

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

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Poul Erik Bjørnshauge

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	15
Koncernens balance pr. 31.12.2017	16
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	18
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	19
Koncernens noter	20
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	38

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Comwell A/S  
Skovbrynet 1  
6000 Kolding

CVR-nr.: 73233410  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Hjemmeside: [www.comwell.dk](http://www.comwell.dk)

## Bestyrelse

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

## Direktion

Peter Skov Schelde, administrerende direktør  
Henrik Hjorth, salgsdirektør  
Peer Rysgaard, driftsdirektør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 04.04.2018

### Direktion

Peter Skov Schelde  
administrerende direktør

Henrik Hjorth  
salgsdirektør

Peer Rysgaard  
driftsdirektør

### Bestyrelse

Søren Birn  
formand

Birthe Marianne Christiansen  
næstformand

Poul Erik Bjørnshauge

Bente Hyldahl Fogh

Christian Møller Christensen

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 04.04.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33229

Thomas Rosquist Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31482

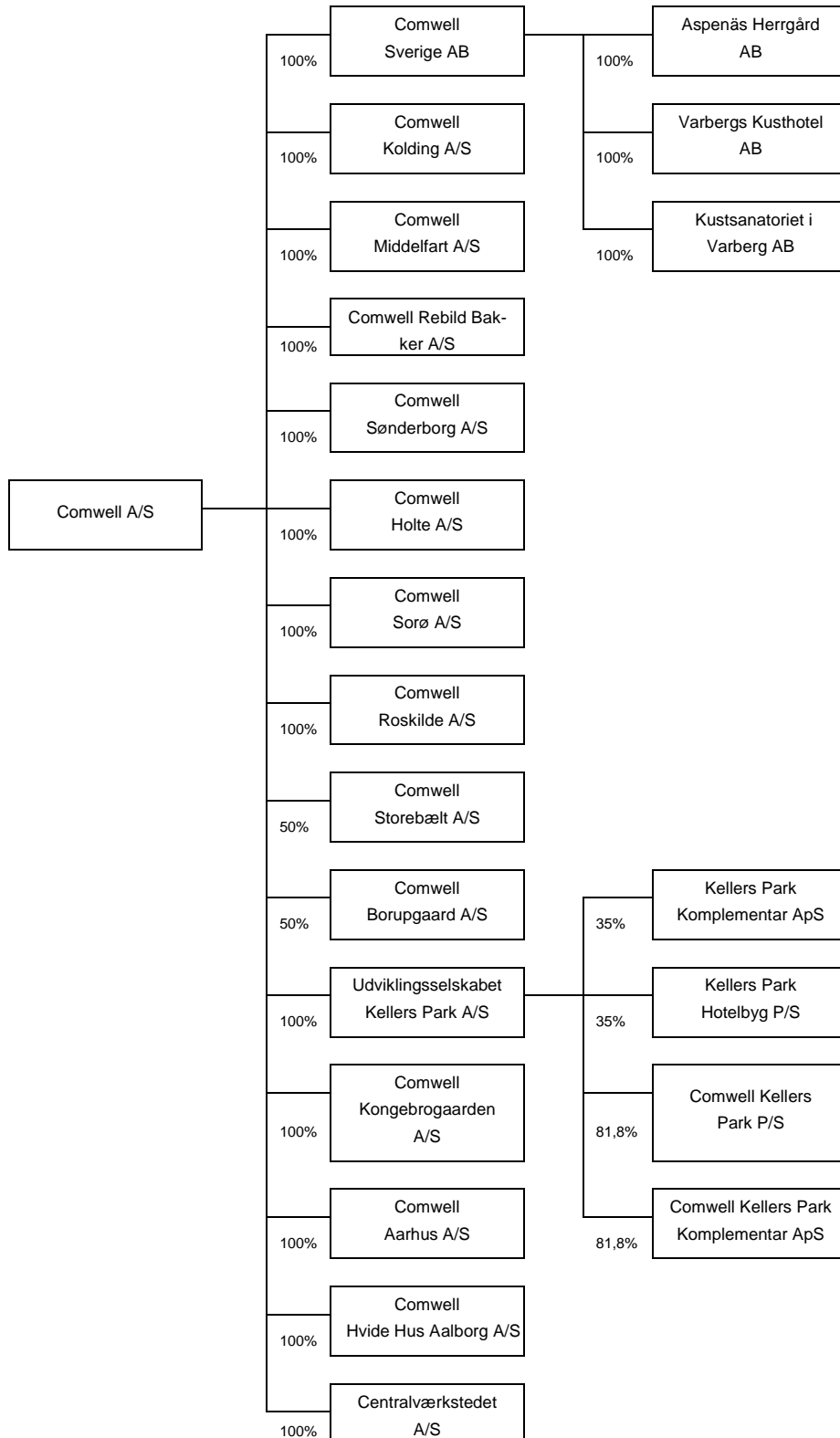
## Ledelsesberetning

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>	<b>2013</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	895.030	857.454	807.777	739.957	670.555
Bruttoresultat	402.307	369.957	354.752	317.248	302.157
Resultat før skat	11.519	16.333	13.152	(16.977)	3.012
Driftsresultat	13.320	17.939	21.261	2.391	10.501
Resultat af finansielle poster	(1.801)	(1.606)	(8.109)	(19.368)	(7.489)
Årets resultat	6.742	10.377	5.289	(13.751)	3.090
Samlede aktiver	481.264	502.897	459.923	580.838	553.222
Investeringer i materielle anlægsaktiver	53.629	41.647	49.062	35.778	28.572
Egenkapital inkl. minoriteter	228.800	222.076	209.204	215.482	230.039
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	257.413	231.356	319.957	405.888	389.513
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	44,9	43,1	43,9	42,9	45,1
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	5,6	7,8	6,6	0,6	2,7
Egenkapitalens forrentning (%)	3,0	4,8	2,5	(6,2)	1,4
EBIT-margin (%)	1,5	2,1	2,6	0,3	1,6
Soliditetsgrad (%)	47,5	44,2	45,5	37,1	41,6
Indre værdi	761,0	734,0	705,0	680,0	724,0



# 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 udtryk
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 (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	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 konference- og spahoteller i Skandinavien. I Danmark er det Comwell hotellerne i Aalborg, Rebild, Aarhus, Kolding, Sønderborg, 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 Klarskovgaard og Comwell Korsør. I Sverige Varbergs Kusthotell samt Aspenäs Herrgård.

Med virkning fra december 2016 overtog Comwell Centralværkstedet og Smedien, der ligger som genbo til Comwell Aarhus.

Med BC Hospitality Group, København, samarbejdes om driften af Comwell Conference Center Copenhagen, der med 54 mødelokaler er et af Danmarks største conferencecentre.

