

Comwell A/S
Skovbrynet 1
6000 Kolding
CVR-nr. 73233410

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2019

Dirigent

Navn: Poul Erik Bjørnshauge

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	19
Koncernens balance pr. 31.12.2018	20
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	22
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	23
Koncernens noter	24
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	31
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	32
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	34
Modervirksomhedens noter	35
Anvendt regnskabspraksis	42

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Comwell A/S
Skovbrynet 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 73233410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Hjemmeside: www.comwell.com

Bestyrelse

Søren Birn, formand
Birthe Marianne Christiansen, næstformand
Camilla Avlbjerg Christiansen
Bente Hyldahl Fogh
Carina Avlbjerg Christiansen
Christian Møller Christensen
Poul Erik Bjørnshauge
Jørn Elkjær-Holm

Direktion

Peter Skov Schelde, administrerende direktør
Peer Rysgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Comwell A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12.04.2019

Direktion

Peter Skov Schelde
administrerende direktør

Peer Rysgaard

Bestyrelse

Søren Birn
formand

Birthe Marianne Christiansen
næstformand

Camilla Avlbjerg Christiansen

Bente Hyldahl Fogh

Carina Avlbjerg Christiansen

Christian Møller Christensen

Poul Erik Bjørnshauge

Jørn Elkjær-Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Comwell A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Comwell A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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.
- 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Leopold Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33229

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31482

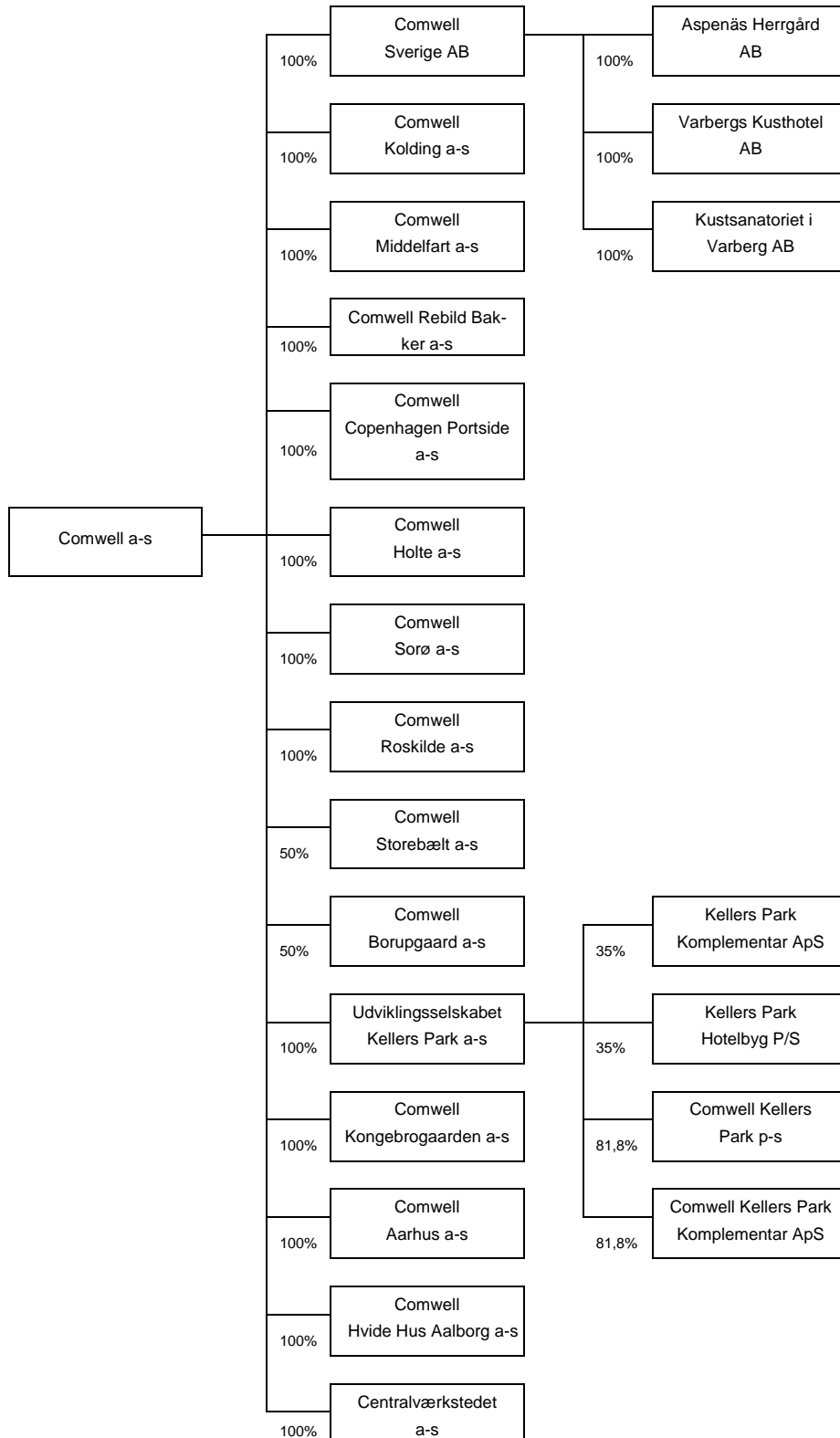
Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	890.915	903.236	864.174	814.205	745.113
Bruttoresultat	410.001	402.307	369.957	354.752	317.248
Resultat før skat	18.037	11.519	16.333	13.152	(16.977)
Driftsresultat	20.026	13.320	17.939	21.261	2.391
Resultat af finansielle poster	(1.989)	(1.801)	(1.606)	(8.109)	(19.368)
Årets resultat	11.332	6.742	10.377	5.289	(13.751)
Samlede aktiver	509.070	481.264	502.897	459.923	580.838
Investeringer i materielle anlægsaktiver	46.697	53.629	41.647	49.062	35.778
Egenkapital	241.718	228.800	222.076	209.204	215.482
Egenkapital ekskl. minoriteter	227.891	215.445	209.868	201.600	194.724
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	262.905	257.413	231.356	319.957	405.888
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	46,0	44,5	42,8	43,6	42,6
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	8,2	5,6	7,8	6,6	0,6
Egenkapitalens forrentning (%)	5,1	3,0	4,8	2,5	(6,2)
EBIT-margin (%)	2,2	1,5	2,1	2,6	0,3
Soliditetsgrad (%)	47,5	47,6	44,2	45,5	37,1
Indre værdi	807,0	761,0	734,0	705,0	680,0

Resultatet er i 2018 påvirket med +24 mio. kr. før skat vedrørende andre driftsindtægter.

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015" og almindeligt anerkendte beregningsformler.

