

SCI « 21-5 »

SOCIETE CIVILE au capital de 5.460 EUROS

Siège social :
REGUS
81 Rue de France
CS 21037
06048 Nice Cedex 1

RCS NICE No. 789 922 838

Assemblée Générale Ordinaire

du

13 août 2025

L'an deux mille vingt-cinq
et le 13 août,
à 10 heures,
au siège social,

Les associés de la Société Civile « SCI 21-5 », ayant son siège social à REGUS, 81 Rue de France, CS 21037, 06048 Nice Cedex 1, au capital de 5.460 EUROS, divisé en 546 parts de 10 EUROS chacune, d'immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 789 922 838 se sont réunis en assemblée générale ordinaire pour l'approbation de compte de la société clos au 31 décembre 2022.

La séance ouverte sous la présidence de Madame Laila Albaek Salem KOEJ.

SCI 21-5

Assemblée Générale – 13 août 2025



Sont présents :

Monsieur Snaebjorn ARNGRIMSSON Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Susanne TORPE Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Jens BAGER Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Susanne Rode LARSEN, épouse BAGER Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Leif SKOV Propriétaire de VINGT-SIX parts, ci	26 parts
Monsieur Jesper SOEGAARD Propriétaire de VINGT-SIX parts, ci	26 parts
Monsieur Kjeld JOHANNESSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Inge Lis JENSEN, épouse JOHANNESSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Gert Fisker TOMCZYK Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Agusta GUDJONSDOTTIR Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Torben Falck OERNTTOFT Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Lene Ulla BENDTSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Danny Feltmann ESPERSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Lene Feltmann ESPERSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts

SCI 21-5

Assemblée Générale – 13 août 2025



Monsieur Morten Bach GAARDBOE Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Tine LYNGBAEK, épouse GAARDBOE Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur John THOMAS Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Marianne SKOVBRØ, épouse THOMAS Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Jens Hakon CHRISTENSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Birgitte HOEGH Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Anders ELDRUP Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Merete Helene JOERGENSEN, épouse ELDRUP Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Kaj CHRISTIANSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Alice SOERENSEN, épouse CHRISTIANSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Mette GRUNNET Propriétaire de VINGT-SIX parts, ci	26 parts
Monsieur Kim Randrup JENSEN Propriétaire de VINGT-SIX parts, ci	26 parts
Monsieur Lars Christian AASKOV Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Mette NIELSEN, épouse AASKOV Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Claus Paul PEDERSEN Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts

SCI 21-5

Assemblée Générale – 13 août 2025



Madame Annette Honore PEDERSEN, née HONORE Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Nicholas Peter FRANCIS Propriétaire de VINGT-SIX parts, ci	26 parts
Monsieur Dan MOALEM Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Helle MOALEM Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Monsieur Soeren RYNKEBJERG Propriétaire de VINGT-SIX parts, ci	26 parts
Monsieur Henrik ROSENDAHL Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
Madame Henriette LINNEMANN, épouse ROSENDAHL Propriétaire de TREIZE parts, ci	13 parts
TOTAL des PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :	546 parts

La feuille de présence, vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le président, permet de constater que toutes les parts composant le capital sont présentes. L'assemblée représentant plus de la moitié des parts formant le capital est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président met ensuite à la disposition des associés :

- un exemplaire des comptes annuels 2022. (Bilan, compte de résultat est annexé)

Puis il rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- approbation des comptes annuels 2022,

Le Président donne alors lecture de rapport d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.



Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 approuve la gestion du gérant au titre de cet exercice ainsi que les comptes annuels se traduisant par une perte de 9.908,00 Euros.
Elle donne en conséquence au gérant quitus de sa gestion pour l'exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Les associés donnent quitus entier et définitif à la gestion du gérant et lui renouvelle leur confiance pour la gestion et le suivi de la société.

Il est rappelé que les pouvoirs, la rémunération, la révocation et la démission des gérants sont précisés à article 14 des statuts de la société.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale propose d'affecter et de répartir le résultat de l'exercice comme suit une perte de 9.908,00 Euros à affecter au compte « Report à nouveau ».

