

# Bella Sky A/S

Center Boulevard 5, 2300 København S

CVR-nr. 38 10 88 67

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2021

Dirigent:

.....  
Jan-Olav Dahle





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bella Sky A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juli 2021  
Direktion:

.....  
Lars Wenaas

Bestyrelse:

.....  
Trude Wenaas  
formand

.....  
Jan Olav Dahle

.....  
Lars Weenas

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Bella Sky A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bella Sky A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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. Fejlinformationer 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

### 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.

København, den 1. juli 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen  
statsaut. revisor  
mne21326

Kim Thomsen  
statsaut. revisor  
mne26736

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Bella Sky A/S
Adresse, postnr., by	Center Boulevard 5, 2300 København S
CVR-nr.	38 10 88 67
Stiftet	14. oktober 2016
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Trude Wenaas, formand Jan Olav Dahle Lars Weenas
Direktion	Lars Wenaas
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af hotelejendommen beliggende Center Boulevard 5, 2300 København S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 31.913 t.kr. mod et overskud på 32.324 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 792.532 t.kr.

Huslejeindtægten har i 2020 været på niveau med foregående år. For at imødegå lejers finansielle situation er det aftalt, at huslejebetalinger for 2020 forfalder i takt med at lejer modtager Covid-19 kompensation.

I maj 2020 er der med lejer aftalt modifikation af allerede igangværende operationel huslejelejeaftale. Alle huslejeindtægter, der er aftalt som led i modifikationen, indregnes lineært over den ændrede huslejeaftales løbetid. Der har kun været begrænset regnskabsmæssig effekt heraf i 2020.

Ledelsen vurderer ikke, at modifikationen af huslejeaftalen har medført værdiforringelse af selskabets bygninger, idet Covid-19 konsekvenserne kun formodes at være midlertidige.

### Begivenheder efter balancedagen

Hotel Bella Sky har i 2021, i lighed med store dele af 2020, været nedlukket grundet Covid-19. Dette har sat indtjeningen hos selskabets lejer under pres.

I maj 2021 er der som følge af den fortsatte nedlukning atter foretaget modifikation af den allerede igangværende operationelle huslejelejeaftale. Alle huslejeindtægter, der er aftalt som led i modifikationen, indregnes lineært over den ændrede huslejeaftales løbetid. Det må forventes, at der i de kommende år vil blive indregnet en betydelig periodeafgrænsningspost (aktiv) som følge af den lineære fordeling af huslejeindtægter over huslejeaftalens løbetid.

Modifikationen af huslejeaftalen må forventes at have stor likvid påvirkning for selskabet i perioden 2021 til 2023. Det er ikke muligt at kvantificere den endelige påvirkning af selskabets huslejeindtægter og dermed likviditet i perioden da effekten af ændring af den omsætningsbaseret husleje er uforudsigelig og vil afhænge af bl.a. varigheden og omfanget af virusudbruddet.

Selskabet har en cashpool-ordning med koncernselskaber, hvorfra finansieringen af selskabets drift er sikret i de kommende år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020	2019
	<b>Nettoomsætning</b>	74.593	75.995
	Andre eksterne omkostninger	-272	-130
	<b>Bruttoresultat</b>	74.321	75.865
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.689	-26.155
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	49.632	49.710
3	Finansielle indtægter	282	10
4	Finansielle omkostninger	-9.934	-10.610
	<b>Resultat før skat</b>	39.980	39.110
5	Skat af årets resultat	-8.067	-6.786
	<b>Årets resultat</b>	31.913	32.324
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	31.913	32.324
		31.913	32.324



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
6	<b>Materielle aktiver</b>		
	Grunde og bygninger	1.381.049	1.398.091
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.818	37.465
		<u>1.410.867</u>	<u>1.435.556</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>1.410.867</u>	<u>1.435.556</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
7	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.653	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	253.069	223.946
	Tilgodehavende selskabsskat	929	0
	Andre tilgodehavender	0	8
	Periodeafgrænsningsposter	4.884	0
		<u>303.535</u>	<u>223.954</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>303.535</u>	<u>223.954</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.714.402</u>	<u>1.659.510</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Aktiekapital	1.000	1.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-26.944	-24.126
	Overført resultat	818.476	786.563
		<u>792.532</u>	<u>763.437</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>792.532</u>	<u>763.437</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	28.303	20.101
	Gæld til realkreditinstitutter	805.652	806.278
	Deposita	38.200	38.200
	Anden gæld	34.543	30.929
		<u>906.698</u>	<u>895.508</u>
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>906.698</u>	<u>895.508</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	53
	Gæld til tilknyttede virksomheder	450	0
	Skyldig selskabsskat	0	512
	Anden gæld	12.842	0
11	Periodeafgrænsningsposter	1.880	0
		<u>15.172</u>	<u>565</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>15.172</u>	<u>565</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>921.870</u>	<u>896.073</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>1.714.402</u>	<u>1.659.510</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Eventualaktiver
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	1.000	-24.126	786.563	763.437
Overført via resultatdisponering	0	0	31.913	31.913
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.613	0	-3.613
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	795	0	795
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.000</b>	<b>-26.944</b>	<b>818.476</b>	<b>792.532</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bella Sky A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes over aftaleperioden i overensstemmelse med aftalens indhold.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

#### Balancen

#### Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder eller gæld til tilknyttede virksomheder.