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
EBIT-margin (%)	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$	Virksomhedens egenfinansieringsandel
Indre værdi	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$	Kursen pr. 100 kr. aktiekapital

Gennemsnitlig investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt materielle og immaterielle anlægsaktiver og fratrukket hensatte forpligtelser og øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Comwell a-s driver conference- og spahoteller i Skandinavien. I Danmark er det Comwell hotellerne i Aalborg, Rebild, Aarhus, Kolding, Roskilde, Sorø, Køge, Holte, Borupgaard ved Helsingør, Kellers Park ved Vejle Fjord samt Comwell hotellerne i Middelfart: Kongebrogaarden og Comwell Middelfart og i Korsør: Comwell Klar-skovgaard og Comwell Korsør. I Sverige Varbergs Kusthotell samt Aspenäs Herrgård.

Under varemærkerne "Centralværkstedet" og "Smedien" drives conference-, restaurant- og banketvirksomhed i Aarhus med Comwell Aarhus som genbo.

Med BC Hospitality Group, København, samarbejdes om driften af Comwell Conference Center Copenhagen.

Comwell Conference Center Copenhagen og Comwell Køge Strand indgår i resultatopgørelsen med indtægter fra management fee's og er således ikke konsolideret i Comwells koncernregnskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2018 var der på det danske marked en stigning i antal hotelovernatninger på +2,5%, men med store regionale forskelle - hvilket indikerer et fortsat opdelt marked. Et marked hvor Region Hovedstaden oplever en fremgang på +6,1%. På det svenske hotelmarked er der en stigning i antal hotelovernatninger på +3,4% - en fremgang der trækkes af de større byer.

Comwell har i Danmark - med hoteller beliggende over hele landet - haft en fremgang på +1,2% i antal overnatninger. I Sverige er fremgangen på +2,7%.

Med en omsætning på 890,9 mio. kr. mod 903,2 mio. kr. i 2017 har Comwell koncernen haft en tilbagegang i omsætningen på -1,4%.

Koncernens resultat før skat er på 18,0 mio. kr. mod 11,5 mio. kr. i 2017.

Resultatet af den primære drift er lavere end forventet og negativt påvirket af en række faktorer.

Gennem foråret var der risiko for, at en konflikt skulle ramme det danske arbejdsmarked. Comwell oplevede en markant nedgang i ordrebeholdningen og en lang række aflysninger af arrangementer. Det vurderes, at konsekvensen af denne risiko havde en negativ indvirkning på omsætningen svarende til 12,0 mio. kr. til 15,0 mio. kr.

I Sønderborg har beslutningen om ikke at forlænge lejeaftalen og indstille driften med virkning fra 01.01.2019 betydet, at årets resultat er negativt påvirket med -5,2 mio. kr., der kan henføres til driften for 2018 samt omkostninger i forbindelse med fratrædelse af lejemålet.

De svenske aktiviteter påvirker fortsat årets resultat negativt i 2018 med -10,6 mio. kr.

Der er en fortsat positiv udvikling på Comwells primære segmenter, der kan henføres til en forbedret drift og tilfredsstillende udvikling i Danmark gennem sidste halvdel af 2018 samt ind i 2019.

Ledelsesberetning

Årets resultat er positivt påvirket af, at der er gennemført en ejendomstransaktion i Kolding, hvor hotelejeendom og andre anlægsaktiver er solgt til en pensionskasse med det formål at sikre en udvikling og udvidelse af aktiviteterne i Kolding. Denne transaktion har påvirket årets resultat positivt med 24,3 mio. kr.

Koncernens resultat efter skat blev et overskud på +11,3 mio. kr. mod +6,7 mio. kr. i 2017.

Koncernens egenkapital er på 241,7 mio. kr. med en soliditet på 47,5%.

Ultimo 2018 udgjorde koncernens disponible kredit- og likviditetsreserver 103,4 mio. kr.

Der er i 2018 fortsat en betydelig investering i vedligeholdelse og opgradering på samtlige hoteller. Der er således investeret 49,4 mio. kr. i regulære forbedringer af ejendomme og inventar.

Comwells aktiviteter i Aalborg, Aarhus, Trekantområdet og på hotellerne omkring København har alle styrket deres position i lokalmarkederne og bidrager alle med et positivt resultat til Comwell.

I Sverige er der i 2018 sket en fortsat opgradering og fornyelse af de fysiske rammer på de 2 hoteller i Varberg og Lerum. Dette, sammen med den skærpede profil og et enklere produktudvalg, har medført, at det er lykkedes at bevare markedspositionen i et særdeles konkurrencepræget marked. Hotellerne i Sverige brandes og markedsføres under varemærkerne Varbergs Kusthotell og Aspenäs Herrgård, og kendskabsgraden er stadig stigende for begge varemærker.

Som et led i selskabets overordnede strategi er der iværksat tiltag for at udbygge Comwells position på det danske hotel- og konferencemarked.

Comwells første hotel i København - Comwell Copenhagen Portside - er under opførelse på en attraktiv placering i København. Med 484 værelser og konferenc kapacitet op til 600 personer vil hotellet være Comwells største hotel. Hotellet forventes at åbne i 2. halvår 2020.

I Aarhus er der sammen med bygningsejeren gennemført en lokalplansproces med henblik på at udvide det nuværende hotel med flere værelser, mødelokaler, skybar og en udvidelse af restaurantfaciliteterne.

I Kolding er der i 2018 gennemført en transaktion med dét formål at få samlet hotellet, teateret og parkeringsområdet i et samlet ejerskab. Der er herefter iværksat en omfattende renovering og opgradering af de nuværende faciliteter samt en udbygning og opgradering af restaurantfaciliteter. Sammen med bygningsejeren vil der blive igangsat en lokalplansproces med henblik på at sikre grundlaget for en udvidelse af det nuværende hotel med +120 værelser, flere mødelokaler og parkeringspladser.

Comwell er igen nomineret til branchepriser i 2 kategorier "Bedste service" og "Bedste madkoncept". Kåringen finder sted ultimo marts 2019 på Nordic Meetings & Events Expo og bliver bedømt af kursus- og konferencearrangører fra hele Danmark. Comwell vandt i kategorien "Bedste service".

Bestyrelsen stiller forslag om at overføre årets resultat til næste år.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

For 2019 forventes en stigning i omsætning og et ordinært resultat i niveauet 15 mio. kr. - 20 mio. kr. før skat.

Redegørelse for samfundsansvar

Bæredygtighed¹

I Comwell drages der omsorg for mennesker og miljø. Visionen er at være branchens foretrukne bæredygtige hotelkæde for gæster, medarbejdere og samarbejdspartnere - det kaldes Comwell Care.

Derfor er bæredygtighed et vigtigt omdrejningspunkt i Comwell, og der tænkes bæredygtighed på tværs af alle hoteller og i alle områder. For en yderligere beskrivelse af forretningsmodel henvises til den lovpligtige beskrivelse ovenfor i ledelsesberetningen under overskriften "Hovedaktivitet".