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 11 heures 30.

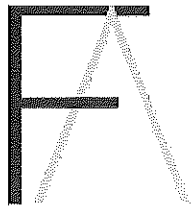
De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le gérant.


Madame Laïla Albaek Salem KOEJ

SCI 21-5

Assemblée Générale – 13 août 2025





G R O U P E
FIDUCIAIRE
AZURÉENNE

SCI 21-5

455 PROMENADE DES ANGLAIS NICE ARENAS BUSI

06299 NICE C3

Exercice clos le : 31 décembre 2022

APE : 6820B

SIRET : 78992283800014

Immeuble Arenice 455 Promenade des Anglais 06200 Nice

Tél. 04 93 72 35 05 Fax 09 70 19 50 09

Mail : info@fiduciaire-azur.com Site internet : www.fiduciaire-azur.com

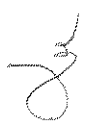
Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-comptables de la région PACA

SOMMAIRE

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

COMPTES ANNUELS	3
Bilan Actif	4
Bilan Passif	5
Compte de résultat synthétique	6
DETAIL DES COMPTES	8
Bilan Actif détaillé	9
Bilan Passif détaillé	11
Compte de résultat détaillé	12



COMPTES ANNUELS

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name, possibly "Dea".

BILAN ACTIF

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

ACTIF

	Valeurs au 31/12/22		Valeurs au
	Val. Brutes	Amort. & dépréc.	
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISÉ			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de développement			
Concessions, brevets et droits similaires			
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions	2 281 797.95		2 281 797.95
Installations tech., matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles	46 440.31		46 440.31
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières (2)			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	2 328 238.26		2 328 238.26
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances Clients et Comptes rattachés (3)			
Autres créances (3)			
Capital souscrit - appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Actions propres			
Autres titres			
Instruments de trésorerie			
Disponibilités	3 254.72		3 254.72
Charges constatées d'avance (3)			
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 254.72		3 254.72
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts			
Écarts de conversion actif			
TOTAL ACTIF GÉNÉRAL	2 331 492.98		2 331 492.98

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an (brut)

(3) Dont à plus d'un an (brut)

BILAN PASSIF

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Capital (dont versé : 5 460.00)

Primes d'émission, de fusion, d'apport

Écarts de réévaluation

Écart d'équivalence

Réserves

 Réserve légale

 Réserves statutaires ou contractuelles

 Réserves réglementées

 Autres réserves

Report à nouveau

Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)

SITUATION NETTE

Subventions d'investissement

Provisions réglementées

TOTAL CAPITAUX PROPRES

AUTRES FONDS PROPRES

Produit des émissions de titres participatifs

Avances conditionnées

TOTAL AUTRES FONDS PROPRES

PROVISIONS

Provisions pour risques

Provisions pour charges

TOTAL PROVISIONS

DETTES (1)

Emprunts obligataires convertibles

Autres emprunts obligataires

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)

Emprunts et dettes financières diverses (3)

Avances et acomptes reçus sur commandes en cours

Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés

Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés

Autres dettes

Instruments de trésorerie

Produits constatés d'avance

TOTAL DETTES

Écarts de conversion passif

TOTAL GÉNÉRAL

(1) Dont à plus d'un an

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

(3) Dont emprunts participatifs

Valeurs
au 31/12/22

Valeurs
au

5 460.00

-183 186.05

-9 907.75

-187 633.80

-187 633.80

2 519 126.78

2 519 126.78

2 331 492.98

2 519 126.78

2 509 253.18

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

	Du 01/01/22 Au 31/12/22	Du Au	Variation	
			en valeur	en %
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens et services)				
Montant net du chiffre d'affaires				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	1 835		1 835	
Autres produits				
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 835		1 835	
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes	9 301		9 301	
Impôts, taxes et versements assimilés	2 442		2 442	
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	11 743		11 743	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-9 908		-9 908	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée				
Perte ou bénéfice transféré				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

