

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2016

Dirigent

Navn: Poul Erik Bjørnshauge

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	11
Koncernens resultatopgørelse for 2015	19
Koncernens balance pr. 31.12.2015	20
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	22
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015	23
Koncernens noter	24
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	31
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	32
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	34
Modervirksomhedens noter	35

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Comwell a-s
Skovbrynet 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 73233410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Hjemmeside: www.comwell.dk

Bestyrelse

Palle Nørgaard, formand
Birthe Christiansen, næstformand
Poul Erik Bjørnshauge
Bente Hyldahl Fogh
Christian Møller Christensen
Jørn Elkjær-Holm

Direktion

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

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.03.2016

Direktion

Peter Schelde
administrerende direktør

Henrik Hjorth
salgsdirektør

Peer Rysgaard
driftsdirektør

Bestyrelse

Palle Nørgaard
formand

Birthe Christiansen
næstformand

Poul Erik Bjørnshauge

Bente Hyldahl Fogh

Christian Møller Christensen

Jørn Elkjær-Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Comwell a-s

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Comwell a-s for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Kolding, den 31.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor

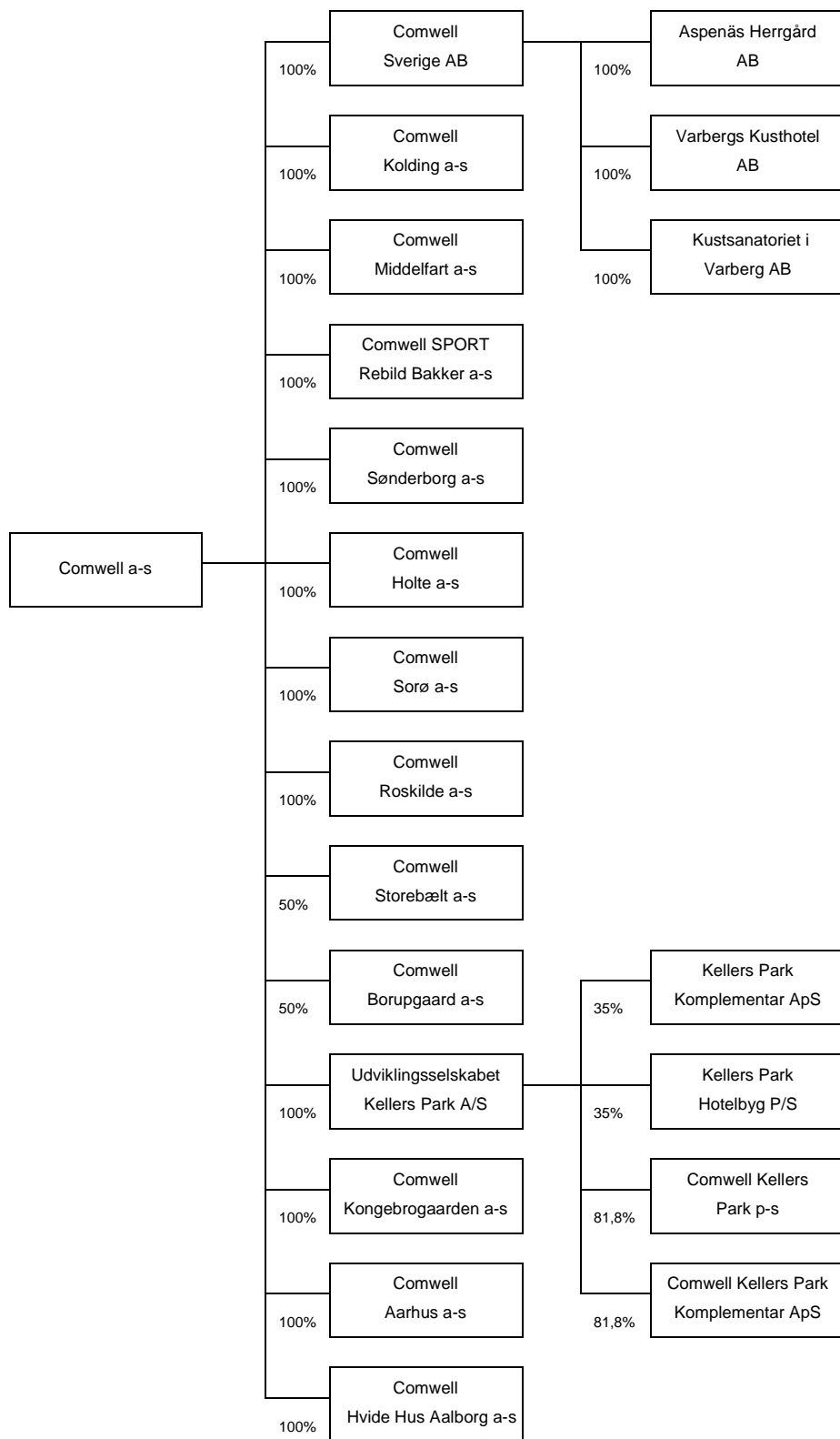
CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	807.777	739.957	670.555	662.467	590.924
Bruttoresultat	354.743	317.165	302.261	308.421	284.816
Resultat før skat	13.152	(16.977)	3.012	10.431	10.128
Driftsresultat	21.261	2.391	10.501	18.348	18.652
Resultat af finansielle poster	(8.109)	(19.368)	(7.489)	(7.917)	(8.224)
Årets resultat	5.706	(13.751)	3.090	9.616	8.777
Samlede aktiver	459.923	580.838	553.222	572.751	558.763
Investeringer i materielle anlægsaktiver	49.062	35.778	28.572	35.133	39.618
Egenkapital	201.600	194.724	208.243	203.739	193.475
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	319.957	405.888	389.513	377.475	367.108
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	43,9	42,9	45,1	46,6	48,2
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	6,6	0,6	2,7	4,9	5,1
Egenkapitalens forrentning (%)	2,9	(6,8)	1,5	4,8	4,5
EBIT-margin (%)	2,6	0,3	1,6	2,8	3,2
Soliditetsgrad (%)	43,8	33,5	37,6	35,6	34,6
Indre værdi	705,0	680,0	724,0	708,0	672,0

