



Bella Center
Copenhagen

ÅRSRAPPORT

Bella Center A/S

45. regnskabsår 2009

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet og koncernen	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Resultat- og totalindkomstopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse, Koncern	16
Egenkapitalopgørelse, Moderselskab	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	20

Oplysninger om selskabet og koncernen

Bella Center A/S
Center Boulevard 5
2300 København S
CVR-nr. 26067715

Telefon: +45 32 52 88 11
Fax: +45 32 51 96 36

Bestyrelse:

Søren Johansen, formand
Michael D. Andersen*
Michael Kaa Andersen
Benny Jensen
Finn Junge-Jensen
Jan Klaus Lorentsen*
Claus Vogel*

*Medarbejdervalgte repræsentanter

Direktion:

Arne Bang Mikkelsen

Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne:

Bella Center Holding A/S, c/o Bella Center A/S, Center Boulevard 5, 2300 København S
Proark ApS, c/o I/S EjendomsInvest, Nørre Søgade 35, 1370 København K
Rudersdal A/S, Vasevej 103, 3460 Birkerød

Ultimativt moderselskab:

Proark ApS, CVR-nr. 51 85 24 19

Moderselskab:

Bella Center Holding A/S, CVR-nr. 28 30 18 47

Tilknyttede virksomheder:

Forum København ApS, CVR-nr. 84 64 84 18
Bella Center Services A/S, CVR-nr. 79 44 70 13
Bella Sky Hotel ApS, CVR-nr. 31 87 73 50

Revision:

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Beierholm, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bankforbindelse:

Amagerbanken A/S
Danske Bank A/S
Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2009 for Bella Center A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2010

Direktionen:

Arne Bang Mikkelsen

Bestyrelsen:

Søren Johansen
formand

Michael D. Andersen

Michael Kaa Andersen

Benny Jensen

Finn Junge-Jensen

Jan Klaus Lorentsen

Claus Vogel

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærene i Bella Center A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bella Center A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til ledelsens omtale af kapitalforhold i koncernregnskabets note 2, hvoraf grundlaget for ledelsens vurdering af fortsat drift fremgår.

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 3. maj 2010
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ålborg, den 3. maj 2010
Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor

Anders Bisgaard
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

	2009	2008	2007	2006	2005
Resultat (t.kr.)					
Nettoomsætning	708.266	433.636	402.407	389.596	439.343
Dækningsbidrag	362.735	240.788	222.148	214.073	243.514
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	40.991	25.640	42.867	1.277
Afskrivninger	28.325	19.582	15.949	15.232	18.370
Resultat før finansielle poster	166.916	116.433	106.442	116.916	105.502
Resultat før skat	153.893	102.886	90.065	97.687	90.132
Årets resultat	115.296	77.016	88.185	70.165	74.649
Balance (t.kr.)					
Balancesum	2.061.849	1.810.765	1.318.699	1.260.393	1.179.573
Egenkapital	754.905	673.473	671.918	576.374	475.724
Produktionsejendomme	712.823	696.734	621.787	612.927	561.978
Investeringsejendomme	619.794	618.537	576.951	546.726	503.516
Kreditinstitutter	615.003	631.358	269.458	320.105	293.440
Offentlig ejendomsvurdering	1.301.000	1.301.000	773.000	509.000	478.000
Offentlig grundværdi	899.502	899.502	899.502	511.592	487.230
Udbytte	25.978	37.666	0	0	200.021
Pengestrømme (t.kr.)					
Pengestrømme før forskydninger	182.218	81.476	80.374	70.056	107.399
Pengestrømme fra driftsaktivitet	185.351	152.801	65.135	74.303	90.099
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-406.263	-286.509	-26.140	-23.447	-15.174
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	40.874	310.435	-36.500	-61.096	-71.025
Årets pengestrømme i alt	-180.038	176.727	2.495	-10.240	3.900
Antal medarbejdere	285	247	239	241	256
Nøgletal					
Bruttomargin	51,2%	55,5%	55,2%	54,9%	55,4%
Aktiver/egenkapital	2,7	2,7	2,0	2,2	2,5
Egenkapitalforrentning	16,1%	11,4%	14,1%	13,3%	18,6%
Resultat før finansielle poster/ antal medarbejdere	586	471	445	485	412

Ledelsesberetning

Årets resultat

Bella Center koncernen (efterfølgende "koncernen") fortsætter resultatudviklingen i 2009. Koncernens kerneforretningsområder kongresser, messer & udstillinger samt udlejning har samlet set vækst i 2009. Resultatet er positivt påvirket af mere end 20 store internationale kongresser i København.

Resultatet før skat stiger med 50% til 154 mio. kr. mod 103 mio. kr. i 2008.

2 af de største kongresser på verdensplan - IOC og Klimatopmødet COP15 (The 121st IOC Session and XIII Olympic Congress og United Nations Climate Change Conference) - blev afholdt i Bella Center i København. Som vært for de 2 arrangementer har Bella Center overfor omverdenen kunnet vise, at virksomhedens infrastruktur og professionelle organisation - i forening med arrangører og samarbejdspartnere - til fulde kan leve op til de meget strenge krav og forventninger til logistikken i store og krævende kongresarrangementer. Det understreges af de positive tilbagemeldinger, Bella Center har fået fra arrangørerne. Bella Center kan placeres blandt de bedste i verden, når det gælder afvikling af store kongresser.

Opbygningen af mødefaciliteter, følgeleverancer og bespisning til Klimatopmødet har været betydelig - op til ca. 400 temporære lokaler med kontor- og mødefaciliteter etc. blev taget i brug samtidigt. Der blev i døgn drift serveret mad for samlet 170.000 dagsbesøgende til COP15. Antallet af opbygningsdage, åbningsdage samt perioden til reetablering af COP15 har strakt sig over 3 måneder. Planlægningen er foregået over to år.

Omsætningen stiger væsentligt som følge heraf, med i alt 63% til 708 mio. kr. Eksklusive klimatopmødet er kongresser m.m. i fortsat vækst. Det har baggrund i flere store internationale arrangementer, der gør brug af hele Bella Center. Hertil kommer et stort antal koncerter og teaterarrangementer. Koncernens udstillinger & messer er påvirket af konjunkturudviklingen, herunder lidt færre udstillere til fag- og publikumsmesser. Udlejningsforretningerne i 2009 er på samme niveau som i 2008. Dækningsbidrag af alle aktiviteterne stiger med 51 % og udgør 363 mio. kr. mod 241 mio. kr. i 2008.

Kapacitetsomkostninger for koncernen stiger med 14 mio. kr. til i alt 110,7 mio. kr. Stigningen har bl.a. baggrund i de ekstraordinære kongresarrangementer i 2009, som har fordret ekstraordinære personaleressourcer.

Ejendomsomkostninger for koncernen stiger med 7,7 mio. kr. til i alt 56,9 mio. kr. i 2009. Stigningen skyldes hovedsageligt stigning i ejendomsskat samt den ekstraordinære vedligeholdelse og drift af ejendomme, som ledsagede de store internationale arrangementer.

I koncernresultatet for 2009 er der ikke værdiregulering af investeringsejendomme (2008: 41 mio. kr.), idet udlejningsejendomme er opgjort til samme værdi i balancen som sidste år. Det er i overensstemmelse med forventningen jf. beretningen for 2008. Afkastrenten er på 6,45% mod 6,50% i 2008. Den fremadrettede udlejningsprocent er forudsat til 88% svarende til forventningen i 2008. For en nærmere uddybning af afkastrenten henvises til noteoplysning til regnskabet.

Ledelsesberetning - fortsat

Afskrivninger i koncernen stiger fra 19,5 mio. kr. til 28,3 mio. kr. Ud af stigningen på 8,8 mio. kr. kan 6 mio. kr. henføres til afskrivning pga. forældelse af IT-udstyr og inventar samt øgede afskrivninger på driftsmateriel som følge af en ekstraordinær slidtage i 2009. Finansielle poster falder med 0,5 mio. kr. til 13 mio. kr.

Årets koncernresultat efter 25% skat udgør 115 mio. kr. mod 77 mio. kr. sidste år.

Udviklingen i 2009 samt det højere resultat i 2009 i forhold til 2008 er noget over de forventninger, der blev fremsat i beretningen for 2008.

Udvikling pr. forretningsområde

I lyset af de mange store arrangementer i 2009 manifesteres Bella Centers hovedmålsætning om at være Skandinaviens førende kongres-, mart- og udstillingscenter.

Bella Centers hovedforretningsområder på koncernniveau er

- Udstillings-, messe- og kongresarrangementer m.m.
- Udlejning af permanente showroom og kontorudlejning
- Restaurant og catering
- Hotel (fra 2011).

Omsætningen i alt er på 708,3 mio. kr. mod 433,6 mio. kr. i 2008

Tabel, segmentomsætning 2008- 2009, mio. kr.

Forretningsområde	2008	2009
Arrangementer	295.134	543.481
Udlejning	61.142	63.675
Restaurant	77.360	101.110
Hotel (åbner 2011)	0	0
I alt	433.636	708.266

Omsætningen af arrangementer i Bella Center og Forum stiger fra 295,1 mio. kr. i 2008 til 543,5 mio. kr. i 2009. Stigningen skyldes store internationale arrangementer der lægger beslag på al kapacitet i Bella Center samt et stort antal koncerter og teaterarrangementer i Forum Copenhagen.

Udstillings- & messearrangementer:

Porteføljen af fast tilbagevendende udstilling og messer i Bella Center består af i alt 25 arrangementer (2008:24). I Forum Copenhagen på Frederiksberg er der 14 udstillinger i 2009 (2008:12). Konjunkturudviklingen indvirker på antallet af udstillere på primært modemesseerne inden for konsumtøj i Bella Center.