	Du 01/01/22 Au 31/12/22	Du Au	Variation en valeur en %
Produits financiers			
De participation (3)			
Autres valeurs mobilières et créances d'actif immo. (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur prov. , dépréciations, transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			
Charges financières			
Dotations amortissements, dépréciations, provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES			
RÉSULTAT FINANCIER			
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-9 908		-9 908
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital			
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital			
Dotations amortissements, dépréciations, provisions			
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats			
Impôt sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	1 835		1 835
TOTAL DES CHARGES	11 743		11 743
Bénéfice ou Perte	-9 908		-9 908

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

DETAIL DES COMPTES

De

BILAN ACTIF DÉTAILLÉ

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

ACTIF

	Valeurs au 31/12/22		Valeurs au
	Val. Brutes	Amort. & dépréc.	
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISÉ			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de développement			
Concessions, brevets et droits similaires			
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions	2 281 797.95		2 281 797.95
21311000 ACQUISITION CHAMONIX	1 200 000.00		1 200 000.00
21312000 FRAIS D'ACQUISITION CHAMONIX	125 610.74		125 610.74
21313000 TRAVAUX CHAMONIX	138 298.72		138 298.72
21321000 ACQUISITION PARIS	721 500.00		721 500.00
21322000 FRAIS D'ACQUISITION PARIS	84 645.04		84 645.04
21323000 TRAVAUX PARIS	11 743.45		11 743.45
Installations tech., matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles	46 440.31		46 440.31
21810000 INST.AGENC.DIVERS	6 202.80		6 202.80
21840000 MOBILIER	40 237.51		40 237.51
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières (2)			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	2 328 238.26		2 328 238.26
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances Clients et Comptes rattachés (3)			
Autres créances (3)			
Capital souscrit - appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Actions propres			
Autres titres			
Instruments de trésorerie			
Disponibilités	3 254.72		3 254.72
51210000 SOCIETE GENERALE	3 254.72		3 254.72
Charges constatées d'avance (3)			
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 254.72		3 254.72
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts			
Écarts de conversion actif			
TOTAL ACTIF GÉNÉRAL	2 331 492.98		2 331 492.98

BILAN ACTIF DÉTAILLÉ

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

ACTIF

- (1) Dont droit au ball
- (2) Dont à moins d'un an (brut)
- (3) Dont à plus d'un an (brut)

Valeurs au 31/12/22		Valeurs au
Val. Brutes	Amort. & dépréc.	Val. Nettes



BILAN PASSIF DÉTAILLÉ

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Capital (dont versé : 5 460.00)

10130000 CAPITAL APPELE VERSE

Primes d'émission, de fusion, d'apport

Écarts de réévaluation

Écart d'équivalence

Réserves

Réserve légale

Réserves statutaires ou contractuelles

Réserves réglementées

Autres réserves

Report à nouveau

11900000 RAN DEBITEUR

Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)

SITUATION NETTE

Subventions d'investissement

Provisions réglementées

TOTAL CAPITAUX PROPRES

AUTRES FONDS PROPRES

Produit des émissions de titres participatifs

Avances conditionnées

TOTAL AUTRES FONDS PROPRES

PROVISIONS

Provisions pour risques

Provisions pour charges

TOTAL PROVISIONS

DETTES (1)

Emprunts obligataires convertibles

Autres emprunts obligataires

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)

Emprunts et dettes financières diverses (3)

