

StepRe Germany A/S
Rødhøjgårdsvej 102, 2630 Taastrup

CVR-nr. 30 80 04 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Charlotte Tuxøe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for StepRe Germany A/S.

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.

Taastrup, den 27. maj 2016

Direktion

Charlotte Tuxøe

Bestyrelse

Klaus Rasmussen

Jan Mølhøve

Henrik Frisch

Charlotte Tuxøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i StepRe Germany A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for StepRe Germany A/S 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.

København, den 27. maj 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	StepRe Germany A/S Rødhøjgårdsvej 102 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 30 80 04 27
	Stiftet: 15. august 2007
	Hjemsted: Taastrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klaus Rasmussen Jan Mølhave Henrik Frisch Charlotte Tuxøe
Direktion	Charlotte Tuxøe
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K
Tilknyttet virksomhed	StepRe Hamburg A/S, Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet i regnskabsåret, har været ejendoms- og selskabsforvaltning, samt udstykning og salg af tyske boligudlejningsejendomme, på vegne af eksterne ejere. Selskabet indtjening er således primært honorarbaseret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandelen i det tilknyttede selskab er værdiansat efter de principper som fremgår under anvendt regnskabspraksis. Selskabets aktiviteter er at foretage investeringer i boligejendomme. For ejendomme som værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet som markedet måtte have til ejendommene og dermed en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Værdiansættelsen er derfor ud fra ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 767 t.kr. mod 751 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.542 t.kr. mod 1.501 t.kr. sidste år. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	766.953	750.838
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	9.802.937	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	774.535
Andre finansielle indtægter	674.975	708.838
Øvrige finansielle omkostninger	-472.772	-542.912
Resultat før skat	10.772.093	1.691.299
Skat af årets resultat	-230.042	-190.684
Årets resultat	10.542.051	1.500.615
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.060.578	0
Overføres til overført resultat	481.473	1.500.615
Disponeret i alt	10.542.051	1.500.615

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
1 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	16.889.964	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.000.000	0
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	5.864.945
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.889.964</u>	<u>5.864.945</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.889.964</u>	<u>5.864.945</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>1.404.584</u>	<u>956.618</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.404.584</u>	<u>956.618</u>
Likvide beholdninger	<u>11.015</u>	<u>341.929</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.415.599</u>	<u>1.298.547</u>
Aktiver i alt	<u>32.305.563</u>	<u>7.163.492</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	500.000
4 Overkurs ved emission	0	0
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.264.916	0
6 Overført resultat	20.423.860	-1.575.357
Egenkapital i alt	24.688.776	-1.075.357
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	5.897.106	6.752.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.451.443	1.256.902
Selskabsskat	113.129	190.684
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	116.913	0
Anden gæld	38.196	38.365
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.616.787	8.238.849
Gældsforpligtelser i alt	7.616.787	8.238.849
Passiver i alt	32.305.563	7.163.492
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Overført fra associeret virksomhed	7.750.000	0		
Tilgang i årets løb	8.017.744	0		
Kostpris 31. december 2015	<u>15.767.744</u>	<u>0</u>		
Overført fra associeret virksomhed	-71.975	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.132.553	0		
Andre værdireguleringer af egenkapital	-6.795.662	0		
Opskrivninger 31. december 2015	<u>3.264.916</u>	<u>0</u>		
Overført fra associeret virksomhed	-1.813.080	0		
Årets afskrivninger på goodwill	-329.616	0		
Afskrivninger på goodwill 31. december 2015	<u>-2.142.696</u>	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>16.889.964</u>	<u>0</u>		
I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>514.115</u>	<u>0</u>		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos StepRe Germany A/S
StepRe Hamburg A/S, Taastrup	80,50 %	20.342.670	12.587.022	16.889.964

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2015	7.750.000	7.750.000
Overført til tilknyttet virksomhed	<u>-7.750.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>7.750.000</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-71.975	-1.508.551
Årets resultat	0	1.104.151
Regulering af renteswaps	0	332.425
Overført til tilknyttet virksomhed	<u>71.975</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-71.975</u>
Afskrivninger på goodwill primo 1. januar 2015	-1.813.080	-1.483.464
Årets afskrivninger på goodwill	0	-329.616
Overført til tilknyttet virksomhed	<u>1.813.080</u>	<u>0</u>
Afskrivninger på goodwill 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-1.813.080</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>5.864.945</u>
I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>0</u>	<u>843.731</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
4. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	21.517.744	0
Overført til overført resultat	<u>-21.517.744</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Resultatandel	10.132.553	0
Andre værdireguleringer af egenkapital i tilknyttet virksomhed	-6.795.662	0
Overført fra associeret virksomhed	<u>-71.975</u>	<u>0</u>
	<u>3.264.916</u>	<u>0</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.575.357	-3.408.397
Årets overførte overskud eller underskud	481.473	1.500.615
Overført fra overkurs ved emission	21.517.744	0
Regulering af renteswaps, associerede virksomhed	<u>0</u>	<u>332.425</u>
	<u>20.423.860</u>	<u>-1.575.357</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.897 t.kr., er der givet pant i kapitalandele i tilknyttet virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.890 t.kr.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

CTU Invest ApS, Rødhøjgaardsvej 102, 2630 Taastrup

Wedelholm ApS, David Balfours Gade 5, 4. tv, 1402 København K

Step Re A/S, Sveasvej 7, 1917 Frederiksberg C

Frisch Germany ApS, Hambros Alle 11 C, 2900 Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for StepRe Germany A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

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 sambeskattede 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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt 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 disse virksomheders underbalance.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter StepRe Germany A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.