Bæredygtighed på tværs af hele Comwell koncernen tager afsæt i tre vigtige parametre:

1. "Vi tager ansvar for hotellernes ressourceforbrug og genanvendelse"
2. "Vi har fokus på at skabe balance og tage hensyn til både mennesker og miljø hver dag"
3. "Vi tilegner os ny viden og nye kompetencer for at opnå en bæredygtig omstilling uden at gå på kompromis med den gode oplevelse"

Siden 2016 har der været arbejdet med at implementere disse tiltag. For at sikre fokus og fremgang er der nedsat en styregruppe bestående af repræsentanter fra forskellige faggrupper samt koncernledelsen, der har til opgave at sikre, at de planlagte initiativer iværksættes og implementeres i henhold til den mål- og milepælsplan, der er udarbejdet. Den nuværende plan, der dækker hele værdikæden, løber over perioden 2018-2021.

Derudover er bæredygtighedsarbejdet forankret i den overordnede forretningsstrategi, således at det understøtter forretningens udvikling og resultat.

- Internt bliver der undersøgt og foretaget registrering af tiltag, ligesom der løbende igangsættes projekter, der understøtter visionen.
- Der samarbejdes med leverandører, stilles krav og kontrolleres, for at sikre at service og varer, der modtages, lever op til de aftalte krav, ligesom visionen om bæredygtighed forsøges udbredt i værdikæden.
- De opsatte mål og opnåede resultater kommunikeres åbent til gæster, medarbejdere, samarbejdspartnere og resten af samfundet.

Kompetenceudvikling – en investering i vores vigtigste ressource

Kernen i Comwell er medarbejderne og den forskel de gør hver dag for gæsterne og hinanden. Det er medarbejderen, der er med til at sikre, at alle nye initiativer og tiltag bliver forankret i dagligdagen, ligesom de hver dag står på mål for det produkt, vi leverer.

¹ Denne sektion i ledelsesberetningen udgør den lovpligtige redegørelse, jf. årsregnskabslovens §99a og §99b

Ledelsesberetning

Derfor er det også vigtigt, at der sker en kontinuerlig udvikling af såvel faglige som personlige kompetencer, og Comwell er meget bevidste om ansvaret for at give medarbejderne de bedste forudsætninger for at løse de opgaver, de står over for i dagligdagen.

Igennem Comwell College udbydes årligt kortere kurser i form af bl.a. servicekurser, bæredygtighedsuddannelse, konflikthåndtering, jurakurser og førstehjælp. Derudover tilbydes længerevarende uddannelse som f.eks. Barista, Food Coordinator eller Sommelier uddannelse, ligesom alle ledere i Comwell følger et uddannelsesforløb i ledelse i samarbejde med ekstern uddannelsespartner. Hvert modul afsluttes med en pointgivende eksamen, og efter endt uddannelse vil alle ledere have en akademiøkonom-uddannelse i ledelse.

I 2018 afsluttedes modul 1 af lederuddannelsen for ca. 130 ledere, hvor fokus var på ledelse i praksis. Derudover påbegyndtes modul 2 omkring kommunikation i praksis, der afsluttes i 2019.

2018 blev også året, hvor der blev igangsat det største uddannelsesinitiativ i Comwells historie, da det blev besluttet at sende samtlige fastansatte medarbejdere på uddannelsen "Kernen i Comwell".

Uddannelsen er med til at sikre, at alle medarbejdere har et indgående kendskab til Comwell, hvilke forventninger der er til en som medarbejder, og hvad der kan forventes af Comwell som arbejdsplads. Det er med til at give medarbejderne trykthed i hverdagen.

Fremadrettet vil uddannelsen fungere som en fast del af Comwells on-boarding program, ligesom der vil blive udarbejdet en overbygning på uddannelsen, der er skræddersyet til de enkelte faggrupper.

Derudover er der stort fokus på on-the-job træning i det daglige i form af jobrotation, mentor-og buddy-ordninger, som både er med til at udvikle den enkelte medarbejder samt skabe en bredere forståelse på tværs af afdelinger og hoteller.

Disse indsatser er stærkt medvirkende til at tiltrække og fastholde branchens bedste medarbejdere samt kontinuerligt uddanne og opkvalificere de forskellige ledelsesniveauer til at tage del i Comwells fremtidige udvikling og vækst. Det er en forudsætning for at kunne drive en bæredygtig forretning.

Arbejdsforhold

I Comwell arbejdes der på at sikre gode arbejdsforhold for alle, hvorfor der aktivt arbejdes på at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø, hvilket bl.a. sker i et tæt samarbejde med de lokale arbejdsmiljøudvalg samt i den tværgående arbejdsmiljøorganisation.

Comwell vurderer, at de væsentligste arbejdsrelaterede risici vedrører risiko for arbejdsulykker, brud på lovgivning omkring ansættelsesforhold og dårlig trivsel, alle potentielt kan skade forretningen, brand og renommé som en ansvarlig arbejdsgiver. Nedenfor beskrives hvordan der dagligt arbejdes på at håndtere disse risici.

Ledelsesberetning

Arbejds miljø

De lokale arbejdsmiljøudvalg på hotellerne udarbejder hvert år en handlingsplan med fokus på konkrete problemstillinger på det enkelte hotel. Alle handlingsplaner samles centralt, hvormed der skabes et overblik over de områder, der arbejdes med i koncernen, og derved skabes mulighed for at understøtte konkrete initiativer samt sikre videndeling på tværs. Arbejdet omkring arbejdsmiljø i Comwell understøttes yderligere af arbejdspladsvurderinger (APV), der foretages i henhold til lovgivningen. Minimum hvert tredje år udarbejdes der på tværs af koncernen en APV for samtlige afdelinger, senest i 2018, og derudover laves der individuelle vurderinger efter behov.

De lokale arbejdsmiljøudvalg afholder møde 2-3 gange om året, og derudover samles alle arbejdsmiljøudvalg hvert år til en fælles uddannelsesdag, der tager udgangspunkt i konkrete ønsker og behov i organisationen. I 2018 blev der i samarbejde med Østjyllands Brandvæsens Uddannelsescenter afholdt undervisning og brandøvelse, med fokus på procedurer i forbindelse med brand og evakuering.

Lovgivning

En vigtig del af at sikre et godt arbejdsmiljø er at følge de lagte rammer og derfor bestræber Comwell sig på, at overholde alt relevant lovgivning, herunder Arbejds miljøloven og Ligebehandlingsloven samt gældende overenskomster.

Comwell har blandt andet valgt, at alle ledere skal på overenskomstkursus, der afholdes af Dansk Erhverv, så der sikres en god forståelse for de ansættelsesretlige forhold, der danner rammen omkring et ansættelsesforhold. Derudover er der i samarbejde med Dansk Erhverv interne kursus for alle ledere, hvor der uddannes i at håndtere de problematikker, der kan opstå i dagligdagen f.eks. i forbindelse med sygdom, barsel m.m.

