

Comwell a-s
Skovbrynet 1
6000 Kolding
CVR-nr. 73233410

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2017

Dirigent

Navn: Poul Erik Bjørnshauge

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	13
Koncernens balance pr. 31.12.2016	14
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	17
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	25
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	26
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	35

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Comwell a-s
Skovbrynet 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 73233410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Hjemmeside: 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.03.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 27.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

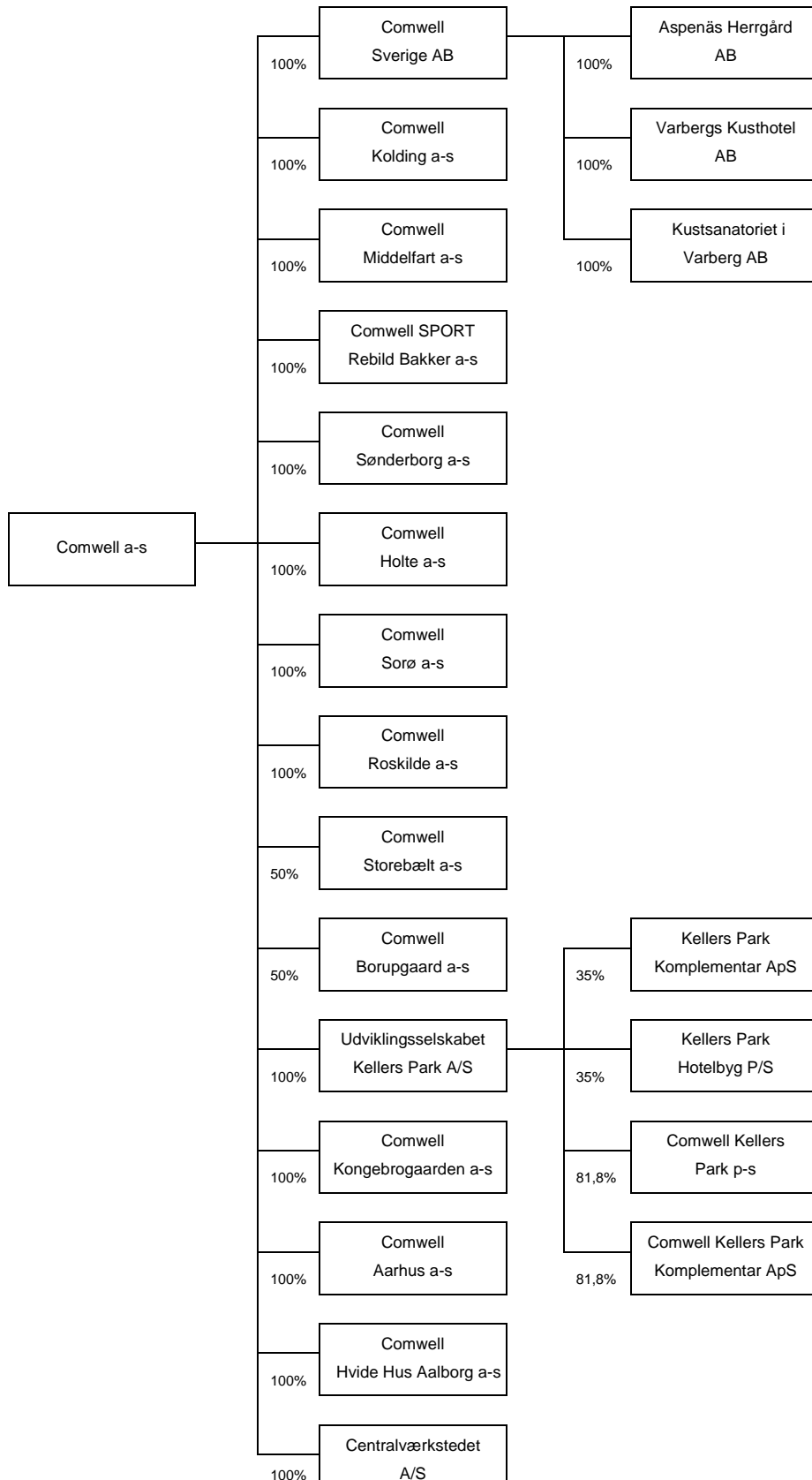
Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	857.454	807.777	739.957	670.555	662.467
Bruttoresultat	375.707	354.752	317.248	302.157	308.437
Resultat før skat	16.333	13.152	(16.977)	3.012	10.431
Driftsresultat	17.939	21.261	2.391	10.501	18.348
Resultat af finansielle poster	(1.606)	(8.109)	(19.368)	(7.489)	(7.917)
Årets resultat	10.377	5.289	(13.751)	3.090	9.616
Samlede aktiver	502.897	459.923	580.838	553.222	572.751
Investeringer i materielle anlægsaktiver	41.647	49.062	35.778	28.572	35.133
Egenkapital	222.076	209.204	215.482	230.039	225.965
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	231.356	319.957	405.888	389.513	225.965
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	43,8	43,9	42,9	45,1	46,6
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	7,8	6,6	0,6	2,7	4,9
Egenkapitalens forrentning (%)	4,8	2,5	(6,2)	1,4	4,3
EBIT-margin (%)	2,1	2,6	0,3	1,6	2,8
Soliditetsgrad (%)	44,2	45,5	37,1	41,6	39,5
Indre værdi	734,0	705,0	680,0	724,0	708,0