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



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 2015 var der på det danske hotelmarked en stigning på 4,4% i antallet af overnatninger, hvilket indikerer et marked i forsigtig vækst. På det svenske hotelmarked var der en uændret efterspørgsel i 2015.

Med en omsætning på 807,8 mio.kr. mod 740,0 mio.kr. i 2014, har Comwell koncernen opnået en omsætningsfremgang på +9,2%. Omsætningsfremgangen sammensættes af en vækst i Danmark på 11,6% og en tilbagegang i Sverige på -5,6%.

Koncernens resultat af primær drift (EBIT) er på +21,3 mio.kr. mod +2,4 mio.kr. i 2014. Den positive udvikling kan henføres til en tilfredsstillende udvikling i aktiviteter og resultat i Danmark. Med en aktivitetstilbagegang i Sverige og en negativ resultatudvikling påvirker Sverige årets indtjening negativt med -17,1 mio.kr.

Koncernens resultat efter skat blev et overskud på +5,7 mio.kr. mod -13,8 mio.kr. i 2014.

Selskabets egenkapital er på 201,6 mio.kr. med en soliditet på 43,8%.

Ultimo 2015 udgjorde koncernens disponible kredit- og likviditetsreserver 123 mio.kr.

Der er i 2015 investeret betydeligt i vedligeholdelse og opgradering på samtlige hoteller. Der er således investeret 49,1 mio.kr. i regulære forbedringer af ejendomme og inventar.

Comwell blev i marts 2016, for 2. år i træk, kåret til dén hotelkæde i Danmark med det bedste mødekoncept. Kåringen til "Årets Møde- & Eventsted" foregik på Møde- og Eventmessen 2016 og blev bedømt af kursus- og konferencearrangører fra hele Danmark.

Comwell's nye hoteller i Aalborg, Aarhus og Køge er blevet særdeles godt modtaget. I 2015 har de på hver sit lokalmarked skabt en unik position. Efterspørgslen ligger alle 3 steder markant over, hvad der kan forventes af hoteller under indkøring. Alle nye hoteller bidrager med et positivt resultat til Comwell.

Ledelsesberetning

I Sverige er der i 2015 sket en væsentlig opgradering og ændring af de fysiske rammer, skærpet profil og enklere produktudvalg. Under varemærkerne Varbergs Kusthotell og Aspenäs Herrgård er der samtidigt sket en relancering og rebranding af hotellerne.