Ledelsesberetning - fortsat

Af de betydende arrangementer i Bella Center, som blev afholdt i 2009, kan der fremhæves de halvårige messer Copenhagen International Fashion Fair (CIFF), TEMA - International Food Fair of Scandinavia|Copenhagen Wine & Spirits Show, Ferie|Camping|Golf, Scandefa - Skandinavisk dentalmesse|Dansk Tandlægeforening, Scandbuild, Byg & Bolig og Copenhagen Jewellery Fair. I Forum kan der nævnes de halvårige modemesser Gallery med førende modemærker, Art Copenhagen, Bright Green Expo i forbindelse med Klimatopmødet samt de populære salgsudstillinger ART Copenhagen samt Bogmessen.

Kongresarrangementer m.m.:

Kongresarrangementer m.m. i Bella Center og Forum Copenhagen omfatter kongresser med tilhørende fagmesser, konferencer, generalforsamlinger, firmaevents, kultur/TV/teaterarrangementer, koncerter og mødeaktiviteter.

I 2009 blev der afholdt 54 større kongresarrangementer i Bella Center (2008:67). Der blev afholdt 28 fagmesser som en integreret del af de store kongresser (2008: 28). I forhold til 2008 var der i Forum Copenhagen et ekstraordinær antal koncerter og teaterarrangementer. Forum Copenhagen lagde hus til 17 koncerter, 33 teater & TV arrangementer og 5 firmaevents eller i alt 55 arrangementer (2008: hhv. 6/9/6, i alt 21). Forum Copenhagen lagde i 2009 hus til den verdensomspændende MAMA MIA musical, det spektakulære Walking with Dinosaurs show og ikke mindst det akrobatiske show Saltimbanco med Cirque du Soleil. Det var velkomment af tilhængere af heavy-metal genren, at gruppen Metallica gav hele 5 koncerter i Forum. Af andre spændende koncerter kan til eksempel nævnes Oasis, Bob Dylan, D-A-D, Volbeat, Cliff Richard, Pink og Rammstein.

Antal delegerede til kongresser i Bella Center er 110.000 mod 104.000 i 2008 (unikke besøgende). Antal store internationale kongresarrangementer er 20 i 2009 mod 16 i 2008. At der var travlhed i kongresaktiviteterne ses af, at antallet dagsbesøgende for kongresser i Bella Center var på 383.000 i 2009 mod 174.000 i 2008. På klimatopmødet var der 170.000 dagsbesøgende fordelt på de 13 åbningsdage .

Ud over de ekstraordinært store kongresser IOC og COP15 i Bella Center kan fremhæves :

- EULAR - The European League Against Rheumatism
- EASL - European Association for study of the Liver
- CRS - Controlled Release Society
- WOMEX - World Music Expo
- FTTH - Fiber to the home
- MCE Deepwater Development (Offshore Industri)
- EiG - European iGaming Expo
- Carbon Market (CO²)

Ledelsesberetning - fortsat

Bella Center er i relation til de internationale kongresser i konkurrence med tilsvarende kongrescentre i de europæiske storbyer. Markedsføring af København som destination for de store kongresser sker i samarbejde med Wonderful Copenhagen, Visit Denmark, Københavns Kommune, hoteller, PCO'er (Professional Congress Organisers) m.fl.

Udlejning:

Bella Centers udlejningsejendomme omfatter International House med ca. 5.000 m² kontorlejemål samt Scandinavian Trade Mart med ca. 35.000 m² showrooms for mode-, sko- & møbelbranchen.

Bella Centers beliggenhed med en unik trafikal infrastruktur såvel som Bella Centers aktiviteter, mødefaciliteter og serviceudbud gør lejemålene attraktive. De samlede lejeindtægter udgør 63,7 mio. kr. mod 61,1 mio. kr. i 2008. Udlejningsprocenten er på 87% (87% 2008).

Besøgstal

Koncernens besøgstal er på 1.235.000 mod 965.000 i 2008. I Bella Center stiger antallet af besøgende til 767.000 mod 660.000 i 2008. I Forum er besøgstallet på 468.000 mod 305.000 i 2008.

Udbytte

Bella Center begyndte på baggrund af resultatudviklingen at betale udbytte i 2004. Resultatudviklingen i 2009 har været grundlag for udbetaling af ekstraordinært udbytte på 25,9 mio. kr. i 2009. Siden 2004 er der udbetalt udbytte på i alt 270 mio. kr.

Bella Hotel

I 2008 blev grundstenen til Bella Centers kommende hotel og nye vartegn for København lagt. Byggeriet af Nordeuropas største hotel med 814 værelser forventes at være opført i maj 2011. De to tårne bliver på hver 23 etager og 76,5 meter høje og vil begge være nået op i fuld højde inden udgangen af 2010. Hotellet vil blive et landmærke for København og Ørestaden. Nærmere informationer/foto for byggeriet kan følges på www.bellahotel.dk.

Balance

Den samlede koncernbalance stiger fra 1.811 mio. kr. i 2008 til 2.062 mio. kr. i 2009.

Hotelentreprisen under opførsel beløber sig ultimo 2009 til 550 mio. kr. (2008: 189 mio. kr.). Hertil kan tillægges tillægskøbesum for grund på 60,7 mio. kr. som medgår i balancesum for produktionsejendommen i Bella Center A/S. I 2010 ventes anskaffelser til hotelentreprisen at beløbe sig til ca. 500 mio. kr. Den samlede entreprisensum ekskl. finansiering og grund ventes at blive på ca. 1,4 mia. kr. Der er indgået fastprisaftaler for 90% af entreprisensummen.

Ledelsesberetning - fortsat

Bella Centers ejendomme inkl. byggeret og grund, ekskl. anlæg under opførsel, udgør ultimo 2009 1.332 mio. kr. mod 1.315 mio. kr. i 2008. Den skattemæssige almindelige vurdering af Bella Centers ejendomme pr. 1. oktober 2008 er på 1.301 mio. kr. (seneste alm. vurdering i 2006: 773 mio. kr.).

Værdien af investeringsejendomme udgør 620 mio. kr. mod 619 mio. kr. i 2008. Værdi af produktions-ejendomme udgør 713 mio. kr. mod 696 mio. kr. i 2008. Ejendomme er i årsregnskabet opgjort til den kapitaliserede værdi af virksomhedens forventede pengestrøm. Afkastrenten før skat er på henholdsvis 8,20% og 6,45% (2008: 8,10%/6,50%). Ved ændring i kapitaliseringsrenten på 0,25% og/eller en ændring i resultat før skat på 2,5 mio. kr. påvirkes resultatopgørelse af værdiregulering af ejendom med henholdsvis ca. 38 mio. kr. og/eller ca. 40 mio. kr. Opskrivningsreserver for produktionsejendom under egenkapital påvirkes tilsvarende med henholdsvis ca. 28 mio. kr. og/eller ca. 26 mio. kr. For en nærmere uddybning henvises til noteoplysning til regnskabet og anvendt regnskabspraksis.

Bella Centers grundareal udgør 267.488 kvadratmeter med en samlet byggeret på 187.242 etagemeter. Ultimo 2009 er 121.595 etagemeter bebygget, og 41.834 etagemeter er reserveret til hotelbyggeriet.

Koncernens soliditet udgør 36,6% mod 37,2% i 2008. Koncernens egenkapital udgør pr. 31/12 2009 755 mio. kr. (2008: 673 mio. kr.). Egenkapitalen i Bella Center A/S er på 733 mio. kr. Overført resultat udgør 293 mio. kr. Reserve for investeringsaktiver på 193 mio. kr. er i medfør af årsregnskabsloven ikke omfattet af bindingspligten, og indgår derfor indgår i de frie reserver, på lige fod med overført resultat.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og note 23 for en uddybning af de fremadrettede risici for drift og balance.

Finansiering

Bella Center koncernens nettofinansiering, dvs. gæld til kreditinstitutter minus bankindeståender, udgør 711 mio. kr. mod 464 mio. kr. i 2008.

Den samlede finansieringsramme fra kreditinstitutter er for koncernen på ca. 1,5 mia. kr. Finansieringen vil overvejende blive optaget som realkreditlån. Den samlede rentesikring udgør ultimo 2009 1.180 mio. kr. (2008:750 mio. kr.).

Pengestrøm

Koncernens pengestrøm før forskydninger fra balance udgør 182,2 mio. kr. i 2009 (2008: 81,5 mio. kr.) Balanceforskydninger er positiv på 3 mio. kr. I 2009 er der anvendt i alt 406,3 mio. kr. til investeringer, heraf 361 mio. kr. til hotelprojekt og 45 mio. kr. til renoveringer, inventar, driftsmateriel og energieffektiviseringer.

Moderselskabets regnskab

Indtægter fra datterselskaber indgår i moderselskabets regnskab, når der er udloddet udbytte fra datterselskaber. Der er ikke udloddet udbytte fra datterselskaber i 2009 (2008: 27 mio. kr.).

Ledelsesberetning - fortsat

Generelt

I 2009 har der i koncernen, opgjort på helårsbasis, været beskæftiget 285 ansatte mod 247 i 2008. Stigningen er aktivitetsafledt og den faste medarbejderstab består uændret af 182 funktionærer og timelønnede.

Antallet af åbningsdage i Bella Center udgør 234 i 2009 mod 194 dage i 2008. I Forum er antallet af åbningsdage 95 mod 65 sidste år. Antallet af arrangementer i alt udgør 143 (2008: 125).

Samfundsansvar (CSR)

Samfundsansvar omfatter hensyn til bl.a. sociale forhold, bekæmpelse af korruption og klima- og miljømæssige forhold. Bella Center har særskilte politikker for miljø og sikkerhed.

Det er koncernens politik at anvende energi, vand og råvarer så effektivt som muligt. Vi forsøger at anvende materialer med mindst mulig miljøpåvirkning, både når det gælder fremstilling og genbrug. Ved opbygning af arrangementer er der stor fokus på sikkerhed og miljø. Miljøpolitik udmøntes i tæt samarbejde med kunder, leverandører og personale og i respekt for arrangementernes karakter.

I efteråret 2009 er Bella Center miljøcertificeret med 'Green Key' - en international miljømærkningsordning, som er repræsenteret i 13 lande. Med certificeringen efterlever Bella Center krav til at der arbejdes med miljøledelse, miljøinformation samt miljøtiltag. Bella Center vil i de kommende år øge bestræbelserne på miljø- og energiområdet. Det er på lidt længere sigt planen, at Bella Center bliver miljøcertificeret efter også en international ISO standard.