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 investorenes 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, 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: CAMPUS Klarskovgaard og Comwell Korsør. I Sverige Varbergs Kusthotell samt Aspenäs Herrgård.

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

Grundet ejermæssige forhold er driften af såvel Comwell Conference Center Copenhagen som Comwell Køge Strand ikke konsolideret i Comwells koncernregnskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 var der på det danske marked en stigning i antal overnatninger på 4,2%, hvilket indikerer et marked i fortsat vækst. På det svenske hotelmarked var der en stigning i antal overnatninger på 5,6%.

Med en omsætning på 857,5 mio.kr. mod 807,8 mio.kr. i 2015 har Comwell koncernen opnået en omsætningsfremgang på +6,1%. Omsætningsfremgangen sammensættes af en vækst i Danmark på 5,7% og en vækst i Sverige på 9,4%.

Koncernens resultat før skat er på +16,3 mio.kr. mod +13,2 mio.kr. i 2015. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Den positive udvikling kan henføres til tilfredsstillende resultat og udvikling i Danmark. Aktivitetsfremgangen i Sverige har medført en positiv resultatudvikling - men de svenske aktiviteter påvirker fortsat årets resultat negativt med -6,8 mio.kr.

Koncernens resultat efter skat blev et overskud på +10,4 mio.kr. mod +5,3 mio.kr. i 2015.

Koncernens egenkapital er på 222,1 mio.kr. med en soliditet på 44,2%.

Ultimo 2016 udgjorde koncernens disponible kredit- og likviditetsreserver 115 mio.kr.

Der er i 2016 investeret betydeligt i vedligeholdelse og opgradering på samtlige hoteller. Der er således investeret 45,0 mio.kr. i regulære forbedringer af ejendomme og inventar.

Comwells nyeste hoteller i Aalborg, Aarhus og Køge oplever fortsat en høj efterspørgsel. I 2016 har de på hver sit lokalmarked udbygget deres position i markedet og bidrager med et positivt resultat til Comwell.

I Sverige er der i 2016 sket en fortsat væsentlig opgradering og fornyelse af de fysiske rammer. Dette, sammen med den skærpede profil og et enklere produktudvalg, har medført en markant forbedret konkurrenceevne og resultatfremgang. Hotellerne brandes og markedsføres under varemærkerne Varbergs Kusthotell og Aspenäs Herrgård, og kendskabsgraden er stadigt stigende for begge varemærker.

Disse tiltag og en øget aktivitet har medført den forventede resultatfremgang og skabt forbedrede forudsætninger for fortsat vækst og indtjeningsfremgang.

Ledelsesberetning

I december 2016 overtog Comwell Centralværkstedet og Smedien, beliggende midt i Aarhus, 150 m fra Comwell Aarhus. Stedets koncept, kapacitet og udtryk vil komplimentere Comwells udvikling i Aarhus og markant øge de oplevelser, Comwell kan tilbyde markedet. Med en kapacitet på op til 900 gæster kan Comwell tilbyde nye oplevelser i unikke rammer.