Disse tiltag har påvirket årets resultat negativt og samtidig skabt forbedrede forudsætninger for vækst og indtjeningsfremgang.

Med en ordrebeholdning i Sverige, der er øget med +18,7%, ventes der i 2016 en øget aktivitet og forbedret indtjening.

Med virkning fra 31. december 2015 har selskabet overdraget aktiemajoriteten i ejendomsselskabet Kellers Park Hotelbyg P/S til selskabets mangeårige medaktionær Brejning Ejendomme ApS. Som minoritetsaktionær konsolideres Kellers Park Hotelbyg P/S ikke i koncernregnskabet for 2015, hvilket blandt andet har betydet en afgang under anlægsaktiverne på 150 mio.kr.

Salget af den bestemmende aktiepost har ikke påvirket årets resultat.

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

Forventet udvikling

For 2016 forventes en stigning i omsætning og et ordinært driftsresultat i niveauet 14-16 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 afgørende konkurrenceparameter, og Comwells kunder lægger i stigende grad vægt på at kunne udnytte den viden, Comwells medarbejdere har, således at der skabes et større resultat af kundernes investering, når de afholder konferencer og uddannelser hos Comwell.

Redegørelse for samfundsansvar

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

Miljø- og klimapåvirkninger

Koncernen har fokus på miljø- og klimapåvirkninger.

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

Det betyder, at koncernen lever op til relevante miljøkrav, der årligt er gennem en audit.

Ledelsesberetning

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 energiomkostninger er reduceret med 20% over en 5-årig periode.

Medarbejdere

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

Comwell gør meget for at fastholde medarbejdere og lægger et stort arbejde i medarbejdertrivsel og -udvikling. Dette støttes op af tiltag som politikker, PUS-samtaler, trivselsanalyser, ArbejdsPladsVurderinger, fratrædelseskemaer, samarbejdsudvalg, elevpanel, Comwell College og ikke mindst i den daglige ledelse.

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

Omregnet til fuldtidsbeskæftigede har Comwell en samlet medarbejderstab på 880 personer mod 835 i 2014.

I løbet af 2015 har 56 personer været i jobprøvning eller jobtræning, 123 personer har været i praktik enten fra skoler eller jobcentre, samt 4 ansat i fleksjob. En række hoteller har indgået aftaler med det lokale jobcenter og stiller fast et antal jobprøvningspladser til rådighed.

Comwell har desuden 131 elever beskæftiget.

Der er i Comwell oprettet paneler og udvalg med deltagere af såvel medarbejdere som ledelse. Disse udvalg arbejder aktivt på at skabe de bedste rammer og arbejdspladser.

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. Flere hoteller har helt forbudt rygning inden for arbejdstiden.

Ledelsesberetning

Etik og menneskerettigheder

Comwell driver en forretning på en etisk korrekt måde. 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.

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 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 mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 10 år. 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 faktureringsstidspunktet. Nettoomsætningen i moderselskabet omfatter primært koncerninterne ydelser. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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

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

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 leasingydelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Varebeholdninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi 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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Segmentoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010" og almindeligt anerkendte beregningsformler.

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorenes midler.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	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 nettoarbejds kapital tillagt materielle og immaterielle anlægsaktiver og fratrukket hensatte forpligtelser og øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	807.777	739.957
Vareforbrug		(187.363)	(171.264)
Andre eksterne omkostninger	4	<u>(265.671)</u>	<u>(251.528)</u>
Bruttoresultat		354.743	317.165
Personaleomkostninger	2	(305.711)	(290.737)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(27.771)</u>	<u>(24.037)</u>
Driftsresultat		21.261	2.391
Andre finansielle indtægter	5	2.858	2.603
Andre finansielle omkostninger	6	<u>(10.967)</u>	<u>(21.971)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		13.152	(16.977)
Skat af ordinært resultat	7	<u>(7.863)</u>	<u>(392)</u>
Koncernens resultat		5.289	(17.369)
Minoritetsinteressers andel af resultatet		<u>417</u>	<u>3.618</u>
Årets resultat		<u>5.706</u>	<u>(13.751)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.706</u>	<u>(13.751)</u>
		5.706	(13.751)

