
Star Box A/S

Østergade 10, 4., 1100 København K

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 29 79 05 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /7 2020

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2020

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 2019 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 7. juli 2020

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 formål er investering og udvikling af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 2.650.426, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 3.824.315.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Begivenheder efter balancedagen

Vi betragter udbruddet af Covid-19 som en efterfølgende begivenhed. Vi omtaler forholdet yderligere i note 1, hvortil vi henviser. Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		405.446	-297.475
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	540.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		405.446	242.525
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-15.000
Resultat før finansielle poster		405.446	227.525
Finansielle indtægter	3	1.982	103.052
Finansielle omkostninger	4	-3.626.517	-207.368
Resultat før skat		-3.219.089	123.209
Skat af årets resultat		568.663	-27.106
Årets resultat		-2.650.426	96.103

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.650.426	96.103
		-2.650.426	96.103

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		12.100.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver	5	12.100.000	12.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	500.000
Finansielle anlægsaktiver		0	500.000
Anlægsaktiver		12.100.000	12.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		181.915	17.561
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.539	184.813
Andre tilgodehavender		12.390	2.773.765
Tilgodehavender		261.844	2.976.139
Likvide beholdninger		131.697	30.843
Omsætningsaktiver		393.541	3.006.982
Aktiver		12.493.541	15.606.982

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		3.224.315	5.874.741
Egenkapital		3.824.315	6.474.741
Hensættelse til udskudt skat		745.726	1.314.389
Hensatte forpligtelser		745.726	1.314.389
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		4.258.190	4.334.488
Kreditinstitutter		797.278	942.863
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.055.468	5.277.351
Gæld til realkreditinstitutter	6	215.961	244.086
Kreditinstitutter	6	145.658	141.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.334	165.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		320.157	320.157
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		330.131	395.570
Anden gæld		1.702.791	1.274.185
Kortfristede gældsforpligtelser		2.868.032	2.540.501
Gældsforpligtelser		7.923.500	7.817.852
Passiver		12.493.541	15.606.982
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

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	5.874.741	6.474.741
Årets resultat	0	-2.650.426	-2.650.426
Egenkapital 31. december	600.000	3.224.315	3.824.315

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Udbruddet kan påvirke selskabets finansielle stilling negativt. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Særlige poster		
Nedskrivning af finansielle aktiver	3.366.833	0
	3.366.833	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.335	3.431
Andre finansielle indtægter	647	99.621
	1.982	103.052

4 Finansielle omkostninger

Nedskrivning af finansielle aktiver	3.366.833	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.216	710
Andre finansielle omkostninger	244.454	206.658
Kursreguleringer omkostninger	12.014	0
	3.626.517	207.368

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>7.720.191</u>
Kostpris 31. december	<u>7.720.191</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>4.379.809</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>4.379.809</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.100.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Afkastkrav	4%	4%

Noter til årsregnskabet

6 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.161.049	3.306.995
Mellem 1 og 5 år	1.097.141	1.027.493
Langfristet del	<u>4.258.190</u>	<u>4.334.488</u>
Inden for 1 år	<u>215.961</u>	<u>244.086</u>
	<u>4.474.151</u>	<u>4.578.574</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	146.912	317.311
Mellem 1 og 5 år	650.366	625.552
Langfristet del	<u>797.278</u>	<u>942.863</u>
Inden for 1 år	<u>145.658</u>	<u>141.169</u>
	<u>942.936</u>	<u>1.084.032</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
7 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	12.100.000	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	12.100.000	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

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Box A/S for 2019 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 2019 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.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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.