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 2017 var der på det danske marked en stigning i antal overnatninger på +2,5%, men med store regionale forskelle - hvilket indikerer et opdelt marked. På det svenske hotelmarked var der en stigning i antal overnatninger på +6,6%.

Med en omsætning på 895,0 mio. kr. mod 857,5 mio. kr. i 2016 har Comwell-koncernen opnået en omsætningsfremgang på +4,4%. Omsætningsfremgangen sammensættes af en vækst i Danmark på 4,4% og en vækst i Sverige på 3,8%.

Koncernens resultat før skat er på +11,5 mio. kr. mod +16,3 mio. kr. i 2016. Resultatet er lavere end forventet og specielt påvirket af integrationen af en virksomhed tilkøbt i december 2016.

Der er en fortsat positiv udvikling på Comwell' primære segmenter, der primært kan henføres til et tilfredsstillende resultat og en tilfredsstillende udvikling i Danmark. På trods af aktivitetsfremgangen i Sverige påvirker de svenske aktiviteter fortsat årets resultat negativt, i 2017 med -6,8 mio. kr.

Koncernens resultat efter skat blev et overskud på +6,7 mio. kr. mod +10,4 mio. kr. i 2016.

Koncernens egenkapital er på 228,8 mio. kr. med en soliditet på 47,5%.

Ultimo 2017 udgjorde koncernens disponible kredit- og likviditetsreserver 114 mio. kr.

Der er i 2017 investeret betydeligt i vedligeholdelse og opgradering på samtlige hoteller. Der er således investeret 50,3 mio. kr. i regulære forbedringer af ejendomme og inventar.

Comwell' nyeste hoteller i Aalborg, Aarhus og Køge oplever fortsat en høj efterspørgsel. I 2017 har de på hver sit lokalmarked fortsat udbygget deres position i markedet og bidrager med et positivt resultat til Comwell.

## Ledelsesberetning

I Sverige er der i 2017 fortsat foretaget en væsentlig opgradering og fornyelse af de fysiske rammer. Dette, sammen med den skærpede profil og et enklere produktudvalg har medført en forbedret konkurrenceevne. Hotellerne brandes og markedsføres under varemærkerne Varbergs Kusthotell og Aspenäs Herrgård, og kendskabsgraden er stadigt stigende for begge varemærker.

Som et led i selskabets overordnede strategi er der i 2017 indgået aftale om etablering af et Comwell hotel i Nordhavnen i København. Hotellet vil med sine knap 500 værelser blive Comwell' største hotel og med en attraktiv beliggenhed i København vil hotellet åbne for gæster i sensommeren 2020.

I Aarhus er der sammen med bygningsejeren iværksat en lokalplansproces med henblik på at udvide det nuværende hotel med en forøgelse af kapaciteten med +200 værelser samt forøgelse af antal mødelokaler og en udvidelse af restaurantfaciliteterne. Det nye Comwell Aarhus med 440 værelser forventes åbnet i 2021.

I Sønderborg er der truffet beslutning om ikke at forlænge den nuværende lejeaftale, hvilket betyder, at Comwell med virkning fra 01.01.2019 ikke driver hotel i Sønderborg. Årets resultat er negativt påvirket af denne beslutning.

Comwell var igen nomineret til priser i branchen og i 2 kategorier, nemlig "Bedste service" og "Bedste mødekoncept". Kåringen fandt sted i februar 2018 på Møde- og Eventmessen 2018 og blev bedømt af kursus- og konferencearrangører fra hele Danmark. Comwell vandt i begge kategorier.