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		64.484	262.879
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.531	73.841
Indretning af lejede lokaler		70.409	66.648
Materielle anlægsaktiver under udførelse		2.835	491
Materielle anlægsaktiver	8	<u>210.259</u>	<u>403.859</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		25.274	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.300	0
Deposita		55.850	54.039
Andre tilgodehavender		5.649	8.788
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>110.073</u>	<u>62.827</u>
Anlægsaktiver		<u>320.332</u>	<u>466.686</u>
Råvarer og hjælpematerialer		11.807	10.477
Varebeholdninger		<u>11.807</u>	<u>10.477</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.849	42.734
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		229	0
Andre tilgodehavender		11.575	14.537
Periodeafgrænsningsposter	10	13.848	15.802
Tilgodehavender		<u>75.501</u>	<u>73.073</u>
Likvide beholdninger		<u>52.283</u>	<u>30.602</u>
Omsætningsaktiver		<u>139.591</u>	<u>114.152</u>
Aktiver		<u><u>459.923</u></u>	<u><u>580.838</u></u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		<u>170.306</u>	<u>163.430</u>
Egenkapital		<u>201.600</u>	<u>194.724</u>
Minoritetsinteresser	11	<u>7.604</u>	<u>20.758</u>
Udskudt skat	12	<u>15.334</u>	<u>21.126</u>
Hensatte forpligtelser		<u>15.334</u>	<u>21.126</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		67.360	177.291
Anden gæld		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>67.360</u>	<u>179.291</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	1.025	2.163
Bankgæld		20.901	40.368
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.598	22.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.709	30.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.133	3.790
Skyldig selskabsskat		13.556	0
Anden gæld	14	<u>63.103</u>	<u>65.657</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>168.025</u>	<u>164.939</u>
Gældsforpligtelser		<u>235.385</u>	<u>344.230</u>
Passiver		<u>459.923</u>	<u>580.838</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Koncernforhold	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	31.294	163.430	194.724
Køb af egne kapitalandele	0	(111)	(111)
Valutakursreguleringer	0	787	787
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	494	494
Årets resultat	0	5.706	5.706
Egenkapital ultimo	31.294	170.306	201.600

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Driftsresultat		21.261	2.391
Af- og nedskrivninger		27.771	24.037
Ændringer i arbejdskapital	15	<u>7.721</u>	<u>7.291</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		56.753	33.719
Modtagne finansielle indtægter		2.858	2.603
Betalte finansielle omkostninger		(11.106)	(22.205)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(343)</u>	<u>(452)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		48.162	13.665
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(49.062)	(34.152)
Salg af materielle anlægsaktiver		215.766	188
Køb af finansielle anlægsaktiver		(50.839)	(21.462)
Salg af finansielle anlægsaktiver		<u>3.424</u>	<u>3.186</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		119.289	(52.240)
Optagelse af lån		(113.069)	24.972
Køb af egne aktier		(111)	(434)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(12.973)</u>	<u>1.538</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(126.153)	26.076
Ændring i likvider		41.298	(12.499)
Likvider primo		(9.766)	2.647
Valutakursreguleringer af likvider		<u>(150)</u>	<u>86</u>
Likvider ultimo		31.382	(9.766)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		52.283	30.602
Kortfristet gæld til banker		<u>(20.901)</u>	<u>(40.368)</u>
Likvider ultimo		31.382	(9.766)

Koncernens noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
1. Nettoomsætning		
Danmark	710.442	636.841
Sverige	97.335	103.116
	807.777	739.957
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	273.686	261.494
Pensioner	19.465	18.033
Andre omkostninger til social sikring	12.560	11.210
	305.711	290.737
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	880	835
	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Direktion	5.242	5.592
Bestyrelse	1.000	1.000
	6.242	6.592
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	27.780	24.120
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(9)	(83)
	27.771	24.037

Koncernens noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	560	598
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	10
Skatterådgivning	204	90
Andre ydelser	306	322
	1.080	1.020
Andre revisorer:		
Lovpligtig revision	207	226
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser	84	41
	291	267
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	8
Øvrige finansielle indtægter	2.858	2.595
	2.858	2.603
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	55	55
Renteomkostninger i øvrigt	9.340	8.912
Valutakursreguleringer	8	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.564	13.004
	10.967	21.971

I posten Øvrige finansielle omkostninger indgår i 2014 engangsudgifter vedrørende indfrielsen af rente aftale og omlægning af lån med i alt 12,4 mio.kr.