Rummelig arbejdsplads

I Comwell ønskes en rummelig arbejdsplads, hvor der er plads til alle, og der gøres derfor en ekstra indsats for at tage et socialt ansvar i forhold til integration, handicap samt andre samfundsudfordringer. I 2018 har 116 personer været i skole- eller virksomhedspraktik i Comwell, 73 personer har været i et ressourceforløb eller jobtræning, hvoraf 7 personer efterfølgende kom i job. Hvor det er muligt, ansættes medarbejdere i fleksjob, og i dag er der 17 medarbejdere, der er tilknyttet Comwell på forskellige vilkår.

For nogle medarbejdere kan det være svært at få hverdagen til at hænge sammen med en fuldtidsstilling, eller måske har man nået en alder, hvor man gerne gradvist vil trække sig tilbage fra arbejdsmarkedet. For at imødekomme disse behov har Comwell adskillige deltidsstillinger, hvilket er en gevinst for alle parter.

Derudover fortsættes et tæt samarbejde med A2B, hvor Comwell bidrager med praktikpladser til nydanskere i forbindelse med integration og uddannelsesforløb.

Elever

Comwell tager ligeledes et ansvar for faguddannelse og har ca.124 elever ansat og under uddannelse. For Comwell er det vigtigt at give elever de bedste vilkår under uddannelse, og derfor sørges der for at klæde dem godt på med både faglige og personlige kompetencer. Der støttes op omkring såvel udfordringer som ambitioner, og Comwell er ydmyg over for det ansvar, der påhviler.

Ledelsesberetning

Der er indgået et tæt samarbejde med de erhvervsfaglige skoler gennem hele skoleforløbet, ligesom en del af Comwells ledere aktivt deltager i skolens arbejde som oplægsholdere, censorer eller andet.

Derudover støttes der op omkring praktikforløb for blandt andet serviceøkonomer og bachelor på alle organisatoriske niveauer.

Comwell er meget opmærksom på de udfordringer, der er med at tiltrække unge til branchen. Derfor er arbejdet med at gøre opmærksom på karrieremuligheder i branchen generelt og hos Comwell specifikt, også et af de store fokusområder for de kommende år.

Trivsel

For yderligere at understøtte arbejdet med at skabe et godt arbejdsmiljø gennemføres der kontinuerligt trivselsanalyser, der har til formål at give et billede af medarbejdernes trivsel målt på en lang række parametre, herunder motivation, engagement, samarbejde, ledelse og udvikling. Den seneste trivselsanalyse blev gennemført i foråret 2018, og her opnåede Comwell et meget tilfredsstillende resultat, både sammenlignet med tidligere trivselsanalyse, der blev gennemført i 2016 og i forhold til benchmark for branchen.

Svarprocenten lå i 2018 på 83% mod 75% i 2016, hvilket er meget tilfredsstillende.

Trivselsanalysen, der er foretaget i samarbejde med en ekstern partner, angiver tilfredsheden blandt medarbejderne gennem en engagementsscore (E-3 score), der viser andelen af tilfredse og engagerede medarbejdere.

En score på mellem 26% - 100% er klassificeret som grøn zone, hvor der ingen alvorlige indsatsområder er. Er scoren på 1% - 25% er den i gul og indikerer, at der er nogle indsatsområder, der skal arbejdes med. Er scoren derimod på -100% - 0% er den i rød, og der er nogle kritiske områder, der skal arbejdes med.



I 2018 opnåede Comwell en samlet E-3 score på 45%, hvilket er en stigning på 6 procentpoint for Danmark i forhold til resultatet fra 2016. I en sammenligning med branchen ligger Comwell +19 procentpoint højere end det gennemsnitlige resultat for branchens E-3 score på 26%.

Ledelsesberetning

På baggrund af trivselsanalysen arbejdes der målrettet i Comwell på en handlingsplan for hvert hotel. Formålet med handlingsplanerne er at tage fat i de indsatsområder, der betyder noget for medarbejderne, og som kan medvirke til at skabe endnu større engagement og trivsel i organisationen.

Sundhed

I Comwell støttes der op omkring medarbejdernes sundhed, hvilket blandt andet sker gennem tilbud om rygestopkurser, mulighed for at benytte fitnessmaskiner på arbejdspladsen og samarbejdsaftaler med fitnesscentre. Der er fokus på personalemad, der understøtter den travle hverdag, ligesom der støttes op omkring initiativer, der er med til at fremme sundhed og motion i hverdagen. Derudover er der via sundhedsordning og pensionsaftaler god adgang til sundhedstilbud samt behandlingsmuligheder.

Miljø- og klimapåvirkninger

I arbejdet med bæredygtighed er der stort fokus på de miljø- og klimapåvirkninger som Comwell skaber. Der arbejdes målrettet med at forbedre/formindske aftryk blandt andet gennem nedenstående initiativer og mærkningsordninger.

Det vurderes, at de væsentligste risici omkring miljø- og klimapåvirkninger opstår i forbindelse med forbrug af el, vand og varme såvel som håndtering af affald, råvarer og madvarer. Nedenfor beskrives, hvordan det forsøges at reducere forbrug, minimere affald og madspild. Dette for at minimere den negative påvirkning af klimaet og miljøet generelt.



Comwells danske hoteller er certificeret efter den internationale Green Key miljømærkeordning, som er turistbranchens internationale miljømærke. I Sverige er hotellerne certificeret under en tilsvarende ordning, Svane-mærket.

Det betyder, at Comwell lever op til en række miljøkrav inden for miljøledelse, energi, affald, rengøring, fødevarer, indeklimate og CSR. Der gennemføres audit af Green Key, der sikrer, at der leves op til de relevante miljøkrav. Derudover deltager Comwell aktivt i Dansk Erhvervs Miljø- og Ressourcenetværk sammen med andre repræsentanter fra dansk erhvervsliv for at sikre, at Comwell er opdateret på den nyeste viden og lovgivning på området.

Det betyder, at Comwell lever op til en række miljøkrav inden for miljøledelse, energi, affald, rengøring, fødevarer, indeklimate og CSR.

Alle medarbejdere i Comwell opfordres til at tage ansvar for, at miljøkravene overholdes og at opfølgning og nye input til forbedring af miljøet hele tiden er i fokus. På energiområdet har indsatsen medført en reduktion af elforbruget med 10%, vandforbruget med 15% og varmetaforbruget med 8% over de sidste 3 år.

Arbejdet med at sikre en fortsat reduktion af energiforbrug er stærkt forankret i organisationen, hvor et rådgiversamarbejde sikrer en fortsat fokus. Derudover er Comwell certificeret aftager af 100% grøn el produceret af danske vindmøller til de danske hoteller.

Der foretages en systematisk registrering af energiforbrug gennem EMS-system, der er integreret på alle hoteller og styres af den ejendomsansvarlige.

Ledelsesberetning

I køkkenerne er der ligeledes stort fokus på ressourceforbrug, og alle Comwells hoteller i Danmark er tilsluttet DAKA Refood ordningen, hvor organisk affald og fritureolie opsamles og genanvendes, ligesom der arbejdes med effektive løsninger til affaldshåndtering.