Der er i 2017 afsluttet en proces omkring identificering af A- og B-aktier, hvortil der ikke er registreret ejerforhold.

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

### Kompetenceudvikling

Kernen i Comwell er medarbejderne og den forskel, de hver dag gør for gæster og hinanden.

Derfor er det også vigtigt, at der sikres en kontinuerlig udvikling af såvel de faglige som personlige kompetencer, hvilket sker gennem Comwell College. Herigennem udbydes både kortere kurser i form af blandt andet servicekurser, Food Coordinatoruddannelse, bæredygtighedsuddannelse, konflikthåndtering, jurakurser og førstehjælp samt længerevarende uddannelse som Barista uddannelse, certificerede lederuddannelser mv.

Derudover er der stor fokus på on-the-job træning 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 Comwell' fremtidige udvikling og vækst.

# Ledelsesberetning

## Forventet udvikling

For 2018 forventes en stigning i omsætning og et ordinært resultat i niveauet 15 - 20 mio. kr. før skat.

## Redegørelse for samfundsansvar

I Comwell arbejdes der målrettet med indsatser for bl.a. at forbedre miljø, arbejdsmiljø, trivsel for ansatte, ligestilling samt hjælpe medborgere med en ny start på arbejdslivet. Disse tiltag gøres for at tage et bredt ansvar samfunds- og branchemæssigt - for "at blive en bedre udgave af os selv".

Det kalder vi bæredygtighed.

Bæredygtighed på tværs af alle Comwell hoteller tager afsæt i tre vigtige parametre:

- Tager ansvar for hotellernes ressourceforbrug og genanvendelse.
- Fokus på at skabe balance og tage hensyn til både mennesker og miljø hver eneste dag.
- Tilegner ny viden og nye kompetencer for at opnå en bæredygtig omstilling uden at gå på kompromis med den gode oplevelse.

Der er gennem 2017 arbejdet med at implementere strategier og aktiviteter, der skal styrke arbejdet med bæredygtighed, en rejse der først lige er startet. For at sikre fokus og fremgang er der nedsat en styregruppe bestående af repræsentanter fra faggrupper og ledelsen, der har til opgave at sikre, at den udarbejdede mål- og milepælsplan implementeres.

Derudover er bæredygtighedsarbejde 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 sættes projekter i gang, der understøtter visionen.
- Der samarbejdes med leverandører, stilles krav og kontrolleres for at sikre at service og varer, der modtages lever op til de stillede krav - ligesom at visionen om bæredygtighed forsøges udbredt i værdikæden.
- De opsatte mål og opnåede resultater kommunikeres åbent til gæster, medarbejdere, samarbejdspartnere og resten af samfundet.

## Miljø- og klimapåvirkninger

Koncernen har fokus på miljø- og klimapåvirkninger, hvilket bl.a. kommer til udtryk gennem forskellige mærkningsordninger.

### Green Key

Comwell' danske hoteller er certificeret efter den internationale Green Key miljømærkeordning, som er turistbranchens internationale miljømærke. I Sverige er hotellerne certificeret under en tilsvarende ordning, Svanemærket.

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

## Ledelsesberetning

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.

Alle medarbejdere i Comwell tager et 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, at Comwell' samlede energiforbrug er reduceret med 20% over en 5-årig periode. Arbejdet med at sikre en fortsat reduktion af energiforbrug er stærkt forankret i organisationen, hvor et rådgiversamarbejde sikrer en fortsat fokusering på at nedbringe energiforbruget. Comwell er certificeret aftager af 100% grøn el produceret af danske vindmøller.

### DAKA Refood

På køkkensiden er der også stort fokus på ressourceforbrug, og alle hoteller i Danmark er tilsluttet DAKA Refood ordningen, hvor organisk affald og fritureolie opsamles og genanvendes, ligesom der arbejdes med effektive løsninger for affaldshåndtering.

REFOOD mærket er en tillidsbaseret ordning for virksomheder og organisationer i fødevarer- og servicesektoren, der aktivt gør en indsats mod madspild og 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, og på den måde støttes der op om en bæredygtig fødevarer- og servicesektor præget af mindre madspild og mere genanvendelse.

For at understøtte arbejdet omkring reduktion af madspild, genanvendelse af ressourcer, minimering af affald og affaldssortering har udvalgte medarbejdere i 2016 og 2017 gennemført en uddannelse som Food Coordinator i samarbejde med Hotel- og Restaurantskolen i Valby.

### Det Økologiske Spisemærke

Ud fra et ønske om at reducere Comwell' miljømæssige påvirkning er der i 2017 blevet arbejdet intensivt med at omlægge dele af de indkøbte ressourcer fra konventionel til økologisk.

Dette har betydet, at Comwell har fået Det Økologiske Spisemærke i bronze på alle danske hoteller og 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 august 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.

### Medarbejdere

Medarbejderne er Comwell' vigtigste ressource og er afgørende for, at vores gæster får en god oplevelse.