Avances et acomptes reçus sur commandes en cours

Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés

Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés

Autres dettes

46710000 SAMEJET

Instruments de trésorerie

Produits constatés d'avance

TOTAL DETTES

Écarts de conversion passif

TOTAL GÉNÉRAL

(1) Dont à plus d'un an

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

(3) Dont emprunts participatifs

Valeurs
au 31/12/22

Valeurs
au

5 460.00

5 460.00

-183 186.05

-183 186.05

-9 907.75

-187 633.80

-187 633.80

2 519 126.78

2 519 126.78

2 519 126.78

2 331 492.98

2 519 126.78

2 509 253.18

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

SCI 21-5

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

	Du 01/01/22 Au 31/12/22	Du Au	Variation en valeur	en %
Produits d'exploitation				
Montant net du chiffre d'affaires				
Reprises sur provisions (amorts), transferts de charges	1 835.00		1 835.00	
79100000 TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOIT	1 835.00		1 835.00	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 835.00		1 835.00	
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes	9 300.75		9 300.75	
60611000 EDF	1 593.01		1 593.01	
60612000 EAU	149.51		149.51	
61320000 LOCATIONS IMMOBILIER	1 490.40		1 490.40	
61400000 CHARGES DE COPROPRIETE	1 330.26		1 330.26	
62260000 HONORAIRES	2 967.60		2 967.60	
62600000 FRAIS POSTAUX ET TELECOM	1 223.76		1 223.76	
62750000 SERVICES BANCAIRES	546.21		546.21	
Impôts, taxes et versements assimilés	2 442.00		2 442.00	
63512000 TAXES FONCIERES	2 442.00		2 442.00	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	11 742.75		11 742.75	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-9 907.75		-9 907.75	
Quotes-parts de résultat sur opérat. faites en commun				
Produits financiers				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES				
RÉSULTAT FINANCIER				
RÉSULTAT COURANT avant impôts	-9 907.75		-9 907.75	
Produits exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
TOTAL DES PRODUITS	1 835.00		1 835.00	
TOTAL DES CHARGES	11 742.75		11 742.75	
Bénéfice ou Perte	-9 907.75		-9 907.75	

SCI « 21-5 »

SOCIETE CIVILE au capital de 5.460 EUROS

Siège social :
REGUS
81 Rue de France
CS 21037
06048 Nice Cedex 1

RCS NICE No. 789 922 838

Rapport de la gérance sur la situation et l'activité de la société 2022

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réuni en assemblée générale afin que, conformément aux dispositions de l'article 1856 du Code civil et aux articles 14 et 15 des Statuts, vous puissiez examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et vous rendre compte de l'activité de notre société pendant ledit exercice.

Il vous a été envoyé, outre le rapport et le texte des résolutions soumises à approbation, tous les documents nécessaires à votre information.

Nous vous précisons que les comptes de votre société, soumis ainsi à votre approbation, ont été établis selon les mêmes formes et les mêmes méthodes que les années précédentes.

Le compte de résultat fait apparaître une perte de 9.908,00 Euros après déduction des amortissements et provisions, que nous nous proposons de répartir conformément aux statuts, comme il sera dit ci-après.

1. Rapport de gestion et d'activité au cours de l'exercice

Rien de particulier n'est à relever.

SCI 21-5

Rapport de la Gérance – 13 août 2025



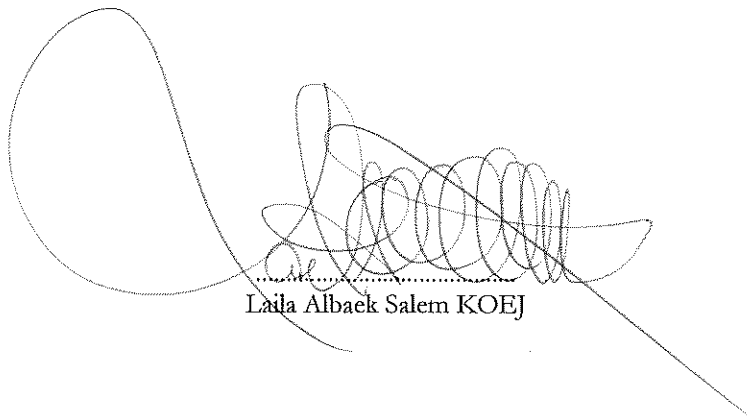
2. Affectation des résultats

Nous vous proposons d'affecter et de répartir le résultat de l'exercice comme suit une perte de 9.908,00 Euros à affecter au compte « *Report à nouveau* ».

3. Résolutions particulières

Nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à la gérance quitus de sa gestion pour l'exercice sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nice, le 13 août 2025



Laïla Albaek Salem KOEJ

La Gérance