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
7. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	13.655	0
Ændring af udskudt skat	(5.236)	623
Effekt af ændrede skattesatser	(556)	(231)
	7.863	392

Koncernens noter

	<u>Grunde og bygninger t.kr.</u>	<u>Andre an- læg, drifts- materiel og inventar t.kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler t.kr.</u>	<u>Materielle anlægsakti- ver under udførelse t.kr.</u>
8. Materielle anlægsakti- ver				
Kostpris primo	323.006	197.343	127.269	491
Valutakursreguleringer	48	1.742	0	0
Overførsler	(1.064)	0	1.064	0
Tilgange	14.702	18.481	13.044	2.835
Afgange	<u>(223.159)</u>	<u>(16.996)</u>	<u>0</u>	<u>(491)</u>
Kostpris ultimo	<u>113.533</u>	<u>200.570</u>	<u>141.377</u>	<u>2.835</u>
Af- og nedskrivninger primo	(60.127)	(123.502)	(60.621)	0
Valutakursreguleringer	(8)	(907)	0	0
Overførsler	259	0	(259)	0
Årets afskrivninger	(3.860)	(13.832)	(10.088)	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>14.687</u>	<u>10.202</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(49.049)</u>	<u>(128.039)</u>	<u>(70.968)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ulti- mo	<u>64.484</u>	<u>72.531</u>	<u>70.409</u>	<u>2.835</u>

I regnskabsposten "Andre anlæg, driftsmateriel og inventar" indgår visse aktiver og forbedringsudgifter, hvortil koncernen alene har en brugsret i henhold til lejekontrakten. Der henvises til omtalen i note 17.

Koncernens noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Tilgodehaven- der hos associ- erede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	0	0	54.039	9.540
Valutakursreguleringer	0	0	455	161
Tilgange	26.183	23.300	1.356	0
Afgange	0	0	0	(3.424)
Kostpris ultimo	26.183	23.300	55.850	6.277
Nedskrivninger primo	0	0	0	(752)
Valutakursreguleringer	0	0	0	(15)
Årets nedskrivninger	0	0	0	139
Andre reguleringer	(909)	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(909)	0	0	(628)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.274	23.300	55.850	5.649

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

10. Periodeafgrænsningsposter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Forudbetalt leje og leasing	8.545	12.705
Øvrige forudbetalinger	5.303	3.097
	13.848	15.802

11. Minoritetsinteresser

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Minoritetsinteresser 01.01.2015	20.758	21.796
Tilgang ved kapitalforhøjelse	0	1.538
Afgang	(12.973)	0
Andel egenkapitalpostering	236	1.041
Andel af resultat	(417)	(3.617)
Minoritetsinteresser 31.12.2015	7.604	20.758

Koncernens noter

12. Udskudt skat

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Anlægsaktiver	19.897	25.034
Hensættelser, fremførte underskud mv.	<u>(4.563)</u>	<u>(3.908)</u>
	<u>15.334</u>	<u>21.126</u>

13. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 t.kr.</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	1.025	2.163	67.360
	<u>1.025</u>	<u>2.163</u>	<u>67.360</u>

Efter mere end 5 år forfalder 40.586 t.kr.

14. Anden gæld

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Moms og afgifter	10.505	6.579
Feriepengeforpligtelser	26.477	25.763
Andre skyldige omkostninger	<u>26.121</u>	<u>33.315</u>
	<u>63.103</u>	<u>65.657</u>

15. Ændring i arbejdskapital

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Ændring i varebeholdninger	(1.330)	(619)
Ændring i tilgodehavender	(2.428)	4.907
Ændring i leverandørgæld mv.	14.787	3.195
Andre ændringer	<u>(3.308)</u>	<u>(192)</u>
	<u>7.721</u>	<u>7.291</u>

Koncernens noter

16. Likvider

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Likvide beholdninger	52.283	30.602
Kortfristet bankgæld	(20.901)	(40.368)
	<u>31.382</u>	<u>(9.766)</u>

17. 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 2.835 t.kr. mod 1.735 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>2016</u> <u>- 2020</u> <u>t.kr.</u>	<u>2021</u> <u>- 2025</u> <u>t.kr.</u>	<u>2026</u> <u>- 2030</u> <u>t.kr.</u>	<u>2031</u> <u>- 2035</u> <u>t.kr.</u>
Årlig gennemsnitlig lejeforpligtelse	<u>165.588</u>	<u>113.726</u>	<u>47.865</u>	<u>17.923</u>

Lejeaftalerne har sædvanlige vilkår om lejereguleringer i løbetiden. Ved lejemålets ophør skal lejer opfylde lejekontrakternes reetableringsforpligtelser.