I Comwell arbejdes der efter alle relevante lovgivninger, herunder Arbejdsmiljøloven og Ligebehandlingsloven samt gældende overenskomster. Derudover arbejdes der aktivt på at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø, i samarbejde med lokale arbejdsmiljøudvalg samt i en tværgående arbejdsmiljøorganisation.

## Ledelsesberetning

Omregnet til fuldtidsbeskæftigede har Comwell en samlet medarbejderstab på 971 personer mod 908 i 2016.

Comwell' mål er at være en rummelig arbejdsplads. Vi overholder menneskerettighederne og gør en indsats for at tage et socialt ansvar i forhold til integration, handicap samt andre samfundsudfordringer. Alene i 2017 har 228 personer været i jobprøvning, jobtræning eller praktik på vores hoteller. Derudover er der indgået et samarbejde med A2B, hvor Comwell bidrager med praktikpladser til nydanskere i forbindelse med uddannelsesforløb.

Comwell tager ligeledes et ansvar for faguddannelse og har således ca. 110 elever ansat og under uddannelse. Dette for at tage et medansvar for at sikre tilgang af faguddannede til branchen.

Det er Comwell' ambition at skabe gode fysiske og psykiske arbejdsforhold for alle medarbejdere. Derfor gennemføres kontinuerligt arbejdspladsvurderinger i forhold til arbejdsmiljø, sikkerhed og sundhed samt trivselsanalyser, der sikrer fortsat opmærksomhed på trivsel.

I den seneste trivselsanalyse fra 2016 er der målt på en lang række parametre, herunder motivation, engagement, samarbejde, ledelse og udvikling. Comwell opnåede i Danmark en samlet vurdering, en "E3 - Score" der lå godt 30% over et benchmarking for branchen.

### Mangfoldighed

Comwell har opstillet måltal for repræsentation i den øverste ledelse. Det var ledelsens mål, at andelen af det underrepræsenterede køn senest i 2017 skulle udgøre 33% af de generalforsamlingsvalgte medlemmer til bestyrelsen. Målet er opfyldt.

Der er fastlagt politik for de øvrige ledelseslag, hvor der er fastsat måltal om en 40/60 fordeling af kønnene. Målt på de samlede øvrige ledelseslag er måltallet realiseret.

### Sundhed

Comwell har fortsat fokus på at reducere sygefraværet, forbedre kostvaner og støtter tiltag med henblik på at øge motionsmængden. Der arbejdes også målrettet med at reducere antallet af rygere blandt medarbejdere. Der tilbydes rygestopkurser, ligesom der via sundhedsordning og pensionsaftaler er adgang til sundhedstilbud.

### Etik og menneskerettigheder

I Comwell' CSR-strategi er samarbejdet med leverandører og samarbejdspartnere en vigtig faktor, hvorfor der også er stor fokus på at informere disse interessenter om de sociale og miljømæssige standarder, der efterleves i Comwell.

Samarbejdet sker blandt andet ud fra et etisk regelsæt indeholdende et minimumskrav, som der forventes at der støttes op om.

### Juridiske og etiske krav

Comwell tilskynder sine samarbejdspartnere og leverandører såvel som deres underleverandører til at overholde nationale - og andre gældende - lovgivninger i det land produkterne fremstilles, herunder love vedrørende arbejdsmarked, arbejdstageres sundhed, sikkerhed og miljø.

## Ledelsesberetning

### Sundhed og sikkerhed

Comwell' leverandører og samarbejdspartnere forventes at tilbyde deres medarbejdere et sikkert og sundt arbejdsmiljø, der som minimum er i overensstemmelse med landets lokale sundheds- og sikkerhedslove. At der træffes passende foranstaltninger til forebyggelse af ulykker og sundhedsskader, som kan opstå i forbindelse med udførelsen af arbejdet. Ligeledes forventes det, at medarbejdere behandles med respekt og værdighed og sikres, at de ikke udsættes for nogen form for fysisk, seksuel, psykologisk eller verbal chikane eller misbrug.

### Diskrimination

Hos Comwell sikres det, at der ikke udøves forskelsbehandling som følge af køn, race, hudfarve, religion eller tro, politisk anskuelse, seksuel orientering, national oprindelse, social oprindelse, etnisk oprindelse, alder eller handicap. Hverken i forbindelse med ansættelse eller afskedigelse, fastsættelse af løn eller arbejdsvilkår. Dette forventes ligeledes af leverandører og samarbejdspartnere.

### Børnearbejde og tvangsarbejde

Comwell tager afstand fra virksomheder, som skader børn eller som drager fordel af tvungen illegal arbejdskraft. Leverandører og underleverandører opfordres til at fremme menneskerettighederne.

Foruden ovenstående følger Comwell FN' menneskerettighedserklæring, UN Global Compact.

### Antikorruption og bestikkelse

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. Som en del af aftalegrundlag med leverandører og samarbejdspartnere har Comwell adgang til at kræve compliance dokumentation (Code of Conduct).