REFOOD mærket er en tillidsbaseret ordning for virksomheder og organisationer i fødevarer- og servicesektoren, der aktivt gør en indsats for at reducere madspild og øge genanvendelse. Medlemskabet kræver, at der vælges tre madspildsreducerende initiativer blandt REFOOD organisationens mange forslag, samt at der udarbejdes en ordning for genanvendelse af madaffald.

I Comwell har alle hoteller forpligtet sig til REFOOD mærket.

I samarbejde med DAKA udarbejdes der hvert kvartal en statistik over, hvor meget organisk affald der afhentes, således at udviklingen i miljøbelastningen kan følges.

For at understøtte arbejdet omkring reduktion af madspild, øget genanvendelse af ressourcer og minimering af affald og optimeret affaldssortering, har Comwell uddannet Food Coordinatorer i alle køkkener.



Comwell har fået Det Økologiske Spisemærke i bronze på alle danske hoteller, hvilket betyder at 30% - 60% af alle indkøbte føde- og drikkevarer er økologiske. Det Økologiske Spisemærke er opnået på baggrund af en omfattende omstilling med fokus på økologi, kvalitet, madspild og affaldssortering. Denne indsats blev i 2017 belønnet med "Årets Økopris 2017", der uddeles af Økologisk Landsforening til organisationer eller virksomheder, der har ydet en ekstraordinær indsats inden for arbejdet

med økologi.

For at sikre en kontinuerlig opfølgning udarbejdes der hvert kvartal et økologiregnskab, der deles på tværs af organisationen, hvor økologiprocenten for hvert hotel fremgår samt den samlede procent for Comwell. Derudover er det også muligt at se, hvordan indkøbene af økologiske varer fordeler sig på leverandører, hvilket skaber grobund for god dialog og videndeling både internt i Comwell, men også med samarbejdspartnere. Den samlede økologiprocent for Comwell var ved udgangen af 2018 på 40,8%.

I arbejdet med økologi er der opmærksomhed på sondringen mellem økologi og bæredygtighed, og der foretages kontinuerligt tilpasninger i forhold til dette, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved, at der i størst mulig udstrækning vælges lokale bæredygtige råvarer frem for økologiske råvarer fra udlandet, da transporten gør de udenlandske varer mindre bæredygtige.

Ledelsesberetning

Affaldssortering

Et af de områder, der har været fokus på i 2018, er affaldssortering og arbejdet med at sikre, at affaldsområder på de enkelte hoteller er inddelt i tilstrækkelige mange fraktioner, således at der sker en optimering af muligheden for genanvendelsen af affald. Comwell har i dag et samarbejde med eksterne samarbejdspartnere omkring afhentning af affald, og der leveres hvert kvartalrapportering over det afhentede affald, inddelt i kategorier. Herved sikres, at der er fortsat fokus på, hvor meget affald der bliver genanvendt.

I 2018 var den gennemsnitlige mængde affald, der blev sendt til genanvendelse gennem ekstern samarbejdspartner på 28,8%. Hertil kommer, at der selv afleveres genbrugsmetaller hos metalgenvindingsfirmaer, ligesom materialer der fortsat kan gøre gavn som f.eks. brugte dyner, puder og inventar gives til velgørende formål.

Medarbejderne går forrest

I Comwell er det vigtigt, at alle medarbejdere har en god indsigt i og forståelse for arbejdet med bæredygtighed, da det i dagligdagen er medarbejdergruppen, der gør den vigtigste forskel.

Der er indgået et samarbejde med Alexandra Institutet, og i 2018 er der foretaget en omfattende undersøgelse blandt medarbejdere med det formål at undersøge, hvor god Comwell er til at få bæredygtighed forankret i organisationen og hvilken indvirkning det har på den enkeltes hverdag. Resultatet af undersøgelsen viser, at medarbejderne er meget positive over for den retning, Comwell er gået, og den enkeltes mulighed for at bidrage med bæredygtige løsninger, der fungerer i hverdagen. Samtidig er konklusionen, at den grønne omstilling har en positiv indflydelse på medarbejdernes trivsel og engagement.

Etik, antikorrupition og menneskerettigheder

I Comwell følges UN Global Compact, og der gøres en indsats for at bidrage til, at leverandører og samarbejdspartnere lever op til disse principper, som vejleder os på bl.a. menneskerettigheder og antikorrupition.

Det vurderes, at de væsentligste risici relateret til menneskerettigheder er indenfor sundhed og sikkerhed, enhvers ret til ikke at opleve diskrimination, krænkelse af retten til privatliv og datasikkerhed samt retten til ordentlige arbejdsforhold. Brud på menneskerettigheder kan gøre skade på medarbejdere og samarbejdspartnere, ligesom det kan påvirke omdømme som en etisk virksomhed, såvel som en række forretningsmæssige omkostninger herunder risici for søgsmål. Det vurderes ligeledes, at flere af disse risici kan gøre sig gældende for kunder (gæster), hvorfor der også arbejdes for at sikre respekt for deres menneskerettigheder.

Comwell stiller krav til leverandører og samarbejdspartnere om, at medarbejdere har løn og arbejdsvilkår, som følger dansk overenskomst for de pågældende fagområder, eller som svarer til sådanne overenskomstvilkår. Comwell indskærper overfor leverandører ansvar for indberetning af løn og indeholdelse af A-skat mv. for ansatte.

Comwell har aktiviteter i Danmark og Sverige og arbejder med leverandører og samarbejdspartnere i disse lande. Comwell oplever, at der i det danske og svenske forretningsmiljø ikke er stor risiko for korrupition og bestikkelse.

Ledelsesberetning

Der har i 2018 ikke været konstateret tilfælde af brud på menneskerettigheder eller uetisk adfærd relateret til f.eks. korrupsion og bestikkelse.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Mangfoldighed

Comwell har opstillet måltal for repræsentation i den øverste ledelse. Det er ledelsens mål, at andelen af det underrepræsenterede køn skal udgøre mindst 33% af de generalforsamlingsvalgte medlemmer til bestyrelsen. Målet er opfyldt.