Centralværkstedet ventes at bidrage positivt til koncernens resultat.

Comwell blev i marts 2017, for 3. år i træk, kåret til dén hotelkæde i Danmark med det bedste mødekoncept. Kåringen til "Årets Møde- & Eventsted" foregik på Møde- og Eventmessen 2017 og blev bedømt af kursus- og konferencearrangører fra hele Danmark.

I Sverige vandt Varbergs Kusthotell i slutningen af 2016 den anerkendte svenske Spa Awards i kategorien "Årets bedste spa" i konkurrence med de bedste SPA-hoteller i Sverige.

Selskabet ejer egne aktier. Der er ikke foretaget køb eller salg af egne aktier i løbet af året. Beholdningen af egne aktier udgør pr. 31.12.2016 nom. 2.711 t.kr., svarende til 8,6% af aktiekapitalen.

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

Forventet udvikling

For 2017 forventes en stigning i omsætning og et ordinært resultat i niveauet 17-19 mio.kr. før skat.

Videnressourcer

Comwell College, Comwells uddannelsesafdeling, tilbyder en række ledelseskurser og faglige uddannelses tilbud, hvilket er stærkt medvirkende til, at selskabet fortsat kan tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere og uddanne nye ledere, der kan tage del i Comwells fremtidige udvikling og vækst.

Comwell MeetingDesigner™ er et væsentligt konkurrenceparameter, og Comwells kunder lægger i stor grad vægt på at kunne udnytte den viden, Comwells medarbejdere har, således at der skabes et større resultat af kundernes investering, når der afholdes konferencer og uddannelser hos Comwell.

Redegørelse for samfundsansvar

Comwell driver hotel-, conference-, spa- og restaurantaktiviteter fra beliggenheder i Danmark og Sverige. Med et højt kvalitets- og serviceniveau dækker Comwell behovet fra gæsten for blandt andet overnatning, conferenceaktiviteter, bespisning og rekreative miljøer.

Comwell arbejder målrettet med indsatser for at forbedre miljø, arbejdsmiljø og trivsel for ansatte, ligestilling, hjælpe medborgere med en ny start.

Miljø- og klimapåvirkninger

Koncernen har fokus på miljø- og klimapåvirkninger.

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, Svanemærket.

Ledelsesberetning

Der gennemføres årligt et 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 Comwells samlede energiforbrug er reduceret med 20% over en 5-årig periode.

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. Derudover er der i 2016 gennemført en uddannelse af FoodCoordinatører med henblik på at effektivisere arbejdsprocesser i køkkenet og reducere madspild.

Medarbejdere

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

Comwell gør meget for at fastholde og udvikle medarbejdere gennem uddannelse og fokus på trivsel. Dette støttes op af tiltag som politikker, PUS-samtaler, trivselsanalyser, arbejdsmiljøarbejde, ArbejdsPladsVurderinger, samarbejdsudvalg, Comwell College og ikke mindst høj fokus på den daglige ledelse.

For at sikre at alle ledelseslag har de rette forudsætninger og værktøjer til at udøve ledelse i hverdagen, har Comwell i 2016 igangsat en meritgivende lederuddannelse i samarbejde med ekstern leverandør. Forløbet fortsætter i 2017.

Comwell arbejder således aktivt og styrket på at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Omregnet til fuldtidsbeskæftigede har Comwell en samlet medarbejderstab på 908 personer mod 880 i 2015.

I løbet af 2016 har 85 personer været i jobprøvning eller jobtræning, 159 personer har været i praktik enten fra skoler eller jobcentre, samt 9 ansat i fleksjob. En række hoteller har indgået aftaler med det lokale jobcenter og stiller fast et antal jobprøvningspladser til rådighed. Derudover har Comwell indgået et samarbejde med A2B, hvor Comwell bidrager med praktikpladser til nydanskere i forbindelse med deres uddannelsesforløb.

Comwell tager ligeledes et ansvar for at faguddanne og har således 131 elever ansat og under uddannelse.

Comwell gennemfører i faste intervaller trivselsanalyser. I den seneste fra 2016 er der målt på en lang række parametre, herunder motivation, engagement, samarbejde, ledelse og udvikling. Comwell opnår i Danmark, i den samlede vurdering, en "E3 - Score" der ligger godt 30% over et benchmark for branchen.