Comwell har aktiviteter i Danmark og Sverige og arbejder med leverandører og samarbejdspartnere i disse lande. Comwell oplever i det danske og svenske forretningsmiljø ikke stor risiko for korruption og bestikkelse. På trods heraf er der formaliseret politikker og målsætninger for at minimere risikoen. I de øverste ledelseslag vurderes initiativer og indsatser løbende, herunder interne regler for procurement.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	895.030	857.454
Andre driftsindtægter		0	1.240
Vareforbrug		(200.759)	(193.785)
Andre eksterne omkostninger	2	(291.964)	(294.952)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>402.307</b>	<b>369.957</b>
Personaleomkostninger	3	(357.208)	(325.906)
Af- og nedskrivninger	4	(31.779)	(26.112)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.320</b>	<b>17.939</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(28)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.467	1.990
Andre finansielle indtægter		1.599	2.557
Andre finansielle omkostninger	5	(5.867)	(6.125)
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.519</b>	<b>16.333</b>
Skat af årets resultat	6	(4.777)	(5.956)
<b>Årets resultat</b>	7	<b>6.742</b>	<b>10.377</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		196	0
Goodwill		16.252	13.713
Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		1.535	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>17.983</b>	<b>13.713</b>
Grunde og bygninger		63.243	63.209
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		92.773	81.522
Indretning af lejede lokaler		73.621	63.772
Materielle anlægsaktiver under udførelse		850	3.340
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>230.487</b>	<b>211.843</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		29.260	26.537
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.225	9.975
Deposita		55.377	54.683
Andre tilgodehavender		3.440	3.806
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>10</b>	<b>96.302</b>	<b>95.001</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>344.772</b>	<b>320.557</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		12.747	12.071
<b>Varebeholdninger</b>		<b>12.747</b>	<b>12.071</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.804	59.508
Andre tilgodehavender		22.621	22.588
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	3.637
Periodeafgrænsningsposter	12	13.587	16.276
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.012</b>	<b>102.009</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.733</b>	<b>68.260</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>136.492</b>	<b>182.340</b>
<b>Aktiver</b>		<b>481.264</b>	<b>502.897</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		184.151	178.574
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>215.445</b>	<b>209.868</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>13.355</b>	<b>12.208</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>228.800</b>	<b>222.076</b>
Udskudt skat	13	20.657	16.675
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.657</b>	<b>16.675</b>
Bankgæld		10.665	10.605
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		49.468	50.421
Anden gæld	14	2.500	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>62.633</b>	<b>61.026</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	2.264	3.864
Bankgæld		19.208	41.955
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.992	32.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.131	46.159
Skyldig selskabsskat		5.086	8.454
Anden gæld	16	64.493	70.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>169.174</b>	<b>203.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>231.807</b>	<b>264.146</b>
<b>Passiver</b>		<b>481.264</b>	<b>502.897</b>
Associerede virksomheder	11		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Eventualaktiver	19		
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Koncernforhold	22		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	31.294	178.574	12.208	222.076
Kapitalforhøjelse	0	0	1.818	1.818
Køb af egne kapitalandele	0	(2.015)	0	(2.015)
Valutakursreguleringer	0	(709)	0	(709)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	724	339	1.063
Øvrige egenkapitalposter	0	(175)	0	(175)
Årets resultat	0	7.752	(1.010)	6.742
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>31.294</b>	<b>184.151</b>	<b>13.355</b>	<b>228.800</b>

Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.2017 udgør 5.690 stk., nominelt 2.986 t.kr. svarende til 9,5% af aktiekapitalen. Der er i 2017 købt 549 stk., for nominelt 275 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,9% af aktiekapitalen for 2.015 t.kr. Årsagen er en proces omkring identificering af A- og B-aktier, hvortil der ikke er registreret ejerforhold.

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Driftsresultat		13.320	17.939
Af- og nedskrivninger		31.779	26.112
Ændringer i arbejdskapital	17	(8.035)	(9.862)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>37.064</b>	<b>34.189</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.599	2.557
Betalte finansielle omkostninger		(5.867)	(6.125)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(4.162)	(10.639)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>28.634</b>	<b>19.982</b>
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(5.447)	(13.801)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(50.288)	(45.044)
Salg af materielle anlægsaktiver		268	17.343
Køb af finansielle anlægsaktiver		(835)	(4.220)
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	21.188
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(56.302)</b>	<b>(24.534)</b>
Optagelse af lån		2.621	0
Afdrag på lån mv.		(2.614)	(3.495)
Tilgang likvider nye koncernselskaber		0	2.632
Minoritetsandels andel af kapitalforhøjelse		5.455	0
Tilbagebetaling af gæld fra associerede virksomheder		1.750	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>7.212</b>	<b>(863)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(20.456)</b>	<b>(5.415)</b>
Likvider primo		26.305	31.382
Valutakursreguleringer af likvider		(324)	338
<b>Likvider ultimo</b>		<b>5.525</b>	<b>26.305</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		24.733	68.260
Kortfristet gæld til banker		(19.208)	(41.955)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>5.525</b>	<b>26.305</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Danmark	784.447	750.925
Sverige	110.583	106.529
	<b>895.030</b>	<b>857.454</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision	590	532
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	10
Skatterådgivning	102	151
Andre ydelser	339	285
	<b>1.041</b>	<b>978</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	320.049	291.387
Pensioner	23.336	20.632
Andre omkostninger til social sikring	13.823	13.887
	<b>357.208</b>	<b>325.906</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>971</b>	<b>908</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016</b> <b>t.kr.</b>
Direktion	5.286	4.859
Bestyrelse	1.000	1.000
	<b>6.286</b>	<b>5.859</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	1.177	88
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	30.602	26.024
	<b>31.779</b>	<b>26.112</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	55
Renteomkostninger i øvrigt	3.235	4.028
Valutakursreguleringer	92	3
Øvrige finansielle omkostninger	2.540	2.039
	<b>5.867</b>	<b>6.125</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.434	9.148
Ændring af udskudt skat	(2.555)	(3.192)
Regulering vedrørende tidligere år	(102)	0
	<b>4.777</b>	<b>5.956</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	7.752	9.745
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(1.010)	632
	<b>6.742</b>	<b>10.377</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>8. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	13.801
Tilgange	218	3.694
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>218</b>	<b>17.495</b>
	<b>Erhvervede immaterielle anlægsaktiver t.kr.</b>	<b>Goodwill t.kr.</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(88)
Årets afskrivninger	(22)	(1.155)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(22)</b>	<b>(1.243)</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>196</b>	<b>1.535</b>
	<b>Erhvervede immaterielle anlægsaktiver t.kr.</b>	<b>Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver t.kr.</b>

