau et électricité (non incorporés aux ouvrages et produits)		
61842 - Combustibles liquides (mazout, carburants, etc.)		
61842000 - Combustibles liquides (mazout, carbur.)	(431,49)	(191,95)
6185 - Fournitures et petit équipement (non incorporés aux ouvrages et produits)		
61851 - Fournitures administratives et de bureau		
61851100 - Matériel de bureau	(110,21)	(115,55)
61852 - Petit équipement		
61852500 - Petite acquisition < 870	(796,97)	(241,45)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	2022	2021
6187 - Cotisations aux associations professionnelles		
61870000 - Cotisations aux associations profes.	(1 010,50)	(1 085,00)
6. Frais de personnel	(54 280,32)	(20 000,86)
a) Salaires et traitements	(48 005,97)	(17 701,45)
621 - Rémunérations des salariés		
6211 - Salaires bruts		
62111 - Salaires de base		
62111000 - Salaires de base	(48 005,97)	(17 701,45)
b) Charges sociales	(6 274,35)	(2 299,41)
i) couvrant les pensions	(3 840,45)	(1 416,12)
623 - Charges sociales (part patronale)		
6231 - Charges sociales couvrant les pensions		
62312000 - Caisse Nationale d'Assurance-Pension	(3 840,45)	(1 416,12)
ii) autres charges sociales	(2 433,90)	(883,29)
623 - Charges sociales (part patronale)		
6232 - Autres charges sociales (y inclus maladie, accident, etc.)		
62322000 - Assurance accidents du travail	(360,06)	(132,75)
62323000 - Service de santé au travail	(67,26)	(24,79)
62325000 - Caisse National de Santé	(2 006,58)	(725,75)
7. Corrections de valeur		(14 446,15)
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles		(14 446,15)
633 - DCV sur immobilisations corporelles et AJV sur immeubles de placement		
6333 - DCV sur autres installations, outillage et mobilier (y compris matériel roulant)		
63330000 - DCV /autres instal, outil., mob., roul.		(14 446,15)
8. Autres charges d'exploitation	(88 522,07)	(102 641,77)
641 - Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, droits et valeurs similaires		
6413 - Licences informatiques		
64130000 - Licences informatiques	(3 188,74)	(879,72)
642 - Indemnités, dommages et intérêts		
64200000 - Indemnités, dommages et intérêts	(9 452,50)	(50 000,00)
646 - Impôts, taxes et versements assimilés		
6461 - Impôt foncier		
64610000 - Impôt foncier	(0,80)	(0,80)
6462 - TVA non récupérable		
64620000 - TVA non récupérable	(75 728,03)	(51 246,25)
6466 - Taxes sur les véhicules		
64660000 - Taxes sur les véhicules	(103,00)	(308,00)
648 - Autres charges d'exploitation diverses		
6481 - Amendes, sanctions et pénalités		
64812000 - Amendes/péna. fisc.soc. non déduc. fisc	(49,00)	(207,00)
11. Autres intérêts et autres produits financiers		300,00
b) autres intérêts et produits financiers		300,00
755 - Autres intérêts de l'actif circulant et escomptes		
7556 - Escomptes obtenus		
75562 - Escomptes obtenus - autres		
75562000 - Escomptes obtenus - autres		300,00
14. Intérêts et autres charges financières	(514,92)	(52,08)
b) autres intérêts et charges financières	(514,92)	(52,08)
655 - Intérêts et escomptes		
6552 - Intérêts bancaires et assimilés		
65521 - Intérêts sur comptes bancaires		
65521000 - Intérêts sur comptes bancaires	(344,92)	(32,88)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	2022	2021
6553 - Intérêts sur dettes commerciales		
65530000 - Intérêts sur dettes commerciales	(153,50)	
6558 - Intérêts sur autres emprunts et dettes		
65582 - Intérêts sur autres emprunts et dettes - autres		
65582200 - Intérêts de retard impôts non déduct.	(16,50)	(19,20)
17. Autres impôts ne figurant pas sous le postes 1. à 16.	(535,00)	(1 605,00)
681 - Impôt sur la fortune (IF)		
6811 - IF - exercice courant		
68110000 - IF - exercice courant	(535,00)	(1 605,00)
18. Résultat de l'exercice	(59 819,71)	5 651,42