Resultatet af trivselsanalysen danner grundlag for en målrettet handlings- og indsatsplan.

Ledelsesberetning

Mangfoldighed

Comwell har opstillet måltal for repræsentation i den øverste ledelse. Det er ledelsens mål, at andelen af det underrepræsenterede køn senest i 2017 skal 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

Gennem udarbejdede politikker og tiltag arbejdes der efter de internationalt anerkendte principper, herunder FN's menneskerettighedserklæring, UN Global Compact.

Begivenheder efter balancedagen

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

Modervirksomhedens egne kapitalandele

Selskabet ejer egne aktier, der er ikke foretaget køb eller salg af egne aktier i løbet af året. Beholdningen af egne aktier udgør pr. 31.12.2016 nom. 2.711 t.kr. svarende til 8,6% af aktiekapitalen.

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	857.454	807.777
Andre driftsindtægter		1.240	9
Vareforbrug		(193.785)	(187.363)
Andre eksterne omkostninger	2	(289.202)	(265.671)
Bruttoresultat		375.707	354.752
Personaleomkostninger	3	(331.656)	(305.711)
Af- og nedskrivninger	4	(26.112)	(27.780)
Driftsresultat		17.939	21.261
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(28)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.990	0
Andre finansielle indtægter		2.557	2.858
Andre finansielle omkostninger	5	(6.125)	(10.967)
Resultat før skat		16.333	13.152
Skat af årets resultat	6	(5.956)	(7.863)
Årets resultat	7	10.377	5.289

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Goodwill		13.713	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	13.713	0
Grunde og bygninger		63.209	64.484
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.522	72.531
Indretning af lejede lokaler		63.772	70.409
Materielle anlægsaktiver under udførelse		3.340	2.835
Materielle anlægsaktiver	9	211.843	210.259
Kapitalandele i associerede virksomheder		26.537	25.274
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.975	23.300
Deposita		54.683	55.850
Andre tilgodehavender		3.806	5.649
Finansielle anlægsaktiver	10	95.001	110.073
Anlægsaktiver		320.557	320.332
Fremstillede varer og handelsvarer		12.071	11.807
Varebeholdninger		12.071	11.807
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.508	49.849
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	229
Andre tilgodehavender		22.588	11.575
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		3.637	0
Periodeafgrænsningsposter	11	16.276	13.848
Tilgodehavender		102.009	75.501
Likvide beholdninger		68.260	52.283
Omsætningsaktiver		182.340	139.591
Aktiver		502.897	459.923

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		178.574	170.306
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		209.868	201.600
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		12.208	7.604
Egenkapital		222.076	209.204
Udskudt skat	12	16.675	15.334
Hensatte forpligtelser		16.675	15.334
Bankgæld		10.605	11.139
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		50.421	56.221
Langfristede gældsforpligtelser	13	61.026	67.360
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	3.864	1.025
Bankgæld		41.955	20.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.006	28.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.159	36.709
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.133
Skyldig selskabsskat		8.454	13.556
Anden gæld	14	70.682	63.103
Kortfristede gældsforpligtelser		203.120	168.025
Gældsforpligtelser		264.146	235.385
Passiver		502.897	459.923
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Koncernforhold	19		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	31.294	170.306	7.604	209.204
Kapitalforhøjelse	0	0	3.636	3.636
Valutakursreguleringer	0	(1.273)	0	(1.273)
Værdireguleringer	0	(204)	336	132
Årets resultat	0	9.745	632	10.377
Egenkapital ultimo	31.294	178.574	12.208	222.076