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 -

## Koncernens noter

15 år. Ledelsen vil løbende revurdere skønnet. Tilgangen i 2017 vedrører den virksomhed, der blev opkøbt i 2016.

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler t.kr.</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.</b>
<b>9. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	112.845	226.152	140.926	3.340
Valutakursreguleringer	(41)	(1.868)	0	0
Overførsler	0	(4.304)	4.304	0
Tilgange	363	31.042	21.374	850
Afgange	0	(309)	0	(3.340)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>113.167</b>	<b>250.713</b>	<b>166.604</b>	<b>850</b>
Af- og nedskrivninger primo	(49.636)	(144.630)	(77.154)	0
Valutakursreguleringer	10	1.123	0	0
Overførsler	0	3.013	(3.013)	0
Årets afskrivninger	(298)	(17.488)	(12.816)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	42	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(49.924)</b>	<b>(157.940)</b>	<b>(92.983)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>63.243</b>	<b>92.773</b>	<b>73.621</b>	<b>850</b>

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 69.738 t.kr. og 62.359 t.kr.

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør 94.200 t.kr.



## Koncernens noter

	<b>Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Deposita t.kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender t.kr.</b>
<b>10. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	26.183	9.975	54.683	4.229
Valutakursreguleringer	0	0	(399)	(120)
Tilgange	0	0	1.103	0
Afgange	0	(1.750)	(10)	(287)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.183</b>	<b>8.225</b>	<b>55.377</b>	<b>3.822</b>
Overførsler	354	0	0	0
Andel af årets resultat	2.467	0	0	0
Andre reguleringer	256	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	354	0	0	(423)
Valutakursreguleringer	0	0	0	12
Overførsler	(354)	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	29
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(382)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.260</b>	<b>8.225</b>	<b>55.377</b>	<b>3.440</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>11. Associerede virksomheder</b>		
Kellers Park Hotelbyg P/S	København	35,0
Kellers Park Komplementar ApS	København	35,0

## 12. Periodeafgrænsningsposter

	<b>2017 t.kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Forudbetalt leje og leasing	8.321	7.898
Øvrige forudbetalinger	5.266	8.378
	<b>13.587</b>	<b>16.276</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>13. Udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	43	0
Materielle anlægsaktiver	27.463	23.144
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(6.849)	(6.469)
	<b>20.657</b>	<b>16.675</b>

### Bevægelser i året

Primo	16.675
Indregnet i resultatopgørelsen	2.555
Indregnet direkte på egenkapitalen	1.427
<b>Ultimo</b>	<b>20.657</b>

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>14. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	2.500	0
	<b>2.500</b>	<b>0</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>15. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	0	1.050	10.665	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.264	2.814	49.468	39.281
Anden gæld	0	0	2.500	0
	<b>2.264</b>	<b>3.864</b>	<b>62.633</b>	<b>39.281</b>

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>16. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	8.608	10.054
Feriepengeforpligtelser	26.353	28.475
Andre skyldige omkostninger	29.532	32.153
	<b>64.493</b>	<b>70.682</b>

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår en gæld på 2.015 t.kr. vedrørende køb af egne aktier.

