

ÅRSRAPPORT 2022







INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Ledelsesberetning	15
Koncernens resultatopgørelse for 2022	26
Koncernens balance pr. 31.12.2022	27
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	29
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	32
Koncernens noter	33
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	46
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	48
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	51
Modervirksomhedens noter	52
Anvendt regnskabspraksis	63

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomhed

Comwell A/S
Skovbrynet 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 73233410
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022
Hjemmeside: www.comwell.com

Bestyrelse

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

Direktion

Peter Skov Schelde, adm. dir.
Michael Hansen, direktør
Simon Skov Hedelund, direktør

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21.03.2023

Direktion

Peter Skov Schelde
adm. dir.

Michael Hansen
direktør

Simon Skov Hedelund
direktør

Bestyrelse

Søren Birn
formand

Birthe Marianne Christiansen
næstformand

Carina Avlbjerg Christiansen

Camilla Avlbjerg Christiansen

Jørn Jensen Holm

Poul Erik Bjørnshauge

Christian Møller Christensen

Bente Hyldahl Fogh





DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Comwell A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Comwell A/S for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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 anvendte 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 blandt andet 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 21.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Rosquist Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31482

Søren Marquart Alsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40040





LEDELSESBERETNING

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
HOVED- OG NØGLETAL					
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.057.897	710.501	526.832	867.641	890.915
Bruttoresultat	538.619	361.724	277.242	394.065	410.001
Driftsresultat	82.623	(8.769)	(55.766)	12.965	20.026
Resultat af finansielle poster	(14.654)	(5.816)	(2.854)	(3.217)	(4.188)
Årets resultat	51.308	(9.879)	(47.985)	8.709	11.332
Balancesum	616.211	556.465	481.377	504.794	509.070
Investeringer i materielle aktiver	46.439	18.793	20.123	38.259	46.697
Egenkapital	248.916	195.553	205.349	249.529	241.718
Egenkapital ekskl. minoriteter	233.648	184.536	195.325	236.228	227.891
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	151.022	177.248	240.954	261.764	262.905
Andre driftsindtægter	74.446	150.817	144.961	10.101	24.329
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	50,91	50,91	52,62	45,42	46,02
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	33,97	(5,57)	(19,91)	3,33	4,31
Egenkapitalforrentning (%)	23,10	(4,91)	(21,1)	3,55	4,82
Soliditetsgrad (%)	37,92	33,16	40,58	46,80	44,77
Indre værdi	833,59	657,62	695,58	838,67	807,41

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$

Gns. investeret kapital inkl. goodwill

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

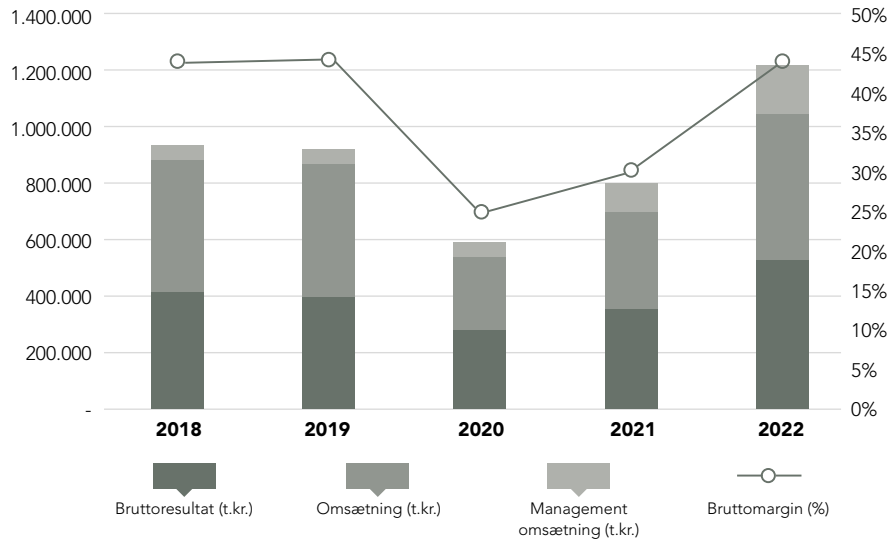
Balancesum

Indre værdi:

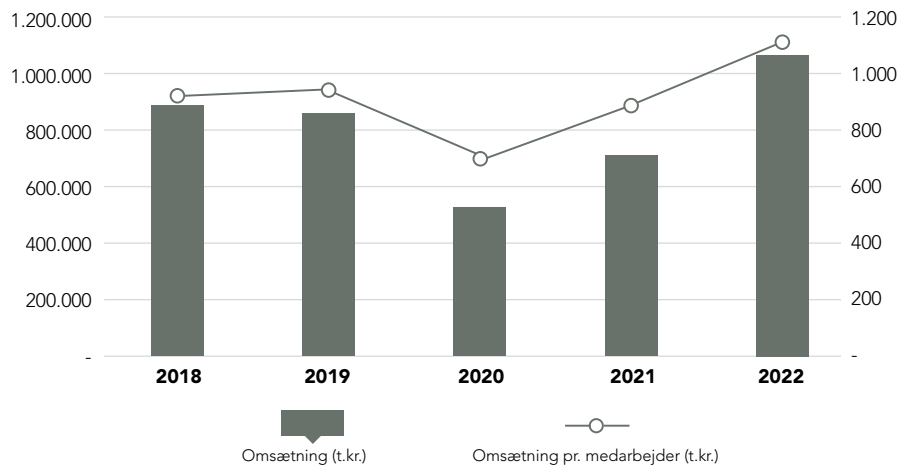
$\frac{\text{Egenkapital} *}{\text{Aktiekapital}}$

Aktiekapital

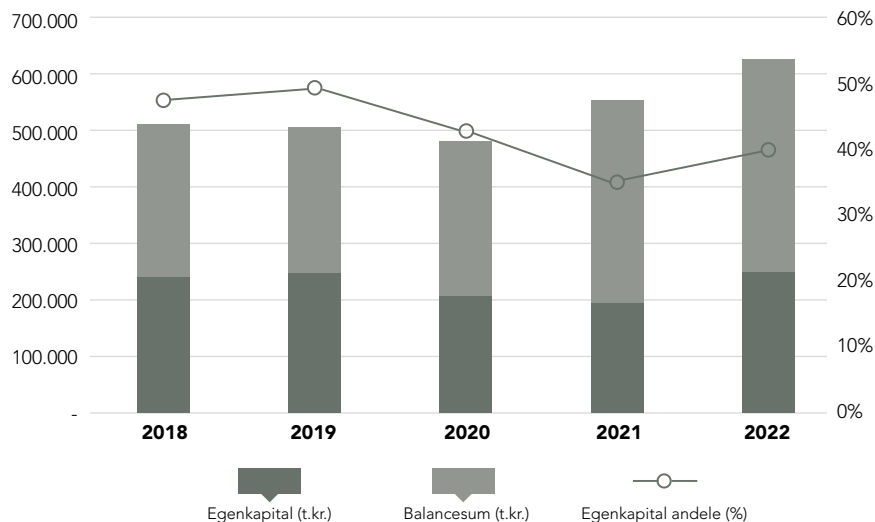
UDVIKLING OMSÆTNING, BRUTTORESULTAT OG BRUTTOMARGIN 1)