Der er fastlagt politik for de øvrige ledelseslag, hvor der er opsat måltal om en 40/60 fordeling af kønnene, hvilket også er realiseret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	890.915	903.236
Andre driftsindtægter	2	24.329	0
Vareforbrug		(208.442)	(208.965)
Andre eksterne omkostninger	3	(296.801)	(291.964)
Bruttoresultat		410.001	402.307
Personaleomkostninger	4	(354.667)	(357.208)
Af- og nedskrivninger	5	(35.308)	(31.779)
Driftsresultat		20.026	13.320
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.199	2.467
Andre finansielle indtægter		1.491	1.599
Andre finansielle omkostninger	6	(5.679)	(5.867)
Resultat før skat		18.037	11.519
Skat af årets resultat	7	(6.705)	(4.777)
Årets resultat	8	11.332	6.742

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		123	196
Goodwill		14.897	16.252
Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		3.687	1.535
Immaterielle anlægsaktiver	9	18.707	17.983
Grunde og bygninger		47.845	63.243
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.301	92.773
Indretning af lejede lokaler		66.493	73.621
Materielle anlægsaktiver under udførelse		12.495	850
Materielle anlægsaktiver	10	211.134	230.487
Kapitalandele i associerede virksomheder		31.408	29.260
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.325	8.225
Deposita		55.920	55.377
Andre tilgodehavender		3.057	3.440
Finansielle anlægsaktiver	11	100.710	96.302
Anlægsaktiver		330.551	344.772
Fremstillede varer og handelsvarer		12.343	12.747
Varebeholdninger		12.343	12.747
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.807	62.804
Andre tilgodehavender		21.793	22.621
Periodeafgrænsningsposter	13	17.262	13.587
Tilgodehavender		104.862	99.012
Likvide beholdninger		61.314	24.733
Omsætningsaktiver		178.519	136.492
Aktiver		509.070	481.264

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		196.597	184.151
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		227.891	215.445
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		13.827	13.355
Egenkapital		241.718	228.800
Udskudt skat	14	20.561	20.657
Hensatte forpligtelser		20.561	20.657
Bankgæld		12.482	10.665
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		29.949	49.468
Anden gæld	15	2.500	2.500
Langfristede gældsforpligtelser	16	44.931	62.633
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	2.573	2.264
Bankgæld		35.084	19.208
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.148	36.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.328	41.131
Skyldig selskabsskat		14.039	5.086
Anden gæld	17	68.688	64.493
Kortfristede gældsforpligtelser		201.860	169.174
Gældsforpligtelser		246.791	231.807
Passiver		509.070	481.264
Associerede virksomheder	12		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19		
Eventualaktiver	20		
Eventualforpligtelser	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Koncernforhold	23		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	31.294	184.151	13.355	228.800
Kapitalforhøjelse	0	0	1.818	1.818
Køb af egne kapitalandele	0	(326)	0	(326)
Valutakursreguleringer	0	(1.338)	0	(1.338)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.178	254	1.432
Årets resultat	0	12.932	(1.600)	11.332
Egenkapital ultimo	31.294	196.597	13.827	241.718

Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.2018 udgør 5.857 stk., nominelt 3.069 t.kr. svarende til 9,8% af aktiekapitalen. Der er i 2018 købt 167 stk. for nominelt 83 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,3% af aktiekapitalen for 326 t.kr. Årsagen er en proces omkring identificering af A- og B-aktier, hvortil der ikke er registreret ejerforhold.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		20.026	13.320
Af- og nedskrivninger		35.308	31.779
Ændringer i arbejdskapital	18	3.993	(8.035)
Gevinst ved salg af aktiver, indregnet som andre driftsindtægter		(30.138)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		29.189	37.064
Modtagne finansielle indtægter		1.491	1.599
Betalte finansielle omkostninger		(5.679)	(5.867)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		2.152	(4.162)
Pengestrømme vedrørende drift		27.153	28.634
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(2.152)	(5.447)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(248.718)	(50.288)
Salg af materielle anlægsaktiver		263.000	268
Køb af finansielle anlægsaktiver		(1.264)	(835)
Pengestrømme vedrørende investeringer		10.866	(56.302)
Optagelse af lån		0	2.621
Afdrag på lån mv.		(17.393)	(2.614)
Minoritetsandels andel af kapitalforhøjelse		1.819	5.455
Tilbagebetaling af gæld fra associerede virksomheder		0	1.750
Udlån til associerede virksomheder		(2.100)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(17.674)	7.212
Ændring i likvider		20.345	(20.456)
Likvider primo		5.525	26.305
Valutakursreguleringer af likvider		359	(324)
Likvider ultimo		26.229	5.525
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		61.314	24.733
Kortfristet gæld til banker		(35.085)	(19.208)
Likvider ultimo		26.229	5.525

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Danmark	783.690	792.653
Sverige	107.225	110.583
	890.915	903.236

2. Andre driftsindtægter

Gevinst ved sale and leaseback transaktion omhandlende hotel i Kolding, 24 mio. kr. (2017: 0 mio.kr.).

Gevinsten er opstået i forbindelse med overdragelse af hotelbygninger mv. i Kolding til dagsværdi til udlejer. Der er tale om en transaktion foretaget med en uafhængig part.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	552	590
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	10
Skatterådgivning	8	102
Andre ydelser	347	339
	917	1.041

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	316.775	320.049
Pensioner	24.272	23.336
Andre omkostninger til social sikring	13.620	13.823
	354.667	357.208

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	958	971
---	------------	------------

	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.
Direktion	5.171	4.995
Bestyrelse	1.110	1.000
	6.281	5.995

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	1.427	1.177
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	34.205	30.602
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(324)	0
	35.308	31.779
6. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	5.679	5.775
Valutakursreguleringer	0	92
	5.679	5.867
7. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	13.318	7.434
Ændring af udskudt skat	(378)	(2.555)
Regulering vedrørende tidligere år	133	(102)
Refusion i sambeskatning	(6.368)	0
	6.705	4.777
8. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	12.932	7.752
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(1.600)	(1.010)
	11.332	6.742

Koncernens noter

	Erhvervede immaterielle anlægs- aktiver t.kr.	Goodwill t.kr.	Forud- betalinger for immaterielle anlægs- aktiver t.kr.
9. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	218	17.495	1.535
Tilgange	0	0	2.152
Kostpris ultimo	218	17.495	3.687
Af- og nedskrivninger primo	(22)	(1.243)	0
Årets afskrivninger	(73)	(1.355)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(95)	(2.598)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	123	14.897	3.687

Goodwill er indregnet i forbindelse med virksomhedsopkøb. Ledelsen har estimeret levetid og dermed afskrivningsperiode vedrørende den erhvervede goodwill. Baseret på den opkøbte virksomheds beliggenhed, kundegrundlag, forretningsaktivitet, lejemål og længde af lejemål har ledelsen estimeret levetiden til 10 - 15 år. Ledelsen vil løbende revurdere skønnet.

