
Star Box A/S

Østergade 10, 4., 1100 København K

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 79 05 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /7 2021

Per Bergmann
Dirigent



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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juli 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's 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 5. juli 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udvikling af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 786.804, heraf værdireguleringer på DKK 600.000, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 4.611.119.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		541.457	405.446
Værdireguleringer af investeringsejendomme		600.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.141.457	405.446
Finansielle indtægter	2	4.567	1.982
Finansielle omkostninger	3	-137.301	-3.626.517
Resultat før skat		1.008.723	-3.219.089
Skat af årets resultat		-221.919	568.663
Årets resultat		786.804	-2.650.426

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		786.804	-2.650.426
		786.804	-2.650.426

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		12.700.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver	4	12.700.000	12.100.000
Anlægsaktiver		12.700.000	12.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		417.540	181.915
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		125.362	67.539
Andre tilgodehavender		12.636	12.390
Tilgodehavender		555.538	261.844
Likvide beholdninger		716.471	131.697
Omsætningsaktiver		1.272.009	393.541
Aktiver		13.972.009	12.493.541

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		4.011.119	3.224.315
Egenkapital		4.611.119	3.824.315
Hensættelse til udskudt skat		967.645	745.726
Hensatte forpligtelser		967.645	745.726
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		4.038.324	4.258.190
Kreditinstitutter		1.624.838	797.278
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.663.162	5.055.468
Gæld til realkreditinstitutter	5	218.409	215.961
Kreditinstitutter	5	234.733	145.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.503	153.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		204.236	320.157
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		344.539	330.131
Anden gæld		1.604.663	1.702.791
Kortfristede gældsforpligtelser		2.730.083	2.868.032
Gældsforpligtelser		8.393.245	7.923.500
Passiver		13.972.009	12.493.541
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	600.000	3.224.315	3.824.315
Årets resultat	0	786.804	786.804
Egenkapital 31. december	600.000	4.011.119	4.611.119

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Særlige poster		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	3.366.833
	0	3.366.833
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	899	1.335
Andre finansielle indtægter	3.668	647
	4.567	1.982
3 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	3.366.833
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.216
Andre finansielle omkostninger	137.301	244.454
Kursreguleringer omkostninger	0	12.014
	137.301	3.626.517
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		7.720.191
Kostpris 31. december		7.720.191
Værdireguleringer 1. januar		4.379.809
Årets værdireguleringer		600.000
Værdireguleringer 31. december		4.979.809
Regnskabsmæssig værdi 31. december		12.700.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af anerkendte værdiansættelsesteknikker (afkastbaseret model) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv. Årets værdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

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

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK	2019 DKK
Afkastkrav	4,00%	4,00%

5 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.154.687	3.161.049
Mellem 1 og 5 år	883.637	1.097.141
Langfristet del	<u>4.038.324</u>	<u>4.258.190</u>
Inden for 1 år	<u>218.409</u>	<u>215.961</u>
	<u>4.256.733</u>	<u>4.474.151</u>

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2020	2019
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	586.648	146.912
Mellem 1 og 5 år	1.038.190	650.366
Langfristet del	1.624.838	797.278
Inden for 1 år	234.733	145.658
	1.859.571	942.936

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Der er tinglyst realkreditpantebrev, nom. TDKK 5.500 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	12.700.000	12.100.000
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.700, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.700.000	12.100.000
---	------------	------------

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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Box A/S for 2020 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 2020 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

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 omkostninger til vedligehold, administration mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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.

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 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i det nuværende lejeniveau samt omkostningsbase, 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.