

Step RE A/S

c/o Step RE Holding ApS
Sveasvej 7, 1917 Frederiksberg C

CVR-nr. 29 61 80 62



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. juni 2016

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Step RE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2016
Direktion:



Jan Mølhavn Pedersen

Bestyrelse:



Henrik Frisch
formand

Jan Mølhavn Pedersen

Ellen Birgitte Skipper

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Step RE A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Step RE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

København, den 6. juni 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Step RE A/S
Adresse, postnr., by	c/o Step RE Holding ApS Sveasvej 7, 1917 Frederiksberg C
CVR-nr.	29 61 80 62
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Frisch, formand Jan Mølhav Pedersen Ellen Birgitte Skipper
Direktion	Jan Mølhav Pedersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Alm. Brand Bank A/S Ringkjøbing Landbobank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, formidling, udvikling og administration af fast ejendom samt andre investeringsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 2.340.555 kr. mod 628.346 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -456.191 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	56.159	-142.007
2	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-136.333	-111.250
	Resultat af primær drift	-80.174	-253.257
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.635.513	816.102
3	Finansielle indtægter	14.073	193.816
4	Finansielle omkostninger	-283.428	-128.315
	Resultat før skat	2.285.984	628.346
	Skat af årets resultat	54.571	0
	Årets resultat	2.340.555	628.346
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.635.513	816.102
	Overført resultat	-294.958	-187.756
		2.340.555	628.346

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	777.042	194.687
		<u>777.042</u>	<u>194.687</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.172.194	731.479
		<u>6.172.194</u>	<u>731.479</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.949.236</u>	<u>926.166</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	155.879	99.322
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	3.616.923
	Andre tilgodehavender	684.334	760.263
	Periodeafgrænsningsposter	10.599	12.585
		<u>850.812</u>	<u>4.489.093</u>
	Likvide beholdninger	<u>349.928</u>	<u>212.505</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.200.740</u>	<u>4.701.598</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.149.976</u>	<u>5.627.764</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.047.194	231.479
	Overført resultat	-3.003.385	-2.833.427
	Egenkapital i alt	<u>-456.191</u>	<u>-2.101.948</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	23.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.737.534	3.994.641
	Anden gæld	3.841.633	3.712.071
		<u>8.606.167</u>	<u>7.729.712</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.606.167</u>	<u>7.729.712</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.149.976</u>	<u>5.627.764</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	231.479	-2.833.427	-2.101.948
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer i datterselskaber	0	-819.798	125.000	-694.798
Årets resultat	0	2.635.513	-294.958	2.340.555
Egenkapital 31. december 2015	500.000	2.047.194	-3.003.385	-456.191

Selskabet har ved årets udgang tabt mere end 50 % af sin aktiekapital og er dermed underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Det er ledelsens vurdering, at aktiekapitalen vil blive reetableret via fremtidigt overskud.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Step RE A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til indre værdi. Hidtil er kapitalandele i dattervirksomheder blevet indregnet efter kostpris-metoden. Ændringen medfører efter ledelsens opfattelse, at der bedre opnås et retvisende billede af virksomhedens aktivitet og finansielle stilling.

Den ændrede regnskabspraksis har medført, at årets resultat før skat er påvirket positivt med 2.635.513 kr. (2014: positivt med 816.012 kr.). Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder samt egenkapital er forøget med 2.047.194 kr. (pr.31.12.2014: forøget med 106.479 kr.), svarende til reserven for indre værdis metode.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg, reklame m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år
---	------

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter alene biler. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer på værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	136.333	111.250	
	136.333	111.250	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	133.816	
Andre finansielle indtægter	14.073	60.000	
	14.073	193.816	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	80.893	128.315	
Andre finansielle omkostninger	202.535	0	
	283.428	128.315	
5 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
kr.			
Kostpris 1. januar 2015		445.000	
Tilgange		790.000	
Afgange		-163.000	
Kostpris 31. december 2015		1.072.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		250.313	
Afskrivninger		136.333	
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-91.688	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		294.958	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		777.042	
6 Finansielle anlægsaktiver			
	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Step RE Germany	A/S	2630 Taastrup	25,00 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2015.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Step RE Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2012 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

9 Nærtstående parter

Step RE A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Moderselskab Step RE Holding ApS	Sveasvej 7 1917 Frederiksberg C	Kapitalbesiddelse