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
10. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	113.167	250.713	166.604	850
Valutakursreguleringer	(55)	(2.893)	0	0
Tilgange	81	17.149	17.167	12.300
Afgange	(17.535)	(38.121)	(59.053)	(655)
Kostpris ultimo	95.658	226.848	124.718	12.495
Af- og nedskrivninger primo	(49.924)	(157.940)	(92.983)	0
Valutakursreguleringer	12	1.587	0	0
Årets afskrivninger	(313)	(19.618)	(14.273)	0
Tilbageførsel ved afgange	2.412	33.424	49.031	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(47.813)	(142.547)	(58.225)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.845	84.301	66.493	12.495

Koncernens noter

I regnskabsposten "Andre anlæg, driftsmateriel og inventar" og "Indretning af lejede lokaler" indgår visse aktiver og forbedringsomkostninger, hvortil koncernen alene har en brugsret i henhold til lejekontrakten. Værdien udgør henholdsvis 60.963 t.kr. og 58.222 t.kr.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
11. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	26.183	8.225	55.377	3.822
Valutakursreguleringer	0	0	(955)	(150)
Tilgange	0	2.100	1.498	0
Afgange	0	0	0	(276)
Kostpris ultimo	26.183	10.325	55.920	3.396
Opskrivninger primo	3.077	0	0	0
Andel af årets resultat	2.199	0	0	0
Andre reguleringer	(51)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	5.225	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	0	0	(382)
Valutakursreguleringer	0	0	0	15
Årets nedskrivninger	0	0	0	28
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	(339)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.408	10.325	55.920	3.057

	Hjemsted	Ejer- andel %
12. Associerede virksomheder		
Kellers Park Hotelbyg P/S	København	35,0
Kellers Park Komplementar ApS	København	35,0

13. Periodeafgrænsningsposter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Forudbetalt leje og leasing	11.119	8.321
Øvrige forudbetalinger	6.143	5.266
	17.262	13.587

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
14. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	261	43
Materielle anlægsaktiver	25.465	27.463
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(5.165)	(6.849)
	20.561	20.657

Bevægelser i året

Primo	20.657
Indregnet i resultatopgørelsen	(378)
Indregnet direkte på egenkapitalen	143
Øvrige bevægelser	139
Ultimo	20.561

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
15. Anden gæld		
Anden gæld i øvrigt	2.500	2.500
	2.500	2.500

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
16. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	0	0	12.482	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.573	2.264	29.949	23.499
Anden gæld	0	0	2.500	0
	2.573	2.264	44.931	23.499

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
17. Anden gæld		
Moms og afgifter	8.427	8.608
Feriepengeforpligtelser	26.610	26.353
Anden gæld i øvrigt	33.651	29.532
	68.688	64.493

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår en gæld på 1.941 t.kr. vedrørende køb af egne aktier.

Koncernens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
18. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	404	(676)
Ændring i tilgodehavender	(5.856)	(640)
Ændring i leverandørgæld mv.	9.215	(6.084)
Andre ændringer	230	(635)
	3.993	(8.035)

19. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Koncernens selskaber har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel mv. med restløbetider på 1 - 3 år. Gennemsnitlig årlig udgift til operationelle leasingaftaler udgør 3.395 t.kr.

Koncernens selskaber har indgået leje- og kontraktlige forpligtelser vedrørende ejendomme. Aftalerne har forskellige restløbetider, og den årlige forpligtelse vedrørende lejeaftalerne kan opgøres således:

	2019-23	2024-28	2029-33	2034-40
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Årlig gennemsnitlig leje- og kontraktlige forpligtelser	186.783	144.728	109.768	55.032

Lejeaftalerne har sædvanlige vilkår om lejereguleringer i løbetiden. Ved lejemålets ophør påhviler der lejer en reetableringsforpligtelse.

20. Eventualaktiver

Koncernens datterselskaber i Sverige har et skattemæssigt fremførbart underskud, der ikke er indregnet i årsregnskabet. Skatteværdien af dette underskud udgør 15.574 t.kr.

21. Eventualforpligtelser

Andre hæftelser

Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Nic. Christiansen Invest A/S som administrationselskab. Koncernen hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 29.949 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 47.946 t.kr.

Koncernens noter

23. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Nic. Christiansen Invest A/S.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Nic. Christiansen Invest A/S.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	87.509	98.326
Andre driftsindtægter	2	24.329	0
Andre eksterne omkostninger		(32.790)	(34.867)
Bruttoresultat		79.048	63.459
Personaleomkostninger	3	(50.174)	(50.706)
Af- og nedskrivninger	4	(1.359)	(902)
Driftsresultat		27.515	11.851
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	(8.001)	(553)
Andre finansielle indtægter	6	565	409
Andre finansielle omkostninger	7	(1.340)	(1.536)
Resultat før skat		18.739	10.171
Skat af årets resultat	8	(5.807)	(2.419)
Årets resultat	9	12.932	7.752

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		123	196
Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		3.687	1.535
Immaterielle anlægsaktiver	10	3.810	1.731
Grunde og bygninger		0	15.359
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.410	2.435
Materielle anlægsaktiver	11	1.410	17.794
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		230.398	242.960
Deposita		3.354	3.280
Finansielle anlægsaktiver	12	233.752	246.240
Anlægsaktiver		238.972	265.765
Råvarer og hjælpematerialer		3	3
Varebeholdninger		3	3
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.280	3.554
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.698	26.566
Udskudt skat	13	769	0
Andre tilgodehavender		5.643	4.401
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.491
Periodeafgrænsningsposter	14	2.753	1.669
Tilgodehavender		47.143	38.681
Likvide beholdninger		50.281	862
Omsætningsaktiver		97.427	39.546
Aktiver		336.399	305.311

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	15	31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		196.597	184.151
Egenkapital		227.891	215.445
Udskudt skat	13	0	459
Hensatte forpligtelser		0	459
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	18.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.354	3.980
Langfristede gældsforpligtelser	16	3.354	22.145
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	0	1.014
Bankgæld		16.267	31
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.668	24.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.806	4.128
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.015	23.953
Skyldig selskabsskat		5.696	0
Anden gæld	17	12.702	13.458
Kortfristede gældsforpligtelser		105.154	67.262
Gældsforpligtelser		108.508	89.407
Passiver		336.399	305.311
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	20		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	31.294	184.151	215.445
Køb af egne kapitalandele	0	(326)	(326)
Valutakursreguleringer	0	(1.338)	(1.338)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.178	1.178
Årets resultat	0	12.932	12.932
Egenkapital ultimo	31.294	196.597	227.891

Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.2018 udgør 5.857 stk., nominelt 3.069 t.kr. svarende til 9,8% af aktiekapitalen. Der er i 2018 købt 167 stk. for nominelt 83 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,3% af aktiekapitalen for 326 t.kr. Årsagen er en proces omkring identificering af A- og B-aktier, hvortil der ikke er registreret ejerforhold.

Modervirksomhedens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Danmark	87.509	98.326
	87.509	98.326

2. Andre driftsindtægter

Gevinst ved sale and leaseback transaktion omhandlende hotel i Kolding, 24 mio. kr. (2017: 0 mio.kr.).