UDVIKLING OMSÆTNING OG OMSÆTNING PR. MEDARBEJDER



UDVIKLING EGENKAPITAL, BALANCESUM OG EK-ANDELE

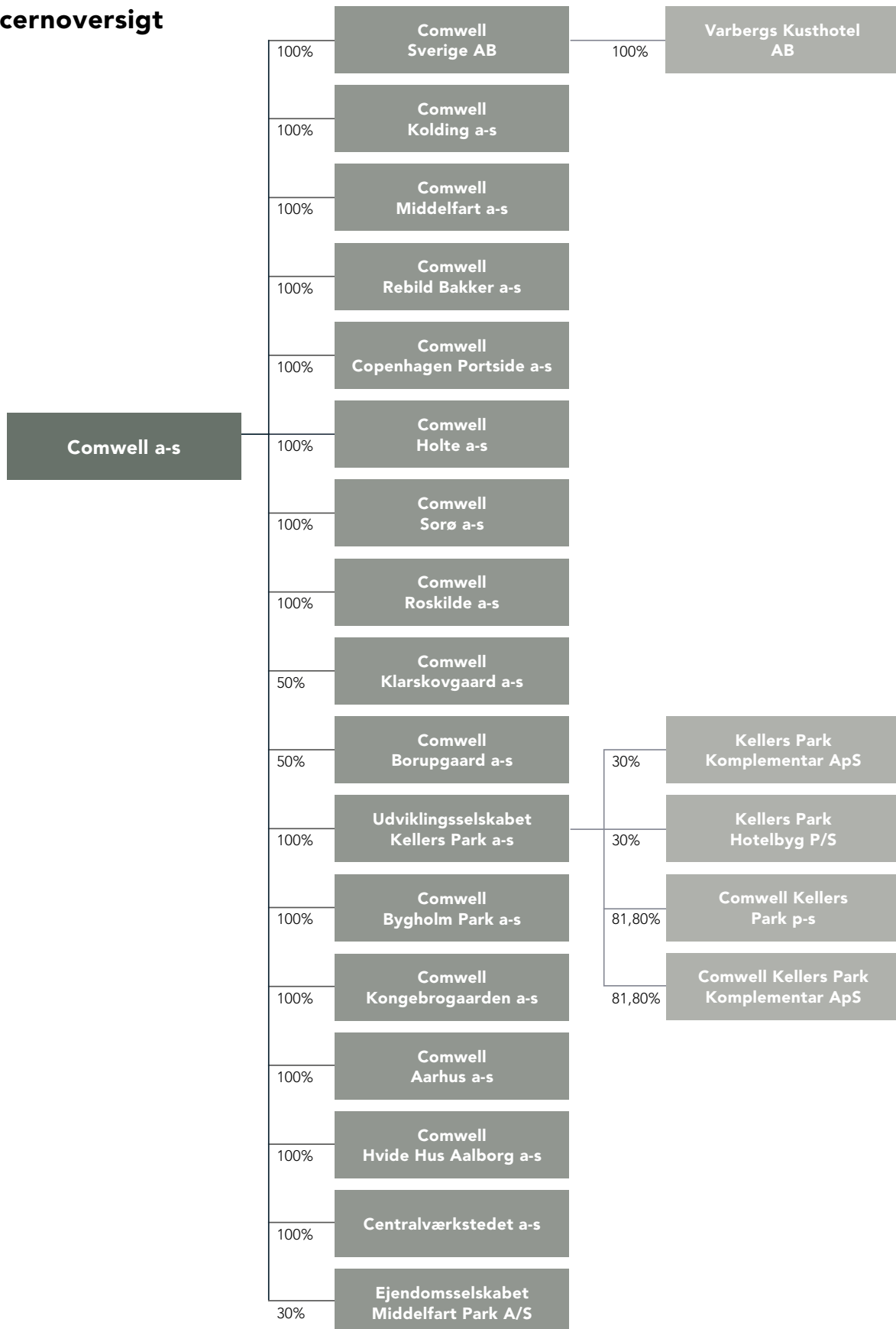


1) Bruttomargin i perioden 2020 til 2022 er ekskl. posten "andre driftsindtægter"



LEDELSESBERETNING

Koncernoversigt



LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

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

Comwell H.C. Andersen Odense, Kultur- og kongreshuset ODEON, Odense Koncerthus og Comwell Køge Strand indgår i resultatopgørelsen med indtægter fra management fee's og er således ikke konsolideret i Comwells koncernregnskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Gennem årets første måneder var Danmark fortsat ramt af pandemien COVID-19. Pandemien og deraf følgende restriktioner og forbud betød begrænsninger, der blev gradvist ophævet gennem 1. kvartal. Globalt set har smitte, restriktioner og forbud betydet en fortsat begrænset efterspørgsel fra fjernmarkeder i Asien og USA gennem 2022.

I sammenligning med tidligere år steg aktiviteten efter udgangen af 1. kvartal markant, primært som følge af en normalisering af rejsemønstre i Europa, med en deraf følgende øget efterspørgsel mod hotel-, restaurant- og mødeindustrien fra de europæiske lande.

Nedlukning og restriktioner gennem de seneste år har haft stor markedsfølsom påvirkning på efterspørgslen og har medført forandringer i efterspørgsel og aktivitet i oplevelsesindustrien. Gennem 2022 er der sket en kraftig genopretning i hotel-, restaurant- og mødeindustrien, primært drevet af øget aktivitet i det europæiske marked.

Belægningsprocenten i Danmark var i 2022 på 64,4% mod 39,1% i 2021 og 71,3% i 2019. Tilsvarende oplevede Sverige en markant fremgang, hvor belægningsprocenten i 2022 var på 61,6% mod 44,3% i 2021 og 58,3% i 2019.

Set over perioden 2019 til 2022 er antallet af overnatninger øget med +8,2% i Danmark, der dækker over en stigning i danske overnatninger med +20,6%, men et fald i udenlandske overnatninger med -7,9%. Faldet i udenlandske overnatninger dækker primært over manglende overnatninger fra Kina, USA og Storbritannien og rammer primært det københavnske marked.

Comwell har i Danmark - med hoteller beliggende over hele landet - opnået en belægningsprocent på 65,1% i 2022. I Sverige er der opnået en belægningsprocent på 65,8% i 2022