Som nævnt i beretningen for 2008 blev der iværksat et investeringsprogram i Bella Center på ca. 20 mio. kr. til CO² reducerende tiltag i 2008/2009. Alle tiltag er gennemført, hvorved Bella Centers målsætning om at reducere det samlede CO² udslip med 8.542 ton eller 20% er realiseret.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af hverken selskabets eller koncernens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Udstillinger og messer, der blev afviklet i 2009, er påvirket af konjunkturudviklingen. I 2010 forventes en afdæmpet udvikling i af antallet af udstillere.

Aktiviteterne med Kongresser m.m. er ikke i samme grad som udstillinger og messer påvirket af konjunkturerne. Der er indgået aftaler om den overvejende del af aktiviteterne for året. Aftaler om kongresser, koncerter og teaterarrangementer er sædvanlig.

Ledelsesberetning - fortsat

Givet færre store internationale kongresser sammenholdt med 2009 er det forventningen for 2010, at koncernens resultat før skat og værdiregulering af ejendomme vil være på 45 - 50 mio. kr. Sammenholdt med et årligt gennemsnit for 2006-2008 på 60 mio. kr. - dvs. i de 3 år forud for finanskrisen - er konjunkturpåvirkningen i 2010 relativt begrænset.

Værdiregulering af ejendomme er knyttet til udviklingen i den forventede pengestrøm og kapitaliseringsrenten. Værdiregulering af produktionsejendomme (haller/auditorier/mødefaciliteter) føres via opskrivningsreserve under egenkapitalen.

Bella Center vil opdatere den gældende 5 års strategi- og handlingsplan Vision 2010 med en mere langsigtet Vision 2015/2020-plan. Hjørnesteinen heri er det udvidede Bella Center med tilknyttet hotel. Hotellet vil styrke Bella Centers position som et af Europas betydende og mest fleksible udstillings- og kongrescentre. Med et hotel, som en integreret del af Bella Center, vil virksomheden - og København - stå endnu stærkere i konkurrencen om de store internationale kongresser.

Vision 2015/2020 vil indbefatte visioner til en videre udbygning af Bella Centers arealer. En fortsat udbygning fordrer en udvidelse af bebyggelsesprocenten. Bella Center har sammen med Københavns Kommune haft indledende drøftelser om en helhedsplan for Bella Centers matrikel, herunder en bymæssig videreudvikling af området.

Set i lyset af de forøgede investeringsaktiviteter samtidig med færdiggørelse af hotellet har Bella Center igangsat en proces til styrkelse af det fremtidige kapitalberedskab for derved at understøtte strategi- og handlingsplanen Vision 2015/20.

Resultat- og totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	Note	Koncern		Moderselskab	
		2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Nettoomsætning	3	708.266	433.636	547.430	315.022
Direkte omkostninger	4	<u>-345.531</u>	<u>-192.848</u>	<u>-238.291</u>	<u>-111.923</u>
Dækningsbidrag		362.735	240.788	309.139	203.099
Værdiregulering af investerings- ejendomme		0	40.991	0	40.991
Kapacitetsomkostninger	4	-110.609	-96.612	-86.958	-79.910
Ejendomsomkostninger	4	-56.885	-49.153	-45.924	-39.329
Afskrivninger	5	<u>-28.325</u>	<u>-19.582</u>	<u>-24.364</u>	<u>-16.439</u>
Resultat før finansielle poster		166.916	116.432	151.893	108.412
Resultat af kapitalandele i datterselskaber		0	0	0	27.000
Finansielle indtægter	6	3.057	1.164	3.296	471
Finansielle omkostninger	7	<u>-16.080</u>	<u>-14.711</u>	<u>-15.928</u>	<u>-15.565</u>
Resultat før skat		153.893	102.885	139.261	120.318
Skat af årets resultat	8	<u>-38.597</u>	<u>-25.869</u>	<u>-34.911</u>	<u>-23.466</u>
Årets resultat		<u>115.296</u>	<u>77.016</u>	<u>104.350</u>	<u>96.852</u>

Totalindkomstopgørelse	Note	Koncern		Moderselskab	
		2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Årets resultat		115.296	77.016	104.350	96.852
Øvrige indregnede indtægter og omkostninger					
Årets opskrivninger	10	0	320	0	320
Skat af årets opskrivninger		0	-80	0	-80
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	20	-10.562	-44.144	-10.562	-44.144
Skat af dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter		<u>2.640</u>	<u>6.057</u>	<u>2.640</u>	<u>6.057</u>
Øvrig totalindkomst		<u>-7.922</u>	<u>-37.847</u>	<u>-7.922</u>	<u>-37.847</u>
Totalindkomst		<u>107.374</u>	<u>39.169</u>	<u>96.428</u>	<u>59.005</u>

Balance

pr. 31. december

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Aktiver					
Langfristede aktiver					
Indretning af lejede lokaler	9	16.690	18.248	0	0
Produktionsejendomme	10	712.823	696.734	712.823	696.734
Investerings ejendomme	10	619.794	618.537	619.794	618.537
Driftsmateriel og inventar	11	28.974	27.218	23.245	22.612
Bygninger under opførelse	12	<u>549.778</u>	<u>189.374</u>	<u>549.778</u>	<u>189.374</u>
Materielle aktiver		<u>1.928.059</u>	<u>1.550.111</u>	<u>1.905.640</u>	<u>1.527.257</u>
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	1.712	1.712
Deposita	14	<u>1.769</u>	<u>1.743</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle aktiver		<u>1.769</u>	<u>1.743</u>	<u>1.712</u>	<u>1.712</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>1.929.828</u>	<u>1.551.854</u>	<u>1.907.352</u>	<u>1.528.969</u>
Kortfristede aktiver					
Råvarer og hjælpematerialer	15	<u>4.007</u>	<u>3.084</u>	<u>1.936</u>	<u>1.521</u>
Varebeholdninger		<u>4.007</u>	<u>3.084</u>	<u>1.936</u>	<u>1.521</u>
Tilgodehavender fra salg	16	100.190	45.244	95.154	37.039
Omkostninger kommende arrangementer		1.899	7.841	1.697	7.479
Tilgodehavende hos moderselskab		2.704	10.892	2.735	10.922
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.647	489
Andre tilgodehavender		<u>19.593</u>	<u>8.184</u>	<u>17.127</u>	<u>5.239</u>
Tilgodehavender		<u>124.386</u>	<u>72.161</u>	<u>118.360</u>	<u>61.168</u>
Likvide beholdninger		<u>3.628</u>	<u>183.665</u>	<u>2.208</u>	<u>181.403</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>132.021</u>	<u>258.911</u>	<u>122.504</u>	<u>244.092</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.061.849</u></u>	<u><u>1.810.765</u></u>	<u><u>2.029.856</u></u>	<u><u>1.773.061</u></u>

Balance
pr. 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
Aktiekapital	17	129.884	129.884	129.884	129.884
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		193.280	193.280	193.280	193.280
Reserve for opskrivninger		162.847	162.847	162.847	162.847
Øvrige reserver		-46.009	-38.087	-46.009	-38.087
Overført resultat		<u>314.903</u>	<u>225.549</u>	<u>293.150</u>	<u>214.742</u>
Egenkapital i alt		<u>754.905</u>	<u>673.473</u>	<u>733.152</u>	<u>662.666</u>
Langfristede forpligtelser					
Udskudt skat	19	243.894	230.082	243.777	230.066
Kreditinstitutter	20	<u>538.324</u>	<u>614.499</u>	<u>522.880</u>	<u>597.412</u>
Langfristede forpligtelser		<u>782.218</u>	<u>844.581</u>	<u>766.657</u>	<u>827.478</u>
Kortfristede forpligtelser					
Kreditinstitutter	20	76.679	16.859	75.036	15.299
Bankgæld		100.119	16.956	100.064	16.141
Faktureret for kommende arrangementer		46.940	87.187	43.836	78.606
Deposita		16.538	17.004	16.538	17.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.020	64.041	110.699	61.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	39.525	12.698
Selskabsskat		22.144	6.056	18.559	3.481
Anden gæld	20	<u>135.286</u>	<u>84.608</u>	<u>125.790</u>	<u>78.089</u>
Kortfristede forpligtelser		<u>524.726</u>	<u>292.711</u>	<u>530.047</u>	<u>282.917</u>
Forpligtelser i alt		<u>1.306.944</u>	<u>1.137.292</u>	<u>1.296.704</u>	<u>1.110.395</u>
Passiver i alt		<u><u>2.061.849</u></u>	<u><u>1.810.765</u></u>	<u><u>2.029.856</u></u>	<u><u>1.773.061</u></u>

Egenkapitalopgørelse, Koncern

(t.kr.)	Aktiekapital	Reserve for investeringsaktiver	Reserve for opskrivning	Urealiseret gevinst/tab ved sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2008	129.884	162.537	162.607	0	216.891	671.919
Totalindkomst	0	30.743	240	-38.087	46.273	39.169
Udbytte, egne aktier	0	0	0	0	51	51
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-37.666	-37.666
Bevægelser med aktionærene	0	0	0	0	-37.615	-37.615
Egenkapital pr. 1/1 2009	129.884	193.280	162.847	-38.087	225.549	673.473
Totalindkomst	0	0	0	-7.922	115.296	107.374
Udbytte, egne aktier	0	0	0	0	36	36
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-25.978	-25.978
Bevægelser med aktionærene	0	0	0	0	-25.942	-25.942
Egenkapital pr. 31/12 2009	129.884	193.280	162.847	-46.009	314.903	754.905