Gevinsten er opstået i forbindelse med overdragelse af hotelbygninger mv. i Kolding til dagsværdi til udlejer. Der er tale om en transaktion foretaget med en uafhængig part.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	46.766	47.196
Pensioner	3.088	3.186
Andre omkostninger til social sikring	320	324
	50.174	50.706
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	81	88

	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.
Direktion	5.171	4.995
Bestyrelse	1.110	1.000
	6.281	5.995

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	73	22
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.286	880
	1.359	902

Modervirksomhedens noter

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Andel af resultat efter skat	(6.647)	602
Afskrivning af koncerngoodwill	(1.354)	(1.155)
	(8.001)	(553)

6. Andre finansielle indtægter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	530	409
Øvrige finansielle indtægter	35	0
	565	409

7. Andre finansielle omkostninger

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	136	178
Renteomkostninger i øvrigt	1.204	1.358
	1.340	1.536

8. Skat af årets resultat

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktuel skat	7.035	2.338
Ændring af udskudt skat	(1.228)	89
Regulering vedrørende tidligere år	0	(8)
	5.807	2.419

9. Forslag til resultatdisponering

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Overført resultat	12.932	7.752
	12.932	7.752

Modervirksomhedens noter

	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver t.kr.	Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver t.kr.
10. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	218	1.535
Tilgange	0	2.152
Kostpris ultimo	218	3.687
Af- og nedskrivninger primo	(22)	0
Årets afskrivninger	(73)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(95)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	123	3.687
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
11. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	17.536	11.035
Tilgange	0	14.763
Afgange	(17.536)	(17.500)
Kostpris ultimo	0	8.298
Af- og nedskrivninger primo	(2.177)	(8.600)
Årets afskrivninger	(236)	(1.050)
Tilbageførsel ved afgange	2.413	2.762
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(6.888)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	1.410

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.
12. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	359.628	3.280
Tilgange	18.629	74
Afgange	(50)	0
Kostpris ultimo	378.207	3.354
Nedskrivninger primo	(116.668)	0
Valutakursreguleringer	(1.355)	0
Afskrivninger på goodwill	(1.354)	0
Andel af årets resultat	(6.647)	0
Udbytte	(22.000)	0
Andre reguleringer	215	0
Nedskrivninger ultimo	(147.809)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230.398	3.354

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de 100% ejede datterselskaber:

- Danmark: Comwell Kolding A/S, Comwell Middelfart A/S, Comwell Rebild Bakker A/S, Comwell Sønderborg A/S, Comwell Roskilde A/S, Comwell Sorø A/S, Comwell Kongebrogaarden A/S, Comwell Holte A/S, Comwell Aarhus A/S, Comwell Hvide Hus Aalborg A/S, Centralværkstedet A/S, Comwell Copenhagen Portside A/S og Udviklingselskabet Kellers Park A/S.
- Sverige: Comwell Sverige AB, Aspenäs Herrgård AB, Varbergs Kusthotel AB, Kustsanatoriet i Varberg AB.

Desuden omfatter posten kapitalandelene i Comwell Borupgaard A/S og Comwell Storebælt A/S, hvori ejerandelen udgør 50%, og hvor Comwell A/S har bestemmende indflydelse.

Der er indregnet goodwill i forbindelse med virksomhedsopkøb. Ledelsen har estimeret levetid og dermed afskrivningsperiode vedrørende den erhvervede goodwill. Baseret på den opkøbte virksomheds beliggenhed, kundegrundlag, forretningsaktivitet, lejemål og længde af lejemål har ledelsen estimeret levetiden til 10 - 15 år. Ledelsen vil løbende revurdere skønnet. Restværdien af goodwill udgør 14.897 t.kr. pr. 31.12.2018.

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
13. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	(27)	(43)
Materielle anlægsaktiver	686	(550)
Gældsforpligtelser	110	134
	769	(459)

Bevægelser i året

Primo	(459)
Indregnet i resultatopgørelsen	1.228
Ultimo	769

14. Periodeafgrænsningsposter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Forudbetalt leje og leasing mv.	2.753	1.669

15. Virksomhedskapital

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiekapitalen sammensættes således:		
A-aktier (7.980 stk. a 500 kr.)	3.990	3.990
B-aktier (48.608 stk. a 500 kr.)	24.304	24.304
C-aktier (2.000 stk. a 1.500 kr.)	3.000	3.000
	31.294	31.294

Aktiekapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
16. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.014	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.354
	1.014	3.354

Modervirksomhedens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
17. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	1.791
Feriepengeforpligtelser	5.362	5.294
Anden gæld i øvrigt	7.340	6.373
	12.702	13.458

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår en gæld på 1.941 t.kr. vedrørende køb af egne aktier.

18. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel mv. med restløbetider på 1 - 3 år. Gennemsnitlig årlig udgift til operationelle leasingaftaler udgør 1.359 t.kr. mod 504 t.kr. forrige år.

Moderselskabet har indgået leje- og kontraktlige forpligtelser vedrørende ejendomme. Lejeaftalerne har restløbetider på ca. 1 - 20 år, og den årlige gennemsnitlige forpligtelse udgør 39,9 mio. kr.

Lejeaftalerne har sædvanlige vilkår om lejereguleringer i løbetiden. Ved lejemålets ophør påhviler der lejer en reetableringsforpligtelse.

19. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser o.lign.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for visse dattervirksomheders bankgæld. Bankgælden udgør 14.823 t.kr. pr. 31.12.2018.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring vedrørende et datterselskabs indfrielse af sine forpligtelser.

Moderselskabet har afgivet kaution for visse datterselskabers opfyldelse af lejekontrakter med forskellige restløbetider. Kautionsforpligtelsen kan opgøres således:

	2019-23	2024-28	2029-33	2034-40
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Årlig gennemsnitlig kautionsforpligtelse	91.946	73.266	64.846	53.371

Herudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution for andre datterselskabers opfyldelse af lejekontrakter maksimeret til i alt 119.900 t.kr.

Andre hæftelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nic. Christiansen Invest A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

Modervirksomhedens noter

20. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nic. Christiansen Invest A/S, Kolding, som er moderselskab og har bestemmende indflydelse i selskabet.

Birthe Marianne Christiansen, som har bestemmende indflydelse i moderselskabet.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
Salg af ydelser til dattervirksomheder	66.777	66.306
Salg af ydelser til associerede virksomheder	756	2.824
Renteindtægter fra dattervirksomheder	530	409
Renteomkostninger til dattervirksomheder	136	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.041	26.566
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.015	23.953
Kapitalforhøjelse i dattervirksomheder	18.628	21.795

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er foretaget en reklassifikation mellem nettoomsætning og vareforbrug i sammenligningstal og hovednøgletaloversigt på 5-10 mio. kr. om året. Der er ingen effekt på resultatet eller egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Comwell A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden, jf. koncernoversigten side 7. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Comwell A/S og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af konferencer, overnatninger mv. indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen til køber har fundet sted, hvilket svarer til faktureringstidspunktet. Nettoomsætningen i moderselskabet omfatter primært koncerninterne ydelser. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til leje af hotelejendomme mv., salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Leje og leasing

Som lejer og leasingtager har Comwell A/S-koncernen indgået aftaler om leje af hotelejendomme og operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel. Leje- og leasingomkostninger for operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv. samt godtgørelser under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv. samt tillæg under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder samt den overliggende koncern. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 10 - 15 år, men kan i visse tilfælde være længere for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, inventar og udstyr samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Indretning af lejede lokaler	10-15 år
Inventar og udstyr	3-15 år

Ved fastlæggelsen af afskrivningsperioder tages der endvidere hensyn til eventuelle lejeaftalers restløbetid.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristede gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.