

## **Next Step City A/S**

Edison Park 4  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 34491550

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jens Erik Platz

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Next Step City A/S  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 34491550  
Stiftet: 27.02.2012  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Jan Vorup Nielsen, formand  
Christoffer Møller Kristensen  
Gert Vinther Jørgensen

### **Direktion**

Christoffer Møller Kristensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Next Step City A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.03.2019

### Direktion

Christoffer Møller Kristensen  
direktør

### Bestyrelse

Jan Vorup Nielsen  
formand

Christoffer Møller Kristensen

Gert Vinther Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Next Step City A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Next Step City A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 20.03.2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

Stig Petersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom samt udvikling heraf med henblik på udlejning og salg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 469 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156</b>	<b>391</b>
Andre finansielle indtægter	1	60	4
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(21)</u>	<u>(10.022)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>195</b>	<b>(9.627)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>274</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>469</b></u>	<u><b>(9.627)</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>469</u>	<u>(9.627)</u>
		<u><b>469</b></u>	<u><b>(9.627)</b></u>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 t.kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
Aktiver bestemt for salg		4.370	4.370
<b>Varebeholdninger</b>		<b>4.370</b>	<b>4.370</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.060	5.000
Andre tilgodehavender		25	18
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		168	0
Periodeafgrænsningsposter		403	418
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.656</b>	<b>5.449</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.044</b>	<b>2.699</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.070</b>	<b>12.518</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.070</b>	<b>12.518</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		896	427
<b>Egenkapital</b>		<b>1.896</b>	<b>1.427</b>
Andre hensatte forpligtelser	5	9.040	10.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.040</b>	<b>10.000</b>
Deposita		617	638
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>617</b>	<b>638</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79	130
Gæld til tilknyttede virksomheder		51	65
Anden gæld		339	197
Periodeafgrænsningsposter		48	61
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>517</b>	<b>453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.134</b>	<b>1.091</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.070</b>	<b>12.518</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Koncernforhold	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	1.000	427	1.427
Årets resultat	0	469	469
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>896</b>	<b>1.896</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60	4
	<b>60</b>	<b>4</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2	8
Øvrige finansielle omkostninger	19	10.014
	<b>21</b>	<b>10.022</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	(106)	0
Refusion i sambeskatning	(168)	0
	<b>(274)</b>	<b>0</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	1.000	1	1.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000</b>

### 5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til tab på en indgået leasingkontrakt, hvortil der er hensat 9.040 t.kr.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>24.797</b>	<b>27.616</b>

Operationel leasingaftale udløber i 2028. Årlig omkostning udgør 2,8 mio.kr.

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SYD ENERGI Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse. Den aktuelle forpligtelse udgjorde pr. 31.12.2018 68.938 t.kr.

### 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende nærtstående parter har bestemmende indflydelse på selskabet:

- SYD ENERGI Holding A/S, Esbjerg (moderselskab)
- SE a.m.b.a., Esbjerg (ultimativt moderselskab)

### 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
SE a.m.b.a., Edison Park 1, 6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra solgte projekter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med SYD ENERGI Holding A/S og dette selskabs dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og ejendomsprojekter til videresalg indregnet under aktiver bestemt for salg.

#### Aktiver bestemt for salg

Grunde måles til kostpris med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg måles til kostpris med tillæg af direkte medgåede projekt- og byggeomkostninger.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Der foretages opskrivning til højere genanskaffelsesværdi. Opskrivningen indregnes som en ikke realiseret værdistigning direkte i reserve for opskrivinger under egenkapitalen. Ved realisation af opskrevet projektbeholdning frigøres bindingen og overføres til frie reserver.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til tab på indgået leasingkontrakt. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over forskellen mellem indtægter og omkostninger over den fastsatte lejeperiode på den givne kontrakt.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår herunder fortjeneste ved salg af ejendomme som efterfølgende leases tilbage til selskabet. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.