

# Step RE CSP Invest I A/S

Lykkesholms Allé 7 B, 4. tv., 1902 Frederiksberg C


CVR-nr./CVR no. 30 60 49 46

## Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2018  
Approved at the Company's annual general meeting on 1 June 2018

Dirigent:  
Chairman:

  
.....  
Jørn Eklær-Holm

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



## Indhold

Contents

<b>Ledespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	3
Independent auditors' report on the compilation of financial statements	
<b>Ledelsesberetning</b>	4
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	6
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	6
Income statement	
<b>Balance</b>	7
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	9
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	10
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Step RE CSP Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2018

København, 1 June 2018

Direktion:/Executive Board:



Jørn Elkjær-Holm

Bestyrelse/Board of Directors:



Robert Andersen  
formand/Chairman



Jørn Elkjær-Holm



Vivi Sørensen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Step RE CSP Invest I A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

The general meeting has decided that the financial statements for the coming financial year will not be audited.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Independent auditor's report on the compilation of financial statements

### Til den daglige ledelse i Step RE CSP Invest I A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Step RE CSP Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 1. juni 2018

Herning, 1 June 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne18473

### To the general management of Step RE CSP Invest I A/S

We have compiled the financial statements of Step RE CSP Invest I A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017 based on the Company's bookkeeping and other information provided.

The financial statements comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies.

We performed this compilation engagement in accordance with ISRS 4410 *Compilation Engagements*.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist you in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant ethical requirements in the Danish act on approved auditors and audit firms and FSR - Danish Auditors' code of ethics, including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile the financial statements are your responsibility.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Step RE CSP Invest I A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Lykkesholms Allé 7 B, 4. tv., 1902 Frederiksberg C
CVR-nr./CVR no.	30 60 49 46
Stiftet/Established	4. juni 2007/4 June 2007
Hjemstedskommune/Registered office	Frederiksberg
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Robert Andersen, formand/Chairman Jørn Elkjær-Holm Vivi Sørensen
Direktion/Executive Board	Jørn Elkjær-Holm
Revisor/Accountant	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsvirksomhed og investeringsvirksomhed i øvrigt og anden dertil efter bestyrelsens skøn relateret virksomhed i Tjekkiet, Slovakiet og Polen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 433.639 kr. mod et underskud på 54.824 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 915.603 kr.

### Business review

The company's activities are to carry on property and investments activities in the Czech Republic, Slovakia and Poland as deemed to be related hereto in the opinion of the Board of Directors.

### Financial review

The income statement for 2017 shows a profit of DKK 433,639 against a loss of DKK 54,824 last year, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 915,603.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2017	2016
	<b>Bruttotab</b>	-15.485	-22.958
	Gross margin		
	Finansielle indtægter	1.162.371	448.406
	Financial income		
	Finansielle omkostninger	-590.908	-495.035
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	555.978	-69.587
	Profit/loss before tax		
2	Skat af årets resultat	-122.339	14.763
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	433.639	-54.824
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	433.639	-54.824
	Retained earnings/accumulated loss		
		433.639	-54.824

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	Non-current assets		
3	<b>Finansielle aktiver</b>		
	Financial assets		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.772	48.772
	Investments in group entities, net asset value		
	Udskudte skatteaktiver	0	15.309
	Deferred tax assets		
		<u>48.772</u>	<u>64.081</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>		
	Total non-current assets	<u>48.772</u>	<u>64.081</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.375.248	15.212.878
	Receivables from group entities		
		<u>16.375.248</u>	<u>15.212.878</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	7.828	23.432
		<u>7.828</u>	<u>23.432</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		
	Total current assets	<u>16.383.076</u>	<u>15.236.310</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>16.431.848</u>	<u>15.300.391</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Share capital		
	Overført resultat	415.603	-18.036
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>915.603</b>	<b>481.964</b>
	Total equity		
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Current liabilities		
	Skyldig selskabsskat	107.031	0
	Income taxes payable		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.360.464	14.769.676
	Payables to shareholders and management		
	Anden gæld	48.750	48.751
	Other payables		
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>15.516.245</b>	<b>14.818.427</b>
	Total current liabilities		
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>15.516.245</b>	<b>14.818.427</b>
	Total liabilities		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.431.848</b>	<b>15.300.391</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 6 Sikkerhedsstillelser  
Collateral

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	500.000	-18.036	481.964
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	433.639	433.639
<b>Egenkapital 31. december 2017</b> Equity at 31 December 2017	<b>500.000</b>	<b>415.603</b>	<b>915.603</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Step RE CSP Invest I A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Step RE CSP Invest I A/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Resultatopgørelsen

###### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

###### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

###### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

###### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Income statement

###### Gross margin

The items revenue and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

###### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to administration.

###### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

###### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

##### Balance sheet

###### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries and associates are measured at cost. Dividends received that exceed the accumulated earnings in the subsidiary or the associate during the period of ownership are treated as a reduction in the cost of acquisition.

###### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

#### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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. 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 inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2017	2016
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	107.030	0
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	15.309	-15.309
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	546
Tax adjustments, prior years		
	<u>122.339</u>	<u>-14.763</u>

### 3 Finansielle aktiver

Investments

DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities, net asset value
Kostpris 1. januar 2017	<u>48.772</u>
Cost at 1 January 2017	
Kostpris 31. december 2017	<u>48.772</u>
Cost at 31 December 2017	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>48.772</u>
Carrying amount at 31 December 2017	

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest
<b>Dattervirksomheder</b>			
Subsidiaries			
Camacuri s.r.o.	s.r.o.	Tjekket	90,00 %

DKK	2017	2016
<b>4 Selskabskapital</b>		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
500 shares of DKK 1,000,00 nominal value each		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**  
Contractual obligations and contingencies, etc.**Andre eventualforpligtelser**  
Other contingent liabilities

Ingen.

None.

**6 Sikkerhedsstillelser**  
Collateral

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2017.

The Company has not provided any security or other collateral in assets at 31 December 2017.