Egenkapitaloppgørelse, Moderselskab

(t.kr.)	Aktiekapital	Reserve for investeringsaktiver	Reserve for opskrivning	Urealiseret gevinst/tab ved sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2008	129.884	162.537	162.607	0	186.248	641.276
Totalindkomst	0	30.743	240	-38.087	66.109	59.005
Udbytte, egne aktier	0	0	0	0	51	51
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-37.666	-37.666
Bevægelser med aktionærene	0	0	0	0	-37.615	-37.615
Egenkapital pr. 1/1 2009	129.884	193.280	162.847	-38.087	214.742	662.666
Totalindkomst	0	0	0	-7.922	104.350	96.428
Udbytte, egne aktier	0	0	0	0	36	36
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-25.978	-25.978
Bevægelser med aktionærene	0	0	0	0	-25.942	-25.942
Egenkapital pr. 31/12 2009	129.884	193.280	162.847	-46.009	293.150	733.152

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

	Koncern		Morderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Årets resultat	115.295	77.016	104.350	96.852
Opskrivninger på investeringsaktiver	0	-40.991	0	-40.991
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver	28.325	19.582	24.364	23.465
Udbytte fra dattervirksomheder	0	0	0	-27.000
Skat af årets resultat	<u>38.598</u>	<u>25.869</u>	<u>34.911</u>	<u>16.439</u>
Pengestrømme før forskydninger	182.218	81.476	163.625	68.765
Varebeholdninger	-922	671	-415	725
Tilgodehavender fra salg	-54.946	-8.957	-58.115	-7.252
Omkostninger kommende arrangementer	5.942	-3.249	5.783	-3.111
Andre tilgodehavender	-13.501	15.899	-11.888	18.272
Tilgodehavender hos moderselskab	8.188	-10.892	8.187	-10.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	-1.159	-489
Faktureret for kommende arrangementer	-40.247	10.828	-34.770	7.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.980	39.858	49.098	42.201
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	26.827	-18.689
Anden gæld m.v.	41.695	29.180	36.629	26.995
Betaling af selskabsskat	<u>-6.056</u>	<u>-2.013</u>	<u>-3.481</u>	<u>2.450</u>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	<u>185.351</u>	<u>152.801</u>	<u>180.321</u>	<u>126.314</u>
Modtagne udbytter	36	52	36	27.052
Fusion af datterselskaber	0	0	0	-20
Køb af materielle aktiver	-406.272	-286.518	-402.747	-284.106
Køb af finansielle aktiver	<u>-27</u>	<u>-43</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten	<u>-406.263</u>	<u>-286.509</u>	<u>-402.711</u>	<u>-257.074</u>
Afdrag på fremmedfinansiering	-17.116	-75.217	-14.795	-74.568
Optagelse af fremmedfinansiering	83.924	423.276	83.924	423.276
Udbetalt udbytte	<u>-25.934</u>	<u>-37.624</u>	<u>-25.934</u>	<u>-37.624</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	<u>40.874</u>	<u>310.435</u>	<u>43.195</u>	<u>311.084</u>
Årets pengestrøm	<u><u>-180.038</u></u>	<u><u>176.727</u></u>	<u><u>-179.195</u></u>	<u><u>180.324</u></u>
Likvide beholdninger				
Likvide beholdninger pr. 1/1	183.665	6.938	181.403	1.079
Årets pengestrøm	<u>-180.038</u>	<u>176.727</u>	<u>-179.195</u>	<u>180.324</u>
Likvide beholdninger pr. 31/12	<u><u>3.628</u></u>	<u><u>183.665</u></u>	<u><u>2.208</u></u>	<u><u>181.403</u></u>

Indholdsfortegnelse - noter

Note 1	Anvendt regnskabspraksis	19
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	28
Note 3	Omsætning	29
Note 4	Personaleomkostninger	29
Note 5	Af- og nedskrivninger af langfristede aktiver	30
Note 6	Finansielle indtægter	30
Note 7	Finansielle omkostninger	30
Note 8	Skat af årets resultat	31
Note 9	Indretning af lejede lokaler	32
Note 10	Ejendomme	32
Note 11	Driftsmateriel og inventar	36
Note 12	Anlæg under opførelse	36
Note 13	Kapitalandele i dattervirksomheder	37
Note 14	Deposita	38
Note 15	Varebeholdninger	38
Note 16	Tilgodehavender fra salg	39
Note 17	Aktiekapital	40
Note 18	Egne aktier	40
Note 19	Udskudt skat	41
Note 20	Finansielle aktiver og forpligtelser	42
Note 21	Sikkerhedsstillelser	44
Note 22	Eventualforpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser	45
Note 23	Finansielle risici	46
Note 24a	Segmentoplysninger 2008	47
Note 24b	Segmentoplysninger 2009	48
Note 25	Nærtstående parter	49
Note 26	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisorer	50

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Bella Center A/S er hjemmehørende i Danmark. Årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2009 omfatter koncernregnskab for Bella Center A/S og dets dattervirksomheder (koncernen) samt årsregnskab for Bella Center A/S (moderselskab).

Årsrapporten for Bella Center A/S er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven for klasse C virksomheder.

Bella Center A/S er pr. 1. januar 2009 fusioneret med datterselskabet Bella Hotel ApS. Sammenligningstal er som følge heraf tilrettet.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af de efterfølgende ændringer.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft

Bella Center A/S har i årsregnskabet for 2009 implementeret alle nye IFRS standarder, ændringer til eksisterende standarder og IFRIC fortolkningsbidrag, som er godkendt af EU og har ikrafttræden i regnskabsåret 2009.

Nedenfor er beskrevet de standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, som har relevans for Bella Center og har haft indvirkning på årsregnskabet for 2009:

- Ændring til IAS 1 om præsentation af årsregnskabet, der har medført en ændring i præsentationen af virksomhedens totalindkomst og krav om medtagelse af 2 års sammenligningstal for balancen når der foretages ændringer i anvendt regnskabspraksis eller reklassifikationer. (Ikrafttræden 1. januar 2009)
- IAS 38 (ajourført 2008) om immaterielle aktiver vedrørende præcisering omkring udgiftsførsel af salgs- og markedsføringsomkostninger på tidspunktet for afholdelse (Ikrafttræden 1. januar 2009). Resultateffekten heraf i 2009 er uvæsentlig.
- Ændring til IFRS 7 om oplysninger for finansielle instrumenter, hvorefter der skal præsenteres yderligere oplysninger om finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi, herunder dagsværdihierarki samt yderligere oplysninger om likviditetsrisici. (Ikrafttræden 1. januar 2009).
- IFRS 8 om segmentoplysninger - en præcisering i standarden om omfattede virksomheder afstedkommer at Bella Center skal afgive segmentoplysninger.

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

IASB har udstedt en række nye standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft, men har ikrafttræden i regnskabsåret 2010 eller senere. Nye og ændrede standarder forventes implementeret på ikrafttrædelsestidspunktet. Nedenstående standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag forventes at få indvirkning på fremtidige årsregnskaber for Bella Center:

- IFRS 9: Klassifikation og måling af finansielle aktiver. Standarden kan medføre en ændret indregning af enkelte af virksomhedens finansielle aktiver. (Ikrafttræden 1. januar 2013, ikke godkendt af EU)
- Forbedringer til IFRS-standarder 2009

Anvendelse af disse standarder forventes at få betydning for indregning og måling samt præsentation i Bella Center A/S' årsregnskab. Effekten heraf vurderes ikke at være væsentlig.

Herudover er udstedt yderligere en række nye standarder, ændringer til eksisterende standarder samt fortolkningsbidrag, der p.t. ikke er relevante for Bella Center og som derfor ikke forventes at få indvirkning på fremtidige årsregnskaber.

Præsentationsvaluta samt funktionel valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Den funktionelle valuta er danske kroner.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Bella Center A/S og de 100 % ejede dattervirksomheder Bella Center Services A/S, Forum København ApS og Bella Sky Hotel ApS.

Dattervirksomhedernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af de enkelte selskabers regnskaber ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter og med efterfølgende eliminering af koncernintern indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang der ikke sker værdiforringelse.

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Moderelskabets kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens dagsværdi af identificerbare nettoaktiver og indregnede eventualforpligtelser på overtagestidspunktet.

Valutaomregning

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består i hovedtræk af lejeindtægter, indtægter for opbygning og indretning af stande og mødefaciliteter, EL-, IT-, TELE- og AV leverancer, serviceydelser (parkering, vagt, billettering m.m.), løsesalg, samt restaurations- og cateringsleverancer.

Indtægter indgår som hovedregel i nettoomsætningen på tidspunktet for afholdelse af arrangementer og møder. Indtægter ved levering af serviceydelser og løsøre indregnes som nettoomsætning i takt med levering af ydelsen.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter, bidrag til medleverandører og rabatter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter primært arrangementsomkostninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Kapacitetsomkostninger

I kapacitetsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til gage og administration af selskabet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen, herunder forsikringer, energiforbrug samt ejendomsskatter.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver beregnes lineært på grundlag af kostpriser, baseret på nedestående vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstid.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af brugstiderne:

	<u>Brugstid</u>
Produktionsejendomme	10-50 år
Driftsmateriel og inventar	1-15 år

Indretning af lejede lokaler afskrives over lejemålets restløbetid. Grunde samt investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Gevinst eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i samme post som afskrivningerne på de pågældende aktiver. Gevinster og tab beregnes som forskellen mellem salgssum med fradrag af afhændelsesomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

N o t e r

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, aktieudbytter, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling). Selskabets ultimative moderselskab Proark ApS fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at dette selskab forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

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 omfatter indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar, produktionsejendomme, investeringsejendomme samt anlæg under opførelse.

Indretning af lejede lokaler samt driftsmateriel og inventar :

Indretning af lejede lokaler samt driftsmateriel og inventar, måles til oprindelig anskaffelsesværdi med tillæg af senere tilgange og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Anskaffelsesværdien på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, såfremt brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. ved udskiftning af bestanddele af et aktiv, indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen. De udskiftede bestanddele ophører med at være indregnet i balancen, og den regnskabsmæssige værdi overføres til resultatopgørelsen. Alle andre omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Der foretages nedskrivningstest på indretning af lejede lokaler samt driftsmateriel og inventar, såfremt der er indikationer på værdiforringelse. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og net-tosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ejendomme :

Ejendomme klassificeres som produktionsejendom eller investeringsejendom. Investeringsejendom omfatter lejemål samt ubebyggede arealer.