Koncernen har indgået aftaler om rentesikring af gæld på 60.115 t.kr.

18. 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.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 67.360 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 64.444 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 selvskyldnerkaution for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen udgør maksimalt 38.738 t.kr. pr. 31.12.2015.

Koncernens noter

20. Koncernforhold

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

Nic. Christiansen Invest A/S, Kolding

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		92.230	84.941
Vareforbrug		(94)	(412)
Andre eksterne omkostninger	3	<u>(30.488)</u>	<u>(28.377)</u>
Bruttoresultat		61.648	56.152
Personaleomkostninger	1	(42.941)	(41.754)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.171)</u>	<u>(508)</u>
Driftsresultat		17.536	13.890
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	(8.443)	(24.614)
Andre finansielle indtægter	5	3.324	2.745
Andre finansielle omkostninger	6	<u>(2.321)</u>	<u>(2.282)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		10.096	(10.261)
Skat af ordinært resultat	7	<u>(4.390)</u>	<u>(3.490)</u>
Årets resultat		<u>5.706</u>	<u>(13.751)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.706</u>	<u>(13.751)</u>
		<u>5.706</u>	<u>(13.751)</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		16.731	17.054
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.869</u>	<u>3.371</u>
Materielle anlægsaktiver	8	<u>19.600</u>	<u>20.425</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		187.514	201.994
Deposita		6.110	5.976
Andre tilgodehavender		<u>1.400</u>	<u>4.500</u>
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>195.024</u>	<u>212.470</u>
Anlægsaktiver		<u>214.624</u>	<u>232.895</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>3</u>	<u>73</u>
Varebeholdninger		<u>3</u>	<u>73</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.091	2.080
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.681	62.288
Andre tilgodehavender		2.372	679
Periodeafgrænsningsposter	10	<u>64</u>	<u>200</u>
Tilgodehavender		<u>49.208</u>	<u>65.247</u>
Likvide beholdninger		<u>11.227</u>	<u>573</u>
Omsætningsaktiver		<u>60.438</u>	<u>65.893</u>
Aktiver		<u><u>275.062</u></u>	<u><u>298.788</u></u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	31.294	31.294
Overført overskud eller underskud		<u>170.306</u>	<u>163.430</u>
Egenkapital		<u>201.600</u>	<u>194.724</u>
Udskudt skat	12	<u>484</u>	<u>456</u>
Hensatte forpligtelser		<u>484</u>	<u>456</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		19.207	19.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>6.810</u>	<u>6.676</u>
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>26.017</u>	<u>25.883</u>
Bankgæld		0	19.403
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.745	11.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.207	1.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.844	30.475
Skyldig selskabsskat		4.451	3.075
Anden gæld	14	<u>10.714</u>	<u>11.757</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>46.961</u>	<u>77.725</u>
Gældsforpligtelser		<u>72.978</u>	<u>103.608</u>
Passiver		<u>275.062</u>	<u>298.788</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Ejerforhold	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	31.294	163.430	194.724
Køb af egne kapitalandele	0	(111)	(111)
Valutakursreguleringer	0	787	787
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	258	258
Øvrige egenkapitalposter	0	236	236
Årets resultat	0	5.706	5.706
Egenkapital ultimo	31.294	170.306	201.600

Modervirksomhedens noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	40.061	39.100
Pensioner	2.611	2.326
Andre omkostninger til social sikring	269	328
	42.941	41.754
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	76	70
	Ledelses- vederlag 2015 t.kr.	Ledelses- vederlag 2014 t.kr.
Direktion	5.242	5.592
Bestyrelse	1.000	1.000
	6.242	6.592
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.171	1.272
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(764)
	1.171	508
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	60	60
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	10
Andre ydelser	70	89
	140	159
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Andel af resultat efter skat	(8.443)	(23.929)
Eliminering interne avancer	0	(685)
	(8.443)	(24.614)