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		17.939	21.261
Af- og nedskrivninger		26.112	27.771
Ændringer i arbejdskapital	15	(9.862)	7.721
Pengestrømme vedrørende primær drift		34.189	56.753
Modtagne finansielle indtægter		2.557	2.858
Betalte finansielle omkostninger		(6.125)	(11.106)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(10.639)	(343)
Pengestrømme vedrørende drift		19.982	48.162
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(13.801)	0
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(45.044)	(49.062)
Salg af materielle anlægsaktiver		17.343	215.766
Køb af finansielle anlægsaktiver		(4.220)	(50.839)
Salg af finansielle anlægsaktiver		21.188	3.424
Pengestrømme vedrørende investeringer		(24.534)	119.289
Optagelse af lån		0	(113.069)
Afdrag på lån mv.		(3.495)	0
Køb af egne aktier		0	(111)
Tilgang likvider nye koncernselskaber		2.632	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		0	(12.973)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(863)	(126.153)
Ændring i likvider		(5.415)	41.298
Likvider primo		31.382	(9.766)
Valutakursreguleringer af likvider		338	(150)
Likvider ultimo		26.305	31.382
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		68.260	52.283
Kortfristet gæld til banker		(41.955)	(20.901)
Likvider ultimo		26.305	31.382

Koncernens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Danmark	750.925	710.442
Andre EU-lande	106.529	97.335
	857.454	807.777
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	532	560
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	10
Skatterådgivning	151	204
Andre ydelser	285	306
	978	1.080
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	297.137	273.686
Pensioner	20.632	19.465
Andre omkostninger til social sikring	13.887	12.560
	331.656	305.711
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	908	880
	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.	Ledelses- vederlag 2015 t.kr.
Direktion	5.286	4.859
Bestyrelse	1.000	1.000
	6.286	5.859
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	88	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.024	27.780
	26.112	27.780

Koncernens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	55	55
Renteomkostninger i øvrigt	4.028	9.340
Valutakursreguleringer	3	8
Øvrige finansielle omkostninger	2.039	1.564
	6.125	10.967
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	9.148	13.655
Ændring af udskudt skat	(3.192)	(5.236)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(556)
	5.956	7.863
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	9.745	5.706
Minoritetsinteressers andel af resultatet	632	(417)
	10.377	5.289
		Goodwill t.kr.
8. Immaterielle anlægsaktiver		
Tilgange		13.801
Kostpris ultimo		13.801
Årets afskrivninger		(88)
Af- og nedskrivninger ultimo		(88)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		13.713

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.

Koncernens noter

	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.
9. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	113.533	200.570	141.377	2.835
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	8.140	0	0
Valutakursreguleringer	(62)	(2.607)	0	0
Tilgange	219	22.751	15.337	3.340
Afgange	(845)	(2.702)	(15.788)	(2.835)
Kostpris ultimo	112.845	226.152	140.926	3.340
Af- og nedskrivninger primo	(49.049)	(128.039)	(70.968)	0
Valutakursreguleringer	11	1.324	0	0
Overførsler	0	(4.743)	0	0
Årets afskrivninger	(598)	(14.094)	(11.332)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	922	5.146	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(49.636)	(144.630)	(77.154)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.209	81.522	63.772	3.340

I regnskabsposten "Andre anlæg, driftsmateriel og inventar" og "Indretning af lejede lokaler" indgår visse aktiver og forbedringsudgifter, hvortil koncernen alene har en brugsret i henhold til lejekontrakten. Værdien udgør henholdsvis 27.963 t.kr. og 56.963 t.kr. Der henvises endvidere til omtalen i note 16.

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

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
10. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	26.183	23.300	55.850	6.277
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	1.228	0
Valutakursreguleringer	0	0	(603)	(197)
Tilgange	0	0	4.220	0
Afgange	0	(13.325)	(6.012)	(1.851)
Kostpris ultimo	26.183	9.975	54.683	4.229
Nedskrivninger primo	(909)	0	0	(628)
Valutakursreguleringer	0	0	0	20
Egenkapitalreguleringer	(727)	0	0	0
Andel af årets resultat	1.990	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	185
Nedskrivninger ultimo	354	0	0	(423)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.537	9.975	54.683	3.806

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de 35% ejede selskaber Kellers Park Komplementar ApS og Kellers Park Hotelbyg P/S.