Produktionsejendom omfatter auditorier, mødefaciliteter og haller. I både produktions- og investeringsejendom indgår grunde og bygninger.

Ejendomme måles til dagsværdi på grundlag af en kapitaliseret værdi af de forventede pengestrømme ud fra et markedsbestemt afkastningskrav. Pengestrøm opgøres efter DCF modellen (Discounted Cash Flow) d.v.s. før finansieringsudgifter og efter skat.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat vedrørende produktionsejendomme indregnes direkte i egenkapitalen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post.

Anlæg under opførelse måles til kostpris. Desuden indregnes finansieringsomkostninger, som er direkte knyttet til opførelsen af et kvalificerende aktiv i kostprisen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg m.v. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Hensættelsen er foretaget på grundlag af en individuel vurdering af de fordringer, der skønnes behæftet med risiko for tab.

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Reserve for investeringsaktiver og reserve for opskrivning opgøres som henholdsvis værdireguleringen af investeringsejendomme efter skat og værdireguleringen af produktionsejendomme efter skat.

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på deklarerings tidspunktet. Køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under frie reserver.

Betalbar og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for ændring i skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskætningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet.

Øvrige forpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt transaktionen resulterer i et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede kursregulering i kostprisen på aktivet eller forpligtelsen, og såfremt transaktionen resulterer i en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-likviditetskrævende driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle poster samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver og værdipapirer henført til investeringsaktivitet.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og nedsættelser samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

Bruttomargin:	Bruttofortjeneste (dækningsbidrag) / Nettoomsætning * 100
Før-skat margin:	Resultat før skat / Nettoomsætning * 100
Nettomargin:	Årets resultat / Nettoomsætning * 100
Aktiver/egenkapital:	Samlede aktiver/egenkapital
Egenkapitalforrentning:	Årets resultat/gnsn. egenkapital * 100
Resultat før finansielle poster/antal medarbejdere:	Resultat før finansielle poster/gnsn. antal medarbejdere

Noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Segmentoplysninger

Der gives segmentoplysninger om forretningsområder. Segmentopdelingen er i overensstemmelse med koncernens interne rapportering og ansvarsområder.

Resultat af primær drift er opgjort efter fradrag af driftsomkostninger, der direkte kan henføres til forretningsområdet samt en andel af de fælles driftsomkostninger, der på et rimeligt grundlag indirekte kan henføres til forretningsområdet.

Segmentaktiver omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver.

Noter

Note 2

Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Dagsværdiregulering af ejendomme:

Bella Center måler investerings- og produktionsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme føres over resultatopgørelsen, og værdiregulering af produktionsejendomme føres over egenkapitalen.

Målinger til dagsværdi foretages på baggrund af en kapitaliseret værdi af de forventede pengestrømme ud fra et markedsbestemt afkastkrav. Pengestrømme opgøres efter DCF modellen (Discounted Cash flow). Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, kapitalstruktur, inflationsrater og korrektioner til dagsværdi. For nærmere beskrivelse af de skønsmæssige forudsætninger samt følsomhedsanalyse ved ændringer heri, henvises til note 10.

Kapitalforhold:

Set i lyset af de forøgede investeringsaktiviteter samtidig med færdiggørelse af hotellet har Bella Center igangsat en proces til styrkelse af det fremtidige kapitalberedskab med mindst 250 mio.kr. for derved at understøtte strategi- og handlingsplanen Vision 2015/20.

I forlængelse af ovennævnte igangsatte proces er aftaler om øvrig finansiering etableret med hovedbankforbindelse.

Koncernen disponerer på den baggrund over et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til understøttelse af koncernens daglige drift, betaling af koncernens økonomiske forpligtelser samt implementering af koncernens strategiplan, herunder investering i hotel samt ordinære investeringer. Likviditetsberedskabet er opgjort efter foreliggende bestyrelsesgodkendte drifts- og likviditetsbudgetter for koncernen samt blandt andet låneramme i en bankaftale med koncernens hovedbankforbindelse.

Det er bestyrelsens og direktionens opfattelse, at likviditetsberedskabet på baggrund af ovenstående er tilstrækkeligt for moderselskabet og koncernen i 2010.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 3. Omsætning				
Udstillinger og messer	206.665	225.067	140.996	163.487
Kongresser m.m.	278.139	147.427	176.092	80.870
Lejeindtægt af investeringsejendomme	63.675	61.142	63.680	61.987
Anden omsætning	<u>159.787</u>	<u>0</u>	<u>166.662</u>	<u>8.678</u>
	<u><u>708.266</u></u>	<u><u>433.636</u></u>	<u><u>547.430</u></u>	<u><u>315.022</u></u>
Note 4. Personaleomkostninger				
Personaleomkostninger er opgjort således:				
Lønninger og gager	144.990	124.598	101.530	89.657
Pensionsomkostninger	10.347	8.665	7.429	6.334
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.555</u>	<u>1.305</u>	<u>913</u>	<u>796</u>
	<u><u>156.892</u></u>	<u><u>134.568</u></u>	<u><u>109.872</u></u>	<u><u>96.787</u></u>
Personaleomkostningerne fordeles således:				
Direkte omkostninger	63.736	49.115	30.996	24.840
Kapacitetsomkostninger	89.713	84.528	75.433	71.023
Ejendomsomkostninger	709	577	709	576
Aktiveret anlægsaktiver	<u>2.734</u>	<u>348</u>	<u>2.734</u>	<u>348</u>
	<u><u>156.892</u></u>	<u><u>134.568</u></u>	<u><u>109.872</u></u>	<u><u>96.787</u></u>
Aflønning af direktion og bestyrelse:				
Gager og vederlag	8.332	6.738	8.332	6.738
Pension	<u>960</u>	<u>789</u>	<u>960</u>	<u>789</u>
	<u><u>9.292</u></u>	<u><u>7.527</u></u>	<u><u>9.292</u></u>	<u><u>7.527</u></u>
Aflønning af ledende medarbejdere:				
Gager og vederlag	5.995	5.854	5.995	5.854
Pension	<u>515</u>	<u>500</u>	<u>515</u>	<u>500</u>
	<u><u>6.510</u></u>	<u><u>6.355</u></u>	<u><u>6.510</u></u>	<u><u>6.355</u></u>
Direktionen er omfattet af bonusordning der afhænger af såvel årets opnåede resultat som de opnåede resultater i perioden 2010-2013. Direktionen er endvidere omfattet af en fratrædelsesordning på op til 3 års gage og vederlag. Direktion og ledende medarbejdere er omfattet af en bonusordning der afhænger af såvel årets opnåede resultat som de opnåede resultater i perioden 2005-2009. Bonus er hensat forholdsmæssigt over årene. I resultatet for 2009 indgår en hensættelse på t.kr. 9.000, heraf t.kr. 4.000 til direktionen. Der er i alt hensat t. kr. 24.400, heraf t. kr. 10.400 til direktionen.				
Hensat bonus i alt	<u><u>24.400</u></u>	<u><u>15.400</u></u>	<u><u>24.400</u></u>	<u><u>15.400</u></u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u><u>285</u></u>	<u><u>247</u></u>	<u><u>170</u></u>	<u><u>154</u></u>

Noter

	Koncern		Moterselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 5. Af- og nedskrivninger af langfristede aktiver				
Indretning af lejede lokaler	2.176	2.100	0	0
Produktionsejendomme	11.030	10.468	11.030	10.468
Driftsmateriel og inventar	15.119	7.014	13.334	5.971
Fortjeneste ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>28.325</u>	<u>19.582</u>	<u>24.364</u>	<u>16.439</u>
Note 6. Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	504	0	808	420
Rentegodtgørelse overskydende skat	0	1	0	0
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	<u>2.553</u>	<u>1.163</u>	<u>2.488</u>	<u>51</u>
	<u>3.057</u>	<u>1.164</u>	<u>3.296</u>	<u>471</u>
Note 7. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.105	2.082
Renter af langfristet gæld	37.120	16.682	36.214	15.653
Tillæg til restskat	0	172	0	143
Aktiverede renter	-22.839	-5.058	-22.839	-4.080
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	<u>1.799</u>	<u>2.915</u>	<u>1.448</u>	<u>1.767</u>
	<u>16.080</u>	<u>14.711</u>	<u>15.928</u>	<u>15.565</u>

Noter

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2009	2008	2009	2008
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Note 8. Skat af årets resultat				
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	22.144	6.055	18.560	3.482
Ændring i afsat udskudt skat	<u>13.813</u>	<u>13.837</u>	<u>13.711</u>	<u>14.007</u>
	<u>35.957</u>	<u>19.892</u>	<u>32.271</u>	<u>17.489</u>
 Som fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	38.597	25.869	34.911	23.466
Skat af anden totalindkomst	<u>-2.640</u>	<u>-5.977</u>	<u>-2.640</u>	<u>-5.977</u>
	<u>35.957</u>	<u>19.892</u>	<u>32.271</u>	<u>17.489</u>
 Den effektive skatteprocent kan opgøres således:				
Dansk skatteprocent	25,0	25,0	25,0	25,0
Skattefrit udbytte	0,0	0,0	0,0	-6,0
Skattemæssigt ikke-fradragsberettigede omkostninger, procent	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,5</u>
Effektiv skatteprocent	<u>25,1</u>	<u>25,1</u>	<u>25,1</u>	<u>19,5</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 9. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	37.606	36.863	0	0
Tilgang i årets løb	<u>618</u>	<u>743</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>38.224</u>	<u>37.606</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger				
Saldo pr. 1/1	19.358	17.258	0	0
Årets afskrivninger	<u>2.176</u>	<u>2.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12	<u>21.534</u>	<u>19.358</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u><u>16.690</u></u>	<u><u>18.248</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Note 10. Ejendomme

Produktions- og investeringsejendomme måles til dagsværdi på grundlag af en kapitaliseret værdi af de forventede pengestrømme ud fra et markedsbestemt afkastningskrav. Pengestrøm opgøres 3 gange årligt (senest februar 2010) efter DCF modellen (Discounted Cash Flow) d.v.s. før finansieringsudgifter og efter skat. I den forventede pengestrøm er foretaget fradrag/tillæg til driftsprognoser, herunder for investeringer til opretholdelse af bygningernes standard. Pengestrøm baseres på en 5-årig driftsprognose udarbejdet af Bella Centers ledelse. Efter den 5-årige periode opgøres et terminal driftsår som fremefter reguleres med en årlig vækstrate. Den fremkomne totale kapitaliserede værdi fordeles på virksomhedens aktiver. I værdiansættelsen er der således ikke anvendt ekstern vurderingsbistand.