Modervirksomhedens noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.004	2.308
Valutakursreguleringer	0	8
Øvrige finansielle indtægter	320	429
	3.324	2.745
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	756	980
Renteomkostninger i øvrigt	1.415	1.117
Valutakursreguleringer	8	0
Øvrige finansielle omkostninger	142	185
	2.321	2.282
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
7. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	4.362	3.314
Ændring af udskudt skat	28	176
	4.390	3.490
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	18.375	9.794
Tilgange	7	339
Kostpris ultimo	18.382	10.133
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
	Grunde og bygninger t.kr.	
Af- og nedskrivninger primo	(1.321)	(6.423)
Årets afskrivninger	(330)	(841)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.651)	(7.264)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.731	2.869

Modervirksomhedens noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	255.511	5.976	4.774
Tilgange	17.975	134	0
Afgange	0	0	(3.219)
Kostpris ultimo	273.486	6.110	1.555
Nedskrivninger primo	(53.517)	0	(274)
Valutakursreguleringer	750	0	0
Andel af årets resultat	(8.443)	0	0
Udbytte	(25.000)	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	119
Andre reguleringer	238	0	0
Nedskrivninger ultimo	(85.972)	0	(155)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	187.514	6.110	1.400

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 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.

10. Periodeafgrænsningsposter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Forudbetalt leje og leasing	64	200

Modervirksomhedens noter

11. Virksomhedskapital

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>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>
	<u>31.294</u>	<u>31.294</u>

Aktiekapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

Selskabet har i regnskabsåret 2015 som led i en tilpasning af ejerstrukturen foretaget opkøb af nom. 34 t.kr. egne aktier for en samlet købssum på 111 t.kr. Beholdningen af egne aktier udgør pr. 31.12.2015 nom. 2.711 t.kr. svarende til 8,6% af aktiekapitalen.

12. Udskudt skat

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Anlægsaktiver	<u>484</u>	<u>456</u>

13. Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder 20.320 t.kr.

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
14. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.608	2.300
Feriepengeforpligtelser	3.739	3.279
Andre skyldige omkostninger	<u>5.367</u>	<u>6.178</u>
	<u>10.714</u>	<u>11.757</u>

15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedr. driftsmateriel mv. med restløbetider på 1-2 år. Gennemsnitlig årlig udgift til operationelle leasingaftaler udgør 720 t.kr. mod 514 t.kr. forrige år.

Moderselskabet har indgået lejeaftaler vedrørende ejendomme. Lejeaftalerne har restløbetider på ca. 4-9 år, og den årlige gennemsnitlige forpligtelse udgør 21,1 mio.kr.

Lejeaftalerne har sædvanlige vilkår om lejereguleringer i løbetiden. Ved lejemålets ophør skal lejer opfylde

Modervirksomhedens noter

lejekontrakternes reetableringsforpligtelser.

Moderselskabet har indgået aftaler om rentesikring af gæld på i alt 19.458 t.kr.

16. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser o.lign.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for visse dattervirksomheders bankgæld. Bankgælden udgør 23.756 t.kr. pr. 31.12.2015. Endvidere har moderselskabet afgivet pro rata selvskyldnerkaution for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen udgør maksimalt 38.738 t.kr. pr. 31.12.2015.

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:

	2016	2021	2026	2031
	- 2020	- 2025	- 2030	- 2035
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Årlig gennemsnitlig kautionsforpligtelse	<u>68.442</u>	<u>43.961</u>	<u>14.844</u>	<u>8.906</u>

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 administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

Modervirksomhedens noter

17. Ejerforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5% af selskabets aktiekapital:

- Ejendomsselskabet af 1. oktober 1999 A/S, 6000 Kolding.

Følgende parter har bestemmende indflydelse på Comwell-koncernen:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Grundlag for indflydelse</u>
Ejendomsselskabet af 1. oktober 1999 A/S	Kolding	Direkte moderselskab
Nic. Christiansen Invest A/S	Kolding	Ultimativt moderselskab
Birthe Christiansen	Kolding	Aktionær med flertal af stemmerettigheder i Nic. Christiansen Invest A/S