

**Setifas ApS**

**Bremerholm 29, 1069 København K**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 37 04 78 99**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

Steen Lundbye  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Setifas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Jane Bech

Poul Erik Bech

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Setifas ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Setifas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 31. maj 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Setifas ApS  
Bremerholm 29  
1069 København K

CVR-nr.: 37 04 78 99  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jane Bech  
Poul Erik Bech

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

### Dattervirksomheder

Ekadan A/S, Herlev  
Ekadan Ejendomme A/S, Herlev  
Ejendomsaktieselskabet Varde, Herlev  
Varde Å-projekt ApS, Herlev  
Kunsthø vARTE ApS, København K  
Ejendomsselskabet H&I ApS, Herlev  
Nonstopmedia ApS, København K  
Komplementarselskabet Frankrig ApS, Herlev

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er, direkte eller indirekte gennem kapitalandele i andre selskabet, at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Setifas ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Setifas ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-9.999</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-976.634
Andre finansielle indtægter	745.980
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-180.211</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-420.864</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-130.590</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-551.454</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-551.454</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-551.454</u></b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	63.354.839	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>63.354.839</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>63.354.839</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	470.589	0
	Andre tilgodehavender	<u>3.428.059</u>	<u>41.609.125</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.898.648</u>	<u>41.609.125</u>
	Likvide beholdninger	<u>323.797</u>	<u>10.231.806</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.222.445</u></b>	<b><u>51.840.931</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>67.577.284</u></b>	<b><u>51.840.931</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	51.007.671	51.559.125
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>51.057.671</u></b>	<b><u>51.609.125</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Anden gæld	15.175.890	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.175.890</u>	<u>0</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	231.806
	Gæld til tilknyttede virksomheder	278.850	0
	Selskabsskat	130.590	0
	Anden gæld	924.283	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.343.723</u>	<u>231.806</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.519.613</u></b>	<b><u>231.806</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>67.577.284</u></b>	<b><u>51.840.931</u></b>
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>7</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	387	
Andre finansielle omkostninger	<u>179.824</u>	
	<b><u>180.211</u></b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>130.590</u>	
	<b><u>130.590</u></b>	
	<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	<u>64.331.473</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>64.331.473</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-976.634</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-976.634</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>63.354.839</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ekadan A/S	Herlev	44 %
Ekadan Ejendomme A/S	Herlev	100 %
Ejendomsaktieselskabet Varde	Herlev	100 %
Varde Å-projekt ApS	Herlev	100 %
Kunsthal vARTE ApS	København K	100 %
Ejendomsselskabet H&I ApS	Herlev	100 %
Nonstopmedia ApS	København K	100 %
Komplementarselskabet Frankrig ApS	Herlev	100 %
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	51.559.125	51.559.125
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-551.454</u>	<u>0</u>
	<b><u>51.007.671</u></b>	<b><u>51.559.125</u></b>

## 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 295 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 7. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Poul Erik Bech, ejendomsmægler, valuar, MDE, Stavangergade 4,1, København Ø