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Produktionsejendomme				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	609.105	524.030	609.105	524.030
Tilgang i årets løb	27.119	85.094	27.119	85.094
Afgang i årets løb	<u>-2.665</u>	<u>-19</u>	<u>-2.665</u>	<u>-19</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>633.559</u>	<u>609.105</u>	<u>633.559</u>	<u>609.105</u>
Opskrivninger				
Saldo pr. 1/1	217.129	216.808	217.129	216.808
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>321</u>	<u>0</u>	<u>321</u>
Opskrivninger pr. 31/12	<u>217.129</u>	<u>217.129</u>	<u>217.129</u>	<u>217.129</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 10. Ejendomme - fortsat				
Af- og nedskrivninger				
Saldo pr. 1/1	129.500	119.051	129.500	119.051
Årets afskrivninger	11.030	10.468	11.030	10.468
Årets afskrivninger, afhændede	<u>-2.665</u>	<u>-19</u>	<u>-2.665</u>	<u>-19</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12	<u>137.865</u>	<u>129.500</u>	<u>137.865</u>	<u>129.500</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>712.823</u>	<u>696.734</u>	<u>712.823</u>	<u>696.734</u>
Investeringsjendomme				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	360.829	360.234	360.829	360.234
Tilgang i årets løb	<u>1.257</u>	<u>595</u>	<u>1.257</u>	<u>595</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>360.829</u>	<u>360.829</u>	<u>362.086</u>	<u>360.829</u>
Opskrivninger				
Saldo pr. 1/1	257.708	216.717	257.708	216.717
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>40.991</u>	<u>0</u>	<u>40.991</u>
Opskrivninger pr. 31/12	<u>257.708</u>	<u>257.708</u>	<u>257.708</u>	<u>257.708</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>619.794</u>	<u>618.537</u>	<u>619.794</u>	<u>618.537</u>
Offentlig ejendomsvurdering	<u>1.301.000</u>	<u>1.301.000</u>	<u>1.301.000</u>	<u>1.301.000</u>
Heraf grundværdi	<u>899.502</u>	<u>899.502</u>	<u>899.502</u>	<u>899.502</u>

For resultater af investeringsejendomme henvises til note om segmentoplysninger.

Noter

Note 10. Ejendomme - fortsat

Vægtet afkastrente og kapitalstruktur

Ejendom	Afkastrente		Kapitalstruktur	Andel	
	2008	2009		2008	2009
Investeringsejendom	6,50%	6,45%	Fremmedkapital	50%	50%
Produktionsejendom	8,10%	8,20%	Egenkapital	50%	50%

Tilbage diskonteringsrenterne fastsættes i relation til markedsvilkår og risici for tilsvarende virksomhedsaktiviteter. Den vægtede rente før skat fastsættes i forhold til renten på langt løbende realkreditlån (fremmedkapitalelementet) og renten for 10-årige statsobligationer med et tillæg på 5% (2008: 5%), som justeres op eller ned for at tage højde for risikoen på den konkrete virksomhedsaktivitet. De 5% udtrykker således det yderligere afkast, en investor i gennemsnit vil kræve udover renten på statsobligationer. Satserne vægtes ud fra den fastsatte kapitalstruktur.

Grund/etageareal

Arealer	m ²	
	2008	2009 ¹⁾
Grundareal	267.709	267.488
Bebygget etageareal	163.607	163.605
Ubebygget etageareal	23.791	23.637

1) Revideret landmåling

Følsomhed - værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme er afhængig af udviklingen i diskonteringsrenten, den forventede pengestrøm samt den forventede vækstrate på længere sigt. I tabellen nedenfor ses følsomheden ved udsving i diskonteringsrenter på 0,25% point efter skat, ved ændringer i forventet pengestrøm efter skat på ca. 2,5 mio. kr. eller ved ændringer i vækstraten. Værdiregulering af investeringsejendomme føres over resultatopgørelsen. Værdiregulering af produktionssejendomme føres direkte på egenkapitalen (opskrivningsreserve).

Noter

Note 10. Ejendomme - fortsat

Investeringsjendom:

Diskonteringsrente før skat	5,95%	6,20%	6,45%	6,70%	6,95%
Renteændring	-1/2%	-1/4%	31/12 2009	+1/4%	+1/2%
Ejendomsværdi	701.034	658.167	619.794	585.243	553.970
Index	113	106	100	94	89
Indvirkning, resultat før skat	81.240	38.373		-34.551	-65.824
Resultatændring før skat	-5.000	-2.500	31/12 2009	2.500	5.000
Ejendomsværdi	539.917	579.856	619.794	659.732	699.671
Index	87	94	100	106	113
Indvirkning, resultat før skat	-79.877	-39.938		39.938	79.877
Vækstrate	1,50%	1,75%	2,00%	2,25%	2,50%
Renteændring	-1/2%	-1/4%	31/12 2009	+1/4%	+1/2%
Ejendomsværdi	548.166	581.642	619.794	663.678	714.668
Index	113	106	100	94	89
Indvirkning, resultat før skat	-71.628	-38.152		43.884	94.894

Investeringsjendom omfatter lejemål for permanente showroom og kontorer. Resultatet for investeringsjendom indbefatter lejeindtægter med fradrag af omkostninger, ejendomsomkostninger og forventede omkostninger til vedligehold.

Produktionsejendom:

Diskonteringsrente før skat	7,70%	7,95%	8,20%	8,45%	8,70%
Renteændring	-1/2%	-1/4%	31/12 2009	+1/4%	+1/2%
Ejendomsværdi	771.031	740.827	712.823	686.785	662.511
Index	108	104	100	96	93
Indvirkning, egenkapital, før skat	58.208	28.004		-26.038	-50.312
Resultatændring før skat	-5.000	-2.500	31/12 2009	2.500	5.000
Ejendomsværdi	660.768	686.795	712.823	738.851	764.878
Index	93	96	100	104	107
Indvirkning, egenkapital, før skat	-52.055	-26.028		26.028	52.055
Vækstrate	1,50%	1,75%	2,0%	2,25%	2,50%
Ændring i vækstrate	-1/2%	-1/4%	31/12 2009	+1/4%	+1/2%
Ejendomsværdi	661.995	686.223	712.823	742.159	774.677
Index	108	104	100	96	93
Indvirkning, egenkapital, før skat	-50.828	-26.600		29.336	61.854

Produktionsejendom omfatter auditorier, mødefaciliteter og haller. Resultatet for produktionsejendom indbefatter indtægter af messer, udstillinger og kongresser m.m., med fradrag af henførbare omkostninger, ejendomsomkostninger og ordinære re-investeringer til opretholdelse af ejendommens stand.

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2008 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 11. Driftsmateriel og inventar				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	84.378	75.884	64.454	57.628
Tilgang i årets løb	16.875	10.711	13.967	9.043
Afgang i årets løb	<u>-4.552</u>	<u>-2.217</u>	<u>-4.552</u>	<u>-2.217</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>96.701</u>	<u>84.378</u>	<u>73.869</u>	<u>64.454</u>
Af- og nedskrivninger				
Saldo pr. 1/1	57.160	52.362	41.842	38.088
Årets nedskrivninger	0	0		0
Årets afskrivninger	15.120	7.015	13.334	5.971
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>-4.552</u>	<u>-2.217</u>	<u>-4.552</u>	<u>-2.217</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12	<u>67.727</u>	<u>57.160</u>	<u>50.624</u>	<u>41.842</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>28.974</u>	<u>27.218</u>	<u>23.245</u>	<u>22.612</u>
Note 12. Bygninger under opførelse				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	189.374	0	189.374	0
Tilgang i årets løb	<u>360.404</u>	<u>189.374</u>	<u>360.404</u>	<u>189.374</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>549.778</u>	<u>189.374</u>	<u>549.778</u>	<u>189.374</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>549.778</u>	<u>189.374</u>	<u>549.778</u>	<u>189.374</u>

Af den regnskabsmæssige værdi udgør finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen t.kr. 26.253.

Pr. 31. december 2009 er der indgået kontrakter til aktivering på 355.521 tkr. (kontraktmæssig forpligtelse, som ikke er afholdt pr. 31/12 2009).

