
Star Box A/S

Østergade 10, 4., 1100 København K

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 79 05 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2017

Per Bergmann
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Star Box A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2017

Direktion

Per Bergmann

Bestyrelse

Thomas Skovby
formand

Troels Askerud

Per Bergmann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Star Box A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Star Box A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 20. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Star Box A/S
Østergade 10, 4.
1100 København K

CVR-nr.: 29 79 05 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Thomas Skovby, formand
Troels Askerud
Per Bergmann

Direktion

Per Bergmann

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udvikling af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 277.253, heraf værdireguleringer på DKK -530.617, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.112.977.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	01.01.2016 - 31.12.2016 DKK	01.10.2015 - 31.12.2015 DKK
Bruttoomsætning		354.905	307.922
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-530.617	0
Bruttotab efter værdireguleringer		-175.712	307.922
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-15.000	0
Resultat før finansielle poster		-190.712	307.922
Finansielle indtægter	1	78.690	0
Finansielle omkostninger		-242.049	-55.541
Resultat før skat		-354.071	252.381
Skat af årets resultat		76.818	-55.524
Årets resultat		-277.253	196.857

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-277.253	196.857
		-277.253	196.857

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31.12.2016 DKK	31.12.2015 DKK
Investeringsejendomme	2	9.660.000	9.660.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.000	45.000
Materielle anlægsaktiver		9.690.000	9.705.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.502.398	1.535.398
Finansielle anlægsaktiver		1.502.398	1.535.398
Anlægsaktiver		11.192.398	11.240.398
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.562	341.912
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.535	80.000
Andre tilgodehavender		1.153.283	1.010.663
Tilgodehavender		1.281.380	1.432.575
Likvide beholdninger		27.854	17.273
Omsætningsaktiver		1.309.234	1.449.848
Aktiver		12.501.632	12.690.246

Balance 31. december

Passiver

	Note	31.12.2016 DKK	31.12.2015 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		3.512.977	3.790.230
Egenkapital	3	4.112.977	4.390.230
Hensættelse til udskudt skat		648.251	725.069
Hensatte forpligtelser		648.251	725.069
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		4.757.013	4.991.376
Kreditinstitutter		1.234.773	0
Anden gæld		0	550.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.991.786	5.541.376
Gæld til realkreditinstitutter	4	234.364	229.650
Kreditinstitutter	4	115.148	1.475.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		308.031	20.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.018.695	0
Anden gæld	4	72.380	92.185
Periodeafgrænsningsposter		0	215.778
Kortfristede gældsforpligtelser		1.748.618	2.033.571
Gældsforpligtelser		7.740.404	7.574.947
Passiver		12.501.632	12.690.246
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Noter til årsregnskabet

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.10.2015 - 31.12.2015	
	DKK	DKK	
1 Finansielle indtægter			
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	10.000	0	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	535	0	
Andre finansielle indtægter	68.155	0	
	78.690	0	
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme	
		DKK	
Kostpris 1. januar		7.189.574	
Tilgang i årets løb		530.617	
Kostpris 31. december		7.720.191	
Værdireguleringer 1. januar		2.470.426	
Årets værdireguleringer		-530.617	
Værdireguleringer 31. december		1.939.809	
Regnskabsmæssig værdi 31. december		9.660.000	
3 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	3.790.230	4.390.230
Årets resultat	0	-277.253	-277.253
Egenkapital 31. december	600.000	3.512.977	4.112.977

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	DKK	DKK
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.744.494	4.024.653
Mellem 1 og 5 år	1.012.519	966.723
Langfristet del	<u>4.757.013</u>	<u>4.991.376</u>
Inden for 1 år	<u>234.364</u>	<u>229.650</u>
	<u>4.991.377</u>	<u>5.221.026</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	629.771	0
Mellem 1 og 5 år	605.002	0
Langfristet del	<u>1.234.773</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>115.148</u>	<u>1.475.133</u>
	<u>1.349.921</u>	<u>1.475.133</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>550.000</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>550.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>72.380</u>	<u>92.185</u>
	<u>72.380</u>	<u>642.185</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	DKK	DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. TDKK 5.500 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	9.660.000	9.660.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Star Box Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Box A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier og anparter, der måles til kostpris eller lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.