11. Periodeafgrænsningsposter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Forudbetalt leje og leasing	7.898	8.545
Øvrige forudbetalinger	8.378	5.303
	16.276	13.848

Koncernens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
12. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	23.144	19.897
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(6.469)	(4.563)
	16.675	15.334

Bevægelser i året

Primo	15.334
Indregnet i resultatopgørelsen	1.580
Indregnet direkte på egenkapitalen	(239)
Ultimo	16.675

	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	1.050	0	10.605
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.814	1.025	50.421
	3.864	1.025	61.026

Efter mere end 5 år forfalder 33.697 t.kr.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
14. Anden gæld		
Moms og afgifter	10.054	10.505
Feriepengeforpligtelser	28.475	26.477
Andre skyldige omkostninger	32.153	26.121
	70.682	63.103

I anden gæld indgår negative dagsværdi af renteswap på 3.526 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på 4%. Prioritetslånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

Koncernens noter

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
15. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(264)	(1.330)
Ændring i tilgodehavender	(26.508)	(2.428)
Ændring i leverandørgæld mv.	17.303	14.787
Andre ændringer	(393)	(3.308)
	<u>(9.862)</u>	<u>7.721</u>

16. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Koncernens selskaber har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel m.v. med restløbetider på 1-4 år. Gennemsnitlig årlig udgift til operationelle leasingaftaler udgør 2.653 t.kr. mod 2.835 t.kr. forrige år.

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

	<u>2017- 2021</u> t.kr.	<u>2022-2026</u> t.kr.	<u>2027-2031</u> t.kr.	<u>2032-2036</u> t.kr.
Årlig gennemsnitlig lejeforpligtelse	<u>160.952</u>	<u>101.215</u>	<u>48.633</u>	<u>14.580</u>

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

Koncernen har indgået aftaler om rentesikring af gæld.

17. 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.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 53.235 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 63.226 t.kr.

Koncernen har til sikkerhed for rentesikringsaftaler afgivet sikkerhed i likvide beholdninger med bogført værdi på 1.251 t.kr. Endvidere har koncernen afgivet pro rata selvskyldnerkautions for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen udgør maksimalt 38.287 t.kr. pr. 31.12.2016.

Koncernens noter

19. Koncernforhold

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

Nic. Christiansen Invest A/S

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		95.825	92.230
Andre driftsindtægter		354	0
Vareforbrug		0	(94)
Andre eksterne omkostninger		(34.385)	(30.488)
Bruttoresultat		61.794	61.648
Personaleomkostninger	1	(49.321)	(42.941)
Af- og nedskrivninger	2	(982)	(1.171)
Driftsresultat		11.491	17.536
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.379	(8.443)
Andre finansielle indtægter	4	830	3.324
Andre finansielle omkostninger	5	(1.571)	(2.321)
Resultat før skat		12.129	10.096
Skat af årets resultat	6	(2.384)	(4.390)
Årets resultat	7	9.745	5.706

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		15.555	16.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.883	2.869
Materielle anlægsaktiver	8	18.438	19.600
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		245.911	187.514
Deposita		3.208	6.110
Andre tilgodehavender		0	1.400
Finansielle anlægsaktiver	9	249.119	195.024
Anlægsaktiver		267.557	214.624
Råvarer og hjælpematerialer		3	3
Varebeholdninger		3	3
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.569	4.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.676	42.681
Andre tilgodehavender		1.288	2.372
Tilgodehavende selskabsskat		2.036	0
Periodeafgrænsningsposter	10	2.390	64
Tilgodehavender		17.959	49.208
Likvide beholdninger		15.750	11.227
Omsætningsaktiver		33.712	60.438
Aktiver		301.269	275.062

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		178.574	170.306
Egenkapital		209.868	201.600
Udskudt skat	12	370	484
Hensatte forpligtelser		370	484
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		19.207	19.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.908	6.810
Langfristede gældsforpligtelser	13	23.115	26.017
Bankgæld		24.237	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.315	16.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.943	1.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.346	13.844
Skyldig selskabsskat		0	4.451
Anden gæld	14	12.075	10.714
Kortfristede gældsforpligtelser		67.916	46.961
Gældsforpligtelser		91.031	72.978
Passiver		301.269	275.062
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	31.294	170.306	201.600
Valutakursreguleringer	0	(1.273)	(1.273)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	110	110
Øvrige egenkapitalposter	0	(314)	(314)
Årets resultat	0	9.745	9.745
Egenkapital ultimo	31.294	178.574	209.868