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 13. Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	0	0	1.712	1.712
Tilgang i årets løb	0	0	0	0
Udbytte udover indtjening i ejerperiode	0	0	0	0
Kostpris pr. 31/12	0	0	1.712	1.712
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	0	0	1.712	1.712

Resultat og egenkapital udgør ifølge årsrapporten for 2009:

Virksomhedens navn og retsform	Hjemsted	Valuta	Nominal kapital t.kr.	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Bella Center Services A/S	Danmark	DKK	500	100%	9.152	4.369
Forum København ApS	Danmark	DKK	500	100%	15.694	11.023
Bella Sky Hotel ApS	Danmark	DKK	125	100%	-1.380	-1.505

Resultat og egenkapital udgør ifølge årsrapporten for 2008:

Virksomhedens navn og retsform	Hjemsted	Valuta	Nominal kapital t.kr.	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Bella Center Services A/S	Danmark	DKK	500	100%	4.784	3.502
Forum København ApS	Danmark	DKK	500	100%	8.143	4.194
Bella Sky Hotel ApS	Danmark	DKK	125	100%	-	-

Noter

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 14. Deposita				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1	1.743	1.700	0	0
Tilgang i året	<u>26</u>	<u>43</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>1.769</u>	<u>1.743</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>1.769</u>	<u>1.743</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 15. Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	<u>4.007</u>	<u>3.084</u>	<u>1.936</u>	<u>1.521</u>
Varebeholdning pr. 31/12	<u>4.007</u>	<u>3.084</u>	<u>1.936</u>	<u>1.521</u>
Nedskrivninger af varebeholdninger udgør pr 31/12 2009	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
Vareforbrug for året	<u>28.317</u>	<u>23.733</u>	<u>4.528</u>	<u>5.144</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 16. Tilgodehavender fra salg				
Tilgodehavender fra salg	<u>100.190</u>	<u>45.244</u>	<u>95.154</u>	<u>37.039</u>
Tilgodehavender pr. 31/12	<u>100.190</u>	<u>45.244</u>	<u>95.154</u>	<u>37.039</u>
Regnskabsmæssig værdi af tilgodehavender indregnet til nettorealiseringsværdi:				
Ordinære debitorer	2.902	478	3.328	294
Inkassodebitorer	1.415	1.880	991	1.757
Konkurs- og betalingsstandsningsdebitorer	<u>1.756</u>	<u>1.101</u>	<u>1.221</u>	<u>879</u>
	<u>6.073</u>	<u>3.459</u>	<u>5.540</u>	<u>2.930</u>
Nedskrivninger, der er indeholdt i ovenstående tilgodehavender, har udviklet sig som følger:				
1/1	2.895	1.066	2.510	867
Nedskrivninger i året	2.320	2.233	2.235	2.067
Realiseret i året	124	28	21	9
Tilbageført	<u>-345</u>	<u>-433</u>	<u>-338</u>	<u>-433</u>
31/12	<u>4.994</u>	<u>2.894</u>	<u>4.428</u>	<u>2.510</u>
Herudover indgår tilgodehavender, der pr. 31/12 var overforfaldne, men ikke nedskrevet, som følger:				
Forfaldsperiode				
Op til 30 dage	35.917	18.706	34.359	12.800
Mellem 30 og 90 dage	1.639	3.562	1.308	2.499
Over 90 dage	<u>1.613</u>	<u>68</u>	<u>1.464</u>	<u>0</u>
	<u>39.169</u>	<u>22.336</u>	<u>37.131</u>	<u>15.299</u>

Noter

	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 17. Aktiekapital		
Moderselskabets aktiekapital på kr. 129.884.000 sammensættes således:		
1.298.840 A-aktier a kr. 100	<u>129.884</u>	<u>129.884</u>
	<u>129.884</u>	<u>129.884</u>

Aktiekapitalen har uændret været kr. 129.884.000 de sidste 5 år. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

Note 18. Egne aktier

	Antal stk. 2009	Antal stk. 2008	Nominel værdi 2009 t.kr.	Nominel værdi 2008 t.kr.	Andel af aktiekapital 2009 %	Andel af aktiekapital 2008 %
Pr. 1/1	1.780	1.780	178	178	0,14	0,14
Køb	0	0	0	0	0	0
Salg	0	0	0	0	0	0
Egne aktier pr. 31/12	<u>1.780</u>	<u>1.780</u>	<u>178</u>	<u>178</u>	<u>0,14</u>	<u>0,14</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 19. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1/1	230.081	216.246	230.066	216.058
Ændringer i årets udskudt skat	13.813	13.757	13.711	13.928
Ændringer i udskudt skat på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>80</u>	<u>0</u>	<u>80</u>
Udskudt skat pr. 31/12	<u>243.894</u>	<u>230.082</u>	<u>243.777</u>	<u>230.066</u>

Ved opgørelsen af udskudt skat er der i år, såvel som sidste år, anvendt en skatteprocent på 25%.

Koncernen:

Den udskudte skat fordeler sig således:

	Udskudt skatteaktiv 2009 t.kr.	Udskudt skattefor- pligtelse 2009 t.kr.	Udskudt skatteaktiv 2008 t.kr.	Udskudt skattefor- pligtelse 2008 t.kr.
Materielle aktiver	0	246.206	0	234.924
Tilgodehavender	1.249	0	724	0
Andre aktiver	63	0	63	0
Anden gæld	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>4.055</u>	<u>0</u>
Udskudt skat i alt	<u>2.312</u>	<u>246.206</u>	<u>4.842</u>	<u>234.924</u>

Moderselskab:

Den udskudte skat fordeler sig således:

	Udskudt skatteaktiv 2009 t.kr.	Udskudt skattefor- pligtelse 2009 t.kr.	Udskudt skatteaktiv 2008 t.kr.	Udskudt skattefor- pligtelse 2008 t.kr.
Materielle aktiver	0	245.948	0	234.636
Tilgodehavender	1.108	0	627	0
Andre aktiver	63	0	63	0
Anden gæld	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>3.880</u>	<u>0</u>
Udskudt skat i alt	<u>2.171</u>	<u>245.948</u>	<u>4.570</u>	<u>234.636</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 20. Finansielle aktiver og forpligtelser				
Deposita	1.769	1.743	0	0
Tilgodehavender fra salg	100.190	45.244	95.154	37.039
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	2.704	10.892	4.382	11.410
Andre tilgodehavender	18.619	6.756	16.196	6.017
Likvide beholdninger	<u>3.627</u>	<u>183.665</u>	<u>2.208</u>	<u>181.403</u>
Aktiver i alt	<u>126.909</u>	<u>248.300</u>	<u>117.940</u>	<u>235.869</u>

Dagsværdien af finansielle aktiver afviger ikke væsentligt fra den regnskabsmæssige værdi.

Forpligtelser:

Kreditinstitutter	615.003	631.359	597.916	612.711
Bankgæld	100.119	16.956	100.064	16.141
Deposita	16.538	17.003	16.538	17.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.020	64.041	110.699	61.600
Anden gæld	68.982	31.702	61.966	26.954
Gæld til dattervirksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39.525</u>	<u>12.698</u>
Forpligtelser i alt	<u>927.662</u>	<u>761.061</u>	<u>926.708</u>	<u>747.107</u>

Afledte finansielle instrumenter:

Renteswap ¹	<u>54.706</u>	<u>44.144</u>	<u>54.706</u>	<u>44.144</u>
Afledte finansielle instrumenter i alt	<u>54.706</u>	<u>44.144</u>	<u>54.706</u>	<u>44.144</u>

Finansielle forpligtelser:

Forfalder inden for 1 år fra 31/12 2009	413.909	187.861	427.575	190.089
Forfalder mellem 1 og 5 år fra 31/12 2009	360.176	412.900	350.306	403.030
Forfalder imellem 5 og 10 år fra 31/12 2009	251.001	330.003	241.001	318.899
Forfalder imellem 10 og 15 år fra 31/12 2009	0	17.217	0	17.216
Forfalder over 15 år fra 31/12 2009	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bruttoværdi pr. 31/12 2009	1.025.086	947.981	1.018.882	929.234
Heraf amortisering og renter	<u>-97.424</u>	<u>-186.920</u>	<u>-92.174</u>	<u>-182.127</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2009	<u>927.662</u>	<u>761.061</u>	<u>926.708</u>	<u>747.107</u>

Bruttoværdi opgøres inklusive forfaldne renter i lånets løbetid og før omkostninger ved låneoptagelse m.v.

¹ Renteswap er værdiansat til niveau 2 i dagsværdihierakiet

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 20. Finansielle aktiver og forpligtelser - fortsat				
Finansielle forpligtelser:				
Forfalder inden for 1 år fra 31/12 2009	439.109	216.495	460.726	218.122
Forfalder mellem 1 og 5 år fra 31/12 2009	356.509	411.192	346.639	401.323
Forfalder imellem 5 og 10 år fra 31/12 2009	250.314	327.869	241.678	316.765
Forfalder imellem 10 og 15 år fra 31/12 2009	0	14.791	0	14.791
Forfalder over 15 år fra 31/12 2009	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi pr. 31/12 2009	<u>1.045.932</u>	<u>970.347</u>	<u>1.049.043</u>	<u>951.001</u>

Dagsværdi inkluderer tillægsrenter m.v. ved førtidig indfrielse.

Sikring af fremtidige pengestrømme

For at sikre risikoen for udsving i renten er der indgået aftale om renteswap, hvor selskabet swapper fra en variabel rente til en fast rente på 3,750% på de fremtidige rentebetalinger vedrørende realkreditlån på 430 mio. kr. (2008: 430 mio. kr.) samt fast rente på 4,925% vedrørende kommende realkreditlån på 750 mio. kr. (2008: 750 mio. kr.) Renteswappen dækker fremtidige rentebetalinger i perioden henholdsvis 30.12.10 til 30.12.15 og 30.12.10 til 30.12.20. Sikringen har været effektiv hele regnskabsåret.

Den negative værdi af renteswappen er indregnet under anden gæld og ændringer i dagsværdien efter skat pr. 31. december 2009 er indregnet direkte på egenkapitalen.

	2009			2008		
	Regulering over resulta- topgørelse	Regulering over egen- kapital	Dagsværdi	Regulering over resul- ta- topgørelse	Regulering over egen- kapital	Dagsværdi
Renteswap - effektiv sikring, brutto	0	-10.562	-54.706	0	-44.144	-44.144
	<u>0</u>	<u>-10.562</u>	<u>-54.706</u>	<u>0</u>	<u>-44.144</u>	<u>-44.144</u>

Noter

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2009	2008	2009	2008
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Note 21. Sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:				
Produktions- og investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi	<u>1.332.617</u>	<u>1.315.272</u>	<u>1.332.617</u>	<u>1.315.272</u>
	<u>1.332.617</u>	<u>1.315.272</u>	<u>1.332.617</u>	<u>1.315.272</u>
Sikkerhedsstillelsen er etableret gennem følgende:				
Skadesløsbrev, Danske Bank	270.000	270.000	270.000	270.000
Ejerpantebrev	10.000	10.000	10.000	10.000
Ejerpantebrev	32.130	32.130	32.130	32.130
Pantebrev, Nordea Realkredit	100.007	100.007	100.007	100.007
Pantebrev, Nordea Realkredit	<u>330.000</u>	<u>330.000</u>	<u>330.000</u>	<u>330.000</u>
	<u>742.137</u>	<u>742.137</u>	<u>742.137</u>	<u>742.137</u>

Noter

	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Note 22. Eventualforpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser		
Eventualforpligtelser, moderselskab		
Kautionsforpligtelser for bankengagement i dattervirksomhed	<u>17.087</u>	<u>18.648</u>

Selskabet er sambeskattet med dets koncernforbundne selskaber, og selskabet hæfter således solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen til og med regnskabsåret 2004. Endvidere er selskabet fælles momsregistreret med dets dattervirksomheder Bella Center Services A/S og Bella Sky Hotel ApS, og disse selskaber hæfter således solidarisk for moms og afgifter.