## Koncernens noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>17. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(676)	(264)
Ændring i tilgodehavender	(640)	(26.508)
Ændring i leverandørgæld mv.	(6.084)	17.303
Andre ændringer	(635)	(393)
	<b>(8.035)</b>	<b>(9.862)</b>

### 18. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Koncernens selskaber har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel mv. med restløbetider på 1 - 4 år. Gennemsnitlig årlig udgift til operationelle leasingaftaler udgør 2.653 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:

	<b>2018-2022</b>	<b>2023-2027</b>	<b>2028-2032</b>	<b>2033-2038</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Årlig gennemsnitlig leje- og kontraktlige forpligtelser</b>	<b>192.035</b>	<b>129.335</b>	<b>87.662</b>	<b>42.634</b>

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

Koncernen har indgået aftaler om rentesikring af prioritetsgæld. Der er indgået to typer af aftaler. Den ene type sikrer en fast rente på 4% i lånets restløbetid. Hovedstolen på denne aftale udgør 31.784 t.kr. og har en negativ dagsværdi på 652 t.kr., der er indregnet under anden gæld.

Den anden type sikrer en fast rente imellem 1,75% og 4% i lånets restløbetid. Hovedstolen på denne aftale udgør 19.458 t.kr. og har en negativ dagsværdi på 1.511 t.kr., der er indregnet under anden gæld. For begge typer af aftaler er prioritetslånet og renteswappen indgået med samme modpart.

### 19. Eventualaktiver

Koncernens datterselskaber i Sverige har et skattemæssigt fremførbart underskud, der ikke er indregnet i årsregnskabet. Skatteværdien af dette underskud udgør 13.948 t.kr.

### 20. 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 kildekat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Koncernens noter

### 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 53.296 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 63.243 t.kr.

Koncernen har til sikkerhed for rentesikringsaftaler afgivet sikkerhed i likvide beholdninger med regnskabsmæssig værdi på 735 t.kr. Endvidere har koncernen afgivet pro rata selvskyldnerkaution for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen udgør maksimalt 38.264 t.kr. pr. 31.12.2017.

### 22. 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	98.326	96.179
Andre eksterne omkostninger		<u>(34.867)</u>	<u>(34.385)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>63.459</b>	<b>61.794</b>
Personaleomkostninger	2	(50.706)	(49.321)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(902)</u>	<u>(982)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.851</b>	<b>11.491</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	(553)	1.379
Andre finansielle indtægter	5	409	830
Andre finansielle omkostninger	6	<u>(1.536)</u>	<u>(1.571)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.171</b>	<b>12.129</b>
Skat af årets resultat	7	<u>(2.419)</u>	<u>(2.384)</u>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>7.752</b>	<b>9.745</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		196	0
Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		1.535	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	9	<b>1.731</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		15.359	15.555
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.435	2.883
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	10	<b>17.794</b>	<b>18.438</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		242.960	245.911
Deposita		3.280	3.208
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	11	<b>246.240</b>	<b>249.119</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>265.765</b>	<b>267.557</b>
Råvarer og hjælpematerialer		3	3
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.554	4.569
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.566	7.676
Andre tilgodehavender		4.401	1.288
Tilgodehavende selskabsskat		2.491	2.036
Periodeafgrænsningsposter	12	1.669	2.390
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.681</b>	<b>17.959</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>862</b>	<b>15.750</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.546</b>	<b>33.712</b>
<b>Aktiver</b>		<b>305.311</b>	<b>301.269</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	13	31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		184.151	178.574
<b>Egenkapital</b>		<b><u>215.445</u></b>	<b><u>209.868</u></b>
Udskudt skat	14	459	370
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>459</u></b>	<b><u>370</u></b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		18.165	19.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.980	3.908
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b><u>22.145</u></b>	<b><u>23.115</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	1.014	0
Bankgæld		31	24.237
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.678	21.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.128	5.943
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.953	4.346
Anden gæld	16	13.458	12.075
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>67.262</u></b>	<b><u>67.916</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>89.407</u></b>	<b><u>91.031</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>305.311</u></b>	<b><u>301.269</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	20		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	31.294	178.574	209.868
Køb af egne kapitalandele	0	(2.015)	(2.015)
Valutakursreguleringer	0	(709)	(709)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	385	385
Øvrige egenkapitalposter	0	164	164
Årets resultat	0	7.752	7.752
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>31.294</b>	<b>184.151</b>	<b>215.445</b>

Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.2017 udgør 5.690 stk., nominelt 2.986 t.kr. svarende til 9,5% af aktiekapitalen. Der er i 2017 købt 549 stk., for nominelt 275 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,9% af aktiekapitalen for 2.015 t.kr. Årsagen er en proces omkring identificering af A- og B-aktier, hvortil der ikke er registreret ejerforhold.



## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Danmark	98.326	96.179
	<b>98.326</b>	<b>96.179</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	47.196	46.050
Pensioner	3.186	2.939
Andre omkostninger til social sikring	324	332
	<b>50.706</b>	<b>49.321</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>88</b>	<b>83</b>
	<b>Ledelses- vederlag 2017 t.kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2016 t.kr.</b>
Direktion	5.286	4.859
Bestyrelse	1.000	1.000
	<b>6.286</b>	<b>5.859</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	880	982
	<b>902</b>	<b>982</b>
<b>4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
Andel af resultat efter skat	602	1.467
Afskrivning koncerngoodwill	(1.155)	(88)
	<b>(553)</b>	<b>1.379</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	409	560
Øvrige finansielle indtægter	0	270
	<b>409</b>	<b>830</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>6. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	178	280
Renteomkostninger i øvrigt	1.027	1.011
Valutakursreguleringer	(1)	3
Øvrige finansielle omkostninger	332	277
	<b>1.536</b>	<b>1.571</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.338	2.497
Ændring af udskudt skat	89	(113)
Regulering vedrørende tidligere år	(8)	0
	<b>2.419</b>	<b>2.384</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>8. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	7.752	9.745
	<b>7.752</b>	<b>9.745</b>
	<b>Erhvervede immaterielle anlægsaktiver t.kr.</b>	<b>Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver t.kr.</b>
<b>9. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	218	1.535
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>218</b>	<b>1.535</b>
Årets afskrivninger	(22)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(22)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>196</b>	<b>1.535</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</b>
<b>10. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	17.536	10.799
Tilgange	0	236
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.536</b>	<b>11.035</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.981)	(7.916)
Årets afskrivninger	(196)	(684)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.177)</b>	<b>(8.600)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.359</b>	<b>2.435</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Deposita t.kr.</b>
<b>11. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	337.833	3.208
Tilgange	21.795	72
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>359.628</b>	<b>3.280</b>
Nedskrivninger primo	(91.922)	0
Valutakursreguleringer	(709)	0
Afskrivninger på goodwill	(1.155)	0
Andel af årets resultat	601	0
Udbytte	(24.000)	0
Andre reguleringer	517	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(116.668)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>242.960</b>	<b>3.280</b>

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 og Udviklingselskabet Kellers Park A/S.

Sverige: Comwell Sverige AB.

## Modervirksomhedens noter

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 16.252 t.kr. pr. 31.12.2017.

### 12. Periodeafgrænsningsposter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Forudbetalt leje og leasing mv.	<u>1.669</u>	<u>2.390</u>

### 13. Virksomhedskapital

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
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.)	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
	<b><u>31.294</u></b>	<b><u>31.294</u></b>

Aktiekapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>14. Udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	43	0
Materielle anlægsaktiver	550	504
Gældsforpligtelser	<u>(134)</u>	<u>(134)</u>
	<b><u>459</u></b>	<b><u>370</u></b>

### Bevægelser i året

Primo	370
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>89</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>459</u></b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>15. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.014	18.165	14.453
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.980	3.908
	<b>1.014</b>	<b>22.145</b>	<b>18.361</b>
		<b>2017 t.kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>16. Anden gæld</b>			
Moms og afgifter		1.791	1.663
Feriepengeforpligtelser		5.294	4.724
Andre skyldige omkostninger		6.373	5.688
		<b>13.458</b>	<b>12.075</b>

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår en gæld på 2.015 t.kr. vedrørende køb af egne aktier.

### 17. 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 504 t.kr. mod 720 t.kr. forrige år.

Moderselskabet har indgået leje- og kontraktlige forpligtelser vedrørende ejendomme. Lejeaftalerne har restløbetider på ca. 2 - 20 år, og den årlige gennemsnitlige forpligtelse udgør 39,7 mio. kr.

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

Moderselskabet har indgået aftaler om rentesikring af prioritetsgæld. Aftalen har en hovedstol på 19.458 t.kr. og sikrer en fast rente imellem 1,75% og 4% i lånets restløbetid. Negativ dagsværdi af aftalen udgør 1.511 t.kr., som er indregnet under anden gæld. Prioritetsgæld og rentesikring er indgået med samme modpart.

## Modervirksomhedens noter

### 18. Eventualforpligtelser

#### Kautionsforpligtelser o.lign.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for visse dattervirksomheders bankgæld. Bankgælden udgør 8.029 t.kr. pr. 31.12.2017. Endvidere har moderselskabet afgivet pro rata selvskyldnerkaution for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen udgør maksimalt 38.264 t.kr. pr. 31.12.2017.

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

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

	<u>2018-2022</u> t.kr.	<u>2023-2027</u> t.kr.	<u>2028-2032</u> t.kr.	<u>2033-2034</u> t.kr.
<b>Årlig gennemsnitlig kautionsforpligtelse</b>	<u>70.953</u>	<u>37.142</u>	<u>22.728</u>	<u>3.757</u>

Herudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution for andre datterselskabers opfyldelse af lejekontrakter maksimeret til i alt 121.700 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.

### 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 19.179 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 15.359 t.kr.

Moderselskabet har til sikkerhed for rentesikringsaftaler afgivet sikkerhed i likvide beholdninger med regnskabsmæssig værdi på 735 t.kr.

## 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 indirekte er selskabets reelle ejer.

#### Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Salg af ydelser til dattervirksomheder	66.306	65.965
Renteindtægter fra dattervirksomheder	409	560
Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	280
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.566	7.676
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.953	4.346

## 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.

### 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 fakturerings tidspunktet. 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 lejeindtægter og 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 på systematisk basis i takt med koncernens økonomiske fordele.

#### 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.

#### Andre finansielle indtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 eller fradrag af uafskrevet positiv henholdsvis negativ 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 eller fradrag af uafskrevet positiv henholdsvis negativ 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.

### Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes efter bruttometoden. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

## 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 leasing-aftaler 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

### Tilgodehavende og skyldig 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.