Bella Sky A/S

Center Boulevard 5, 2300 København S

CVR-nr. 38 10 88 67

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

Dirigent:

.....
Trude Wenaas

Penneo dokumentnøgle: 1AENF-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5
Oplysninger om selskabet 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bella Sky A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2025
Direktion:

Lars Wenaas

Bestyrelse:

Trude Wenaas formand	Jan Olav Dahle	Lars Wenaas

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

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 14. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
mne21326

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor
mne50642

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

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 Wenaas
Direktion	Lars Wenaas
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 2.902 t.kr. mod et overskud på 21.830 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 911.231 t.kr.

Nedgangen i selskabets nettoomsætning kan alene tilskrives en periodemæssig forskydning i lejerabatten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2024	2023
	Nettoomsætning	40.005	67.955
2	Andre driftsindtægter	179	0
	Andre eksterne omkostninger	-187	-107
	Bruttoresultat	39.997	67.848
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.448	-23.448
	Resultat før finansielle poster	16.549	44.400
4	Finansielle indtægter	6.148	4.611
5	Finansielle omkostninger	-19.910	-21.957
	Resultat før skat	2.787	27.054
6	Skat af årets resultat	115	-5.224
	Årets resultat	2.902	21.830
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.902	21.830
		2.902	21.830

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
7	**Materielle aktiver**		
	Grunde og bygninger	1.312.880	1.329.922
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.055	10.461
		1.316.935	1.340.383
8	**Finansielle aktiver**		
	Andre tilgodehavender	90.770	116.380
		90.770	116.380
	Langfristede aktiver i alt	1.407.705	1.456.763
	Kortfristede aktiver		
9	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.998	29.058
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	199.762	137.208
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.792	10.176
13	Afledte finansielle instrumenter	10.802	20.134
		236.354	196.576
	Kortfristede aktiver i alt	236.354	196.576
	AKTIVER I ALT	1.644.059	1.653.339

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
11	Aktiekapital	1.000	1.000
	Reserve for sikringstransaktioner	6.692	12.606
	Overført resultat	903.539	900.637
	Egenkapital i alt	911.231	914.243
	Forpligtelser		
12	**Langfristede forpligtelser**		
	Udskudt skat	80.658	78.649
	Gæld til realkreditinstitutter	582.507	601.860
	Deposita	38.200	38.200
	Langfristede forpligtelser i alt	701.365	718.709
	Kortfristede forpligtelser		
12	Gæld til realkreditinstitutter	18.586	16.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77	64
	Anden gæld	12.800	3.780
	Periodeafgrænsningsposter	0	134
	Kortfristede forpligtelser i alt	31.463	20.387
	Forpligtelser i alt	732.828	739.096
	PASSIVER I ALT	1.644.059	1.653.339

1 Anvendt regnskabspraksis
3 Personaleomkostninger
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
15 Eventualaktiver
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	12.606	900.637	914.243
Overført via resultatdisponering	0	0	2.902	2.902
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-7.582	0	-7.582
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	1.668	0	1.668
Egenkapital 31. december 2024	1.000	6.692	903.539	911.231

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bella Sky A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

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

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle langfristede aktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	5-100 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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 diskonteringssats 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.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

t.kr.	2024	2023
2 Andre driftsindtægter		
Andre driftsindtægter	179	0
	179	0
3 Personaleomkostninger		
Virksomheden har ingen ansatte.		
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	98	208
Renteindtægter i øvrigt	6.050	4.403
	6.148	4.611
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	19.910	21.957
	19.910	21.957
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.668	2.921
Årets regulering af udskudt skat	2.009	12.479
Refusion i sambeskatning	-3.792	-10.176
	-115	5.224

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle aktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	1.450.000	67.276	1.517.276
Kostpris 31. december 2024	1.450.000	67.276	1.517.276
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	120.078	56.815	176.893
Afskrivninger	17.042	6.406	23.448
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	137.120	63.221	200.341
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.312.880	4.055	1.316.935

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle aktiver henvises til note16.

8 Finansielle aktiver

I maj 2021 blev som følge af den fortsatte nedlukning atter foretaget modifikation af den allerede igangværende operationelle huslejelejeaftale. Alle huslejeindtægter, 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.

Af selskabets andre tilgodehavender forfalder 71 mio. kr. senere end 1 år fra balancedagen.

9 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 13,4 mio.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

10 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med DNB Bank ASA, hvor Wenaasgruppen AS er kontoindehaver og Bella Sky A/S er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Wenaasgruppen AS retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Wenaasgruppen AS' mellemværende med DNB Bank ASA.

Bella Sky A/S' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2024 et indestående på 177.528 t.kr. (pr. 31. december 2023: 133.519 t.kr.).

t.kr.	2024	2023
11 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	1.000	1.000
	1.000	1.000

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000 t.kr. de seneste 5 år.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 423.769 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

13 Afledte finansielle instrumenter

Renterisici

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

Renterisici

	2023				2024			
t.kr.	Beregnings-mæssig hovedstol	Værdiregule-ring indreg-net på egenka-pitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Beregnings-mæssig hovedstol	Værdiregule-ring indreg-net på egenka-pitalen	Dagsværdi	Restløbetid
				mdr.				mdr.
Renteswap	400.000	12.606	20.134	42	400.000	6.692	10.802	30

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

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Sikrings-instrument
Dagsværdi, ultimo	10.802
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-1.750
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	-7.582

14 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.

15 Eventualaktiver

Midlertidige forskelle, der er opstået på tidspunktet for første indregning af virksomhedens hotelejendom udgør et skatteaktiv på 12,7 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.

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 1.316.935 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.

Selvskyldnererklæringen begrænser Bella Sky A/S i at foretage udbytteudlodning, som overstiger det foregående regnskabsårs positive cashflow eller yde lån til koncernselskaber.

17 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Wenaasgruppen AS	Måndalen, Norge	Wenaashuset, N-6386 Måndalen

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

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."

Wenaas, Lars
Direktion
På vegne af: Bella Sky AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3880870
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-05-14 09:36:59 UTC
bankID

Wenaas, Lars
Bestyrelse
På vegne af: Bella Sky AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3880870
IP: 89.8.xxx.xxx
2025-05-14 09:44:06 UTC
bankID

Dahle, Jan Olav
Bestyrelse
På vegne af: Bella Sky AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2731149
IP: 62.92.xxx.xxx
2025-05-14 10:04:32 UTC
bankID

Wenaas, Trude
Dirigent
På vegne af: Bella Sky AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-2457979
IP: 45.13.xxx.xxx
2025-05-14 10:06:30 UTC
bankID

Wenaas, Trude
Bestyrelse
På vegne af: Bella Sky AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-2457979
IP: 45.13.xxx.xxx
2025-05-14 10:06:30 UTC
bankID

Stig Magne Tran Nielsen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: dd25c198-fec7-4768-b080-5dcdaf2a9fa7
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-05-14 10:19:06 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Jesper Jørn Pedersen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 56d6c3a0-9f8e-441c-9edb-c29124a844b6
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-14 10:32:35 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 1AENE-32D6K-G6LWV-B1CBS-10OIG-E7A2Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.