##### Egenkapital

###### *Reserve for sikringstransaktioner*

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

I maj 2021 er der som følge af den fortsatte nedlukning atter foretaget modifikation af den allerede igangværende operationelle huslejelejeaftale således man har indført en minimumsleje med tillæg af omsætningsbestemt husleje i perioden 2021 til 2023. Alle huslejeindtægter, der er aftalt som led i modifikationen, indregnes lineært over den ændrede huslejeaftales løbetid. Det må forventes, at der i de kommende år vil blive indregnet en betydelig periodeafgrænsningspost (aktiv) som følge af den lineære fordeling af huslejeindtægter over huslejeaftalens løbetid.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2020	2019	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	62	10	
Renteindtægter i øvrigt	220	0	
	<u>282</u>	<u>10</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger i øvrigt	9.934	10.610	
	<u>9.934</u>	<u>10.610</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-134	-1.022	
Årets regulering af udskudt skat	8.201	7.808	
	<u>8.067</u>	<u>6.786</u>	
<b>6 Materielle aktiver</b>			
t.kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. januar 2020	1.450.000	67.276	1.517.276
Kostpris 31. december 2020	1.450.000	67.276	1.517.276
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	51.909	29.811	81.720
Afskrivninger	17.042	7.647	24.689
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	68.951	37.458	106.409
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>1.381.049</u>	<u>29.818</u>	<u>1.410.867</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle aktiver henvises til note 14.

### 7 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 18,4 mio.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2020	2019
<b>8 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	1.000	1.000
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

t.kr.	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	1.000	1.000	1.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.000
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

### 9 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 805.652 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 10 Afledte finansielle instrumenter

#### Renterisici

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

#### Renterisici

t.kr.	2019				2020			
	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdire- gulering indregnet på egenka- pitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdire- gulering indregnet på egenka- pitalen	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswap	800.000	-30.929	-30.929	mdr. 90	800.000	-34.542	-34.542	mdr. 78

Transaktioner til sikring af fremtidige pengestrømme forventes realiseret og vil påvirke driftsresultatet over renteswappens restløbetid.

### 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser udgørende 1.880 t.kr. består af periodiseret lejerabat, som indregnes over kontraktens løbetid.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med Wenaas Hotels Denmark ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2018 eller senere.

Virksomhederne CIH Scandinavia Hotel A/S, CIH Royal Hotel A/S og Bella Sky A/S er fælles momsregistreret med moderselskabet Wenaas Hotels Denmark ApS og hæfter solidarisk for den samlede momsforpligtelse.

#### 13 Eventualaktiver

Midlertidige forskelle, der er opstået på tidspunktet for første indregning af virksomhedens hotel-egendom udgør et skatteaktiv på 15,7 mio. kr. Da de midlertidige forskelle ikke er opstået som led i en virksomhedsovertagelse, og det på transaktionstidspunktet ikke har effekt på hverken det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst, er det udskudte skatteaktiv ikke indregnet.

#### 14 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 1.410.867 t.kr.

Bella Sky A/S har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskaberne CIH Scandinavia Hotel A/S og CIH Royal A/S's nuværende og fremtidige mellemværende overfor Danske Bank A/S og Realkredit Danmark A/S.

#### 15 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Wenaasgruppen AS	Måndalen, Norge	Wenaashuset, N-6386 Måndalen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Trude Wenaas

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Bella Sky A/S

Serienummer: 9578-5998-4-2457979

IP: 84.212.xxx.xxx

2021-07-02 12:14:45Z



## Lars Wenaas

### Direktion

På vegne af: Bella Sky A/S

Serienummer: 9578-5993-4-3880870

IP: 78.31.xxx.xxx

2021-07-02 18:51:34Z



## Lars Wenaas

### Bestyrelse

På vegne af: Bella Sky A/S

Serienummer: 9578-5993-4-3880870

IP: 78.31.xxx.xxx

2021-07-02 18:51:34Z



## Jan Olav Dahle

### Dirigent

På vegne af: Bella Sky A/S

Serienummer: 9578-5997-4-2731149

IP: 195.181.xxx.xxx

2021-07-02 19:40:48Z



## Jan Olav Dahle

### Bestyrelse

På vegne af: Bella Sky A/S

Serienummer: 9578-5997-4-2731149

IP: 195.181.xxx.xxx

2021-07-02 19:40:48Z



## Kim Thomsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267450293561

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-07-02 21:51:54Z



## Jesper Jørn Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:89023474

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-05 06:26:15Z



Penneo dokumentnøgle: 1KGL2-YXIDL-6MU5I-ELTF0-XSSZQ-EYJ07

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>