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Andre økonomiske forpligtelser				
Andel der forfalder inden 1 år fra 31/12 2009				
Huslejeoplygtelser	5.431	5.194	0	0
Operationelle leasingforpligtelser	<u>3.613</u>	<u>2.542</u>	<u>3.323</u>	<u>2.252</u>
	<u>9.044</u>	<u>7.736</u>	<u>3.323</u>	<u>2.252</u>
Andel der forfalder mellem 1 og 5 år fra 31/12 2009				
Huslejeoplygtelser	22.553	21.566	0	0
Operationelle leasingforpligtelser	<u>1.883</u>	<u>2.825</u>	<u>1.751</u>	<u>2.393</u>
	<u>24.436</u>	<u>24.391</u>	<u>1.751</u>	<u>2.393</u>
Andel der forfalder udover 5 år fra 31/12 2009				
Huslejeoplygtelser (udløber 2017)	14.804	19.985	0	0
Operationelle leasingforpligtelser	<u>13</u>	<u>0</u>	<u>13</u>	<u>0</u>
	<u>14.817</u>	<u>19.985</u>	<u>13</u>	<u>0</u>
Omkostninger til operationel leasing i året	<u>2.650</u>	<u>2.414</u>	<u>2.212</u>	<u>2.280</u>
Omkostninger til husleje i året	<u>5.259</u>	<u>5.155</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Note 23. Finansielle risici

Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i valutakurser og renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering.

Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

I øvrigt henvises til ledelsens beretning og noter.

Valutarisici

Den overvejende del af koncernens indtægter og omkostninger er i DKK. Ca. 10-15% af koncernens omsætning faktureres i Euro. Eksponering i Euro afdækkes ikke. Det er ikke selskabets vurdering, at der er væsentlige risici heri. Enkelte investeringsanskaffelser og indkøb handles i EURO. Der er ikke optaget lån i udenlandsk valuta.

Renterisici

Den overvejende del af koncernens finansiering er variabelt forrentet realkreditlån med lang løbetid. Der er foretaget rentesikring af 750 mio. kr. realkreditlån over 10 år samt 430 mio. kr. over 5 år. Der er fastforrentede inkonvertible lån med lang løbetid for ca. 160 mio. kr. Øvrig låntagning etableres som variabelt forrentede lån med kort løbetid.

Der foretages rentesikring af realkreditlån for at reducere driftsrisici af renteudsving, set i forhold til rentabiliteten af de finansierede investeringsobjekter. Rentesikring afklares af direktionen i forening med selskabets bestyrelsesformand og sker i tilknytning til det konkrete investeringsobjekt. Ved udgangen af 2009 er der renterisikoafdækning for ca. 75% af de samlede fremadrettede investeringsobjekter, herunder primært hotelprojekt.

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter og indhentning af tilbud hos modparter under hensyntagen til prissætningen. Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten og til bygninger under opførelse.

Afdragsforpligtelser pr. 31. december 2009 fremgår af note 20 om finansielle aktiver og forpligtelser.

Noter

Note 23. Finansielle risici - fortsat

Kreditrisici

Kortperiodisk udlejning af koncernens faciliteter ledsages overvejende af forudbetalinger fra kunder. Salg på kredit knytter sig overvejende tilfølgeleverancer tilknyttet de enkelte arrangementer.

Kapitalstyring

Bella Centers balancesum består overvejende af ejendomme. Værdiregulering af ejendomme influerer egenkapitalen, enten via resultatopgørelsen (investeringsejendomme) eller direkte på opskrivningsreserver (produktionsejendomme).

Forudsætninger til grund for ejendommens værdiansættelse overvåges hver 4. måned, herunder benchmark til markedsbestemte afkastrenter samt revision af økonomiske scenarier for udviklingen i pengestrøm på 5 års sigt. For en nærmere uddybning heraf henvises til note 10, ejendomme.

Bella Centers finansieringsstrategi fastlægges i samarbejde med bestyrelsen og revideres i tilknytning til større investeringsanskaffelser. Mindst 1 gang årligt revideres sammensætningen af og vilkår for al fremmedfinansiering.

Alle forsikringsforhold revideres en gang årligt

Note 24a. Segmentoplysninger 2008

	<u>Arrangementer</u>	<u>Udlejning</u>	<u>Restaurant</u>	<u>Hotel 1)</u>	<u>I alt</u>
Resultatopgørelse 2008					
Omsætning	295.134	61.142	77.360	0	433.636
Dækningsbidrag	163.355	55.490	21.943	0	240.788
Værdiregulering af ejendom	0	40.991	0	0	40.991
Kapacitets- og ejendomsomkostninger		119.668	11.378	14.013	706
Afskrivninger	<u>18.859</u>	<u>0</u>	<u>723</u>	<u>0</u>	<u>19.582</u>
Resultat før finansielle poster og skat (EBIT)	<u>24.828</u>	<u>85.103</u>	<u>7.207</u>	<u>-706</u>	<u>116.432</u>
Balance 2008					
Indretning af lejede lokaler	18.248	0	0	0	18.248
Ejendomme	696.734	618.537	0	189.374	1.504.645
Driftsmateriel og inventar	21.433	2.500	3.285	0	27.218
Øvrige aktiver	<u>253.783</u>	<u>5.000</u>	<u>1.751</u>	<u>120</u>	<u>260.654</u>
Aktiver i alt	<u>990.198</u>	<u>626.037</u>	<u>5.036</u>	<u>189.494</u>	<u>1.810.765</u>
Nøgletal 2008					
Dækningsgrad (Bruttomargin, DB / omsætning)	55,3%	90,8%	28,4%	-	55,5%
Overskudsgrad (EBIT margin, EBIT/ omsætning)	8,4%	139,2%	9,3%	-	26,8%
Afkastningsgrad (EBIT / balancesum)	2,5%	13,6%	143,1%	-	6,4%

1) Under opførelse

Noter

Note 24b. Segmentoplysninger 2009

	<u>Arrange- menter</u>	<u>Udlejning</u>	<u>Restaurant</u>	<u>Hotel 1)</u>	<u>I alt</u>
Resultatopgørelse 2009					
Omsætning	543.481	63.675	101.110	0	708.266
Dækningsbidrag	275.116	57.560	30.307	-248	362.735
Værdiregulering af ejendom	0	0	0	0	0
Kapacitets- og ejendomsomkostninger		139.466	11.852	15.174	1.002
Afskrivninger	<u>27.188</u>	<u>0</u>	<u>1.137</u>	<u>0</u>	<u>28.325</u>
Resultat før finansielle poster og skat (EBIT)	<u>108.462</u>	<u>45.708</u>	<u>13.996</u>	<u>-1.250</u>	<u>166.916</u>
Balance 2009					
Indretning af lejede lokaler	16.690	0	0	0	16.609
Ejendomme	712.823	619.794	0	549.778	1.882.395
Driftsmateriel og inventar	21.909	2.400	4.665	0	28.974
Øvrige aktiver	<u>123.836</u>	<u>5.000</u>	<u>4.454</u>	<u>500</u>	<u>133.790</u>
Aktiver i alt	<u>875.258</u>	<u>627.194</u>	<u>9.119</u>	<u>550.278</u>	<u>2.061.849</u>
Nøgletal 2009					
Dækningsgrad (Bruttomargin, DB / omsætning)	50,6%	90,4%	30,0%	-	51,2%
Overskudsgrad (EBIT margin, EBIT/ omsætning)	19,9%	71,8%	13,8%	-	23,6%
Afkastningsgrad (EBIT / balancesum)	2,4%	7,3%	153,5%	-	8,1%

1) Under opførelse

Noter

Note 25. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Bella Center Holding A/S der ejer 56,3 % af aktiekapitalen. Herudover er der ikke nærtstående parter med bestemmende indflydelse. Proark ApS ejer direkte og indirekte 45,1 % af aktiekapitalen og selskabet har jf. aktionæraftale i Bella Center Holding A/S bestemmende indflydelse på Bella Center A/S ved udgangen af 2009.

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter aktionærer, bestyrelse, direktion og koncernselskaber.

Omfang af transaktioner:

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Bestyrelsen				
Køb af varer og tjenesteydelser fra Bestyrelsen ¹⁾	2.939	754	2.939	754
Salg af varer og tjenesteydelser til bestyrelsen	0	0	0	0
Tilknyttede virksomheder				
Køb af varer og tjenesteydelser fra tilknyttede virksomheder	303	592	61.948	43.689
Salg af varer og tjenesteydelser til tilknyttede virksomheder	125	0	8.377	18.707

¹⁾Et bestyrelsesmedlem er partner i et advokatfirma, der løbende leverer sædvanlige advokatydelse til koncernen.

Koncernselskaberne køber og sælger varer og ydelser internt.

Herudover er der ikke bortset fra ledelsesvederlag og sikkerhedsstillelser for dattervirksomhed, der er omtalt i årsrapporten note 4 og 22, gennemført transaktioner med nærtstående parter.

Noter

Note 26. Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisorer

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2009 t.kr.	2008 t.kr.	2009 kr.	2008 t.kr.
Honorar for lovpligtig revision, E&Y	543	521	390	405
Honorar for lovpligtig revision, Beierholm	250	0	250	0
Honorar for skatterådgivning, E&Y	30	200	30	200
Honorar for andre ydelser, E&Y	<u>1.008</u>	<u>150</u>	<u>839</u>	<u>147</u>
	<u>1.831</u>	<u>871</u>	<u>1.509</u>	<u>752</u>

