

---

# ***Bella Solstra A/S***

Lautrupsgade 7, 3. tv., DK-2100 København Ø

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 34 58 57 09

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/5 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 26/5 2016*

Mette Kapsch  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	4
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	6
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	7
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	9
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	12

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bella Solstra A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016  
*Copenhagen, 26 May 2016*

### **Direktion**

***Executive Board***

Oscar Claudius Crohn

### **Bestyrelse**

***Board of Directors***

Johan Ewald Lorentzen  
formand  
*Chairman*

Mette Kapsch

Oscar Claudius Crohn

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Bella Solstra A/S for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

Til kapitalejeren i Bella Solstra A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Bella Solstra A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne,

To the Shareholder of Bella Solstra A/S

We have audited the Financial Statements of Bella Solstra A/S for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

### **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.

Hellerup, den 26. maj 2016

*Hellerup, 26 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Jensen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Bella Solstra A/S  
Lautrupsgade 7, 3. tv.  
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 34 58 57 09

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 1. juni 2012

*Incorporated: 1 June 2012*

Regnskabsår: 4. regnskabsår

*Financial year: 4th financial year*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Hovedaktivitet**  
*Main activity*

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele og foretage investeringer.

*The Company's primary activity is to own and make investments.*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Johan Ewald Lorentzen, formand (*Chairman*)  
Mette Kapsch  
Oscar Claudius Crohn

**Direktion**  
*Executive Board*

Oscar Claudius Crohn

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### **Koncernregnskab** *Consolidated Financial Statements*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Solstra Investments A/S.

*The Company is included in the Consolidated Financial Statements of Solstra Investments A/S.*

Koncernrapporten for Solstra Investments A/S kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of Solstra Investments A/S may be obtained at the following address:*

Solstra Investments A/S  
c/o Solstra Capital Partners  
Lautrupgade 7, 3. tv.  
DK-2100 København Ø

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Solstra Holdings Cyprus Ltd. Som følge af lovgivningen i Cypern er koncernregnskabet ikke offentliggjort.

*The Company is included in the Consolidated Financial Statements of the ultimate parent company Solstra Holdings Cyprus Ltd. As a result of the legislation in Cyprus the Consolidated Financial Statements are not published.*

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-1.692.252</b>	<b>-1.867.406</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	0	6.106
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	-2.465.042	-653.195
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-4.157.294</b>	<b>-2.514.495</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	365.232	-26.495
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-3.792.062</b>	<b>-2.540.990</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-3.792.062	-2.540.990
		<b>-3.792.062</b>	<b>-2.540.990</b>



## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	426.097.187	249.569.781
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>426.097.187</b>	<b>249.569.781</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>426.097.187</b>	<b>249.569.781</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	548.436
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		11.352	31.175
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>11.352</b>	<b>579.611</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>24.095</b>	<b>4.422</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>35.447</b>	<b>584.033</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>426.132.634</b>	<b>250.153.814</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		163.963.743	163.963.743
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		17.816.283	21.608.345
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>181.780.026</b>	<b>185.572.088</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		0	291.895
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		244.352.608	64.289.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>244.352.608</b>	<b>64.581.726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>244.352.608</b>	<b>64.581.726</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>426.132.634</b>	<b>250.153.814</b>
Fortsat drift <i>Going concern</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Fortsat drift

*Going concern*

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra nuværende moderselskab Solstra Investments A/S. Erklæringen er gældende til 1. januar 2017.

*The Company has received a letter of support from the current parent company Solstra Investments A/S. The letter is effective until 1 January 2017.*

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	6.106
<i>Interest received from group enterprises</i>		
	<b>0</b>	<b>6.106</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.464.242	652.445
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	800	750
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>2.465.042</b>	<b>653.195</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-11.352	-31.175
<i>Current tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-353.880	57.670
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<b>-365.232</b>	<b>26.495</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	249.569.781	206.434.111
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	176.527.406	43.135.670
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>426.097.187</b>	<b>249.569.781</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
BC Hospitality Group A/S	København <i>Copenhagen</i>	234.567.000	82%	896.853.000	93.332.000
Hotelinvest Kalvebod A/S	København <i>Copenhagen</i>	2.000.000	100%	346.674.647	11.447.832
				<b>1.243.527.647</b>	<b>104.779.832</b>

Oplysningerne for BC Hospitality Group A/S er fra 31. december 2014, som er datoen for seneste godkendte årsrapport.  
*The information for BC Hospitality Group A/S is from 31 December 2014, which is the date of the last approved annual report.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Egenkapital

#### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	163.963.743	21.608.345	185.572.088
<i>Equity at 1 January</i>			
Årets resultat	0	-3.792.062	-3.792.062
<i>Net profit/loss for the year</i>			
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>163.963.743</b>	<b>17.816.283</b>	<b>181.780.026</b>
<i>Equity at 31 December</i>			

Selskabskapitalen består af 163.963.743 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 163,963,743 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Contingent assets, liabilities and other financial obligations

#### Sikkerhedsstillelser

##### Security

Selskabets aktier i Hotelinvest Kalvebod A/S er stilliet til sikkerhed for bankforbindelser:  
*The Company's shares in Hotelinvest Kalvebod A/S have been placed as security with bankers*

#### Eventualforpligtelser

##### Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. for 2015. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Solstra Investments A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income etc for 2015. The total amount is stated in the annual report for Solstra Investments A/S, which is the management company in relation to joint taxation.*

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bella Solstra A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

### Basis of Preparation

Financial Statements of Bella Solstra A/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### Income Statement

#### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

#### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende konsulenttydelser..

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån 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.

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

### Balance Sheet

#### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.