Modervirksomhedens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	46.050	40.061
Pensioner	2.939	2.611
Andre omkostninger til social sikring	332	269
	49.321	42.941
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	83	76
	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.	Ledelses- vederlag 2015 t.kr.
Direktion	5.286	4.859
Bestyrelse	1.000	1.000
	6.286	5.859
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	982	1.171
	982	1.171
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Andel af resultat efter skat	1.467	(8.443)
Afskrivning koncerngoodwill	(88)	0
	1.379	(8.443)
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	560	3.004
Øvrige finansielle indtægter	270	320
	830	3.324

Modervirksomhedens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	280	756
Renteomkostninger i øvrigt	1.011	1.415
Valutakursreguleringer	3	8
Øvrige finansielle omkostninger	277	142
	1.571	2.321
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.497	4.362
Ændring af udskudt skat	(113)	28
	2.384	4.390
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	9.745	5.706
	9.745	5.706
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	18.382	10.133
Tilgange	0	666
Afgange	(846)	0
Kostpris ultimo	17.536	10.799
Af- og nedskrivninger primo	(1.651)	(7.264)
Årets afskrivninger	(330)	(652)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.981)	(7.916)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.555	2.883

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	273.486	6.110	1.555
Tilgange	64.847	137	0
Afgange	(500)	(3.039)	(1.555)
Kostpris ultimo	337.833	3.208	0
Nedskrivninger primo	(85.972)	0	(155)
Valutakursreguleringer	(1.043)	0	0
Afskrivninger på goodwill	(88)	0	0
Andel af årets resultat	1.467	0	0
Udbytte	(6.000)	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	155
Andre reguleringer	(313)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	27	0	0
Nedskrivninger ultimo	(91.922)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	245.911	3.208	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de 100% ejede datterselskaber:

Danmark: Comwell Kolding a-s, Comwell Middelfart a-s, Comwell SPORT 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.

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 ifm. 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.

Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>	<u>Resultat t.kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:					
Kellers Park Hotelbyg P/S	København	P/S	35,0	77.235	7.251
Kellers Park Komplementar ApS	København	ApS	35,0	146	(7)

10. Periodeafgrænsningsposter

	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Forudbetalt leje og leasing m.v.	2.347	64

11. Virksomhedskapital

	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
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>
	31.294	31.294

Aktiekapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
12. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	504	484
Gældsforpligtelser	<u>(134)</u>	<u>0</u>
	370	484

Bevægelser i året

Primo	483
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>(113)</u>
Ultimo	370

Modervirksomhedens noter

	Restgæld efter 5 år t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	11.675
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.908
	15.583

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
14. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.663	1.608
Feriepengeforpligtelser	4.724	3.739
Andre skyldige omkostninger	5.688	5.367
	12.075	10.714

15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedr. 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 lejeforpligtelser vedrørende ejendomme. Lejeaftalerne har restløbetider på ca. 4-8 år, og den årlige gennemsnitlige forpligtelse udgør 15,3 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 gæld.

16. Eventualforpligtelser Kautionsforpligtelser o.lign.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for visse dattervirksomheders bankgæld. Bankgælden udgør 8.886 t.kr. pr. 31.12.2016. Endvidere har moderselskabet afgivet pro rata selvskyldnerkaution for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen udgør maksimalt 38.287 t.kr. pr. 31.12.2016.

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:

	2017- 2021 t.kr.	2022-2026 t.kr.	2027-2031 t.kr.	2032-2036 t.kr.
Årlig gennemsnitlig lejeforpligtelse	74.276	43.479	22.112	8.118

Modervirksomhedens noter

Herudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution for andre datterselskabers opfyldelse af lejekontrakter maksimeret til i alt 110.100 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.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 19.207 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 15.555 t.kr.

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

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.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har revurderet den forventede restværdi på grunde og bygninger, hvilket har medført en ændring af de forventede restværdier.

Det ændrede skøn påvirker årets resultat positivt med 1.351 t.kr., mens balancesummen er forøget med 1.740 t.kr. og egenkapitalen er positivt påvirket med 1.351 t.kr.

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 6. 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 mellemværen-

Anvendt regnskabspraksis

der 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 regskabsposter 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), 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 udgøre op til 20 år 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.

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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Aktiver med en kostpris under 15 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger

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

Nettorealisationstværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

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.

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.

1.1 Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på geografiske markeder (primært segment). Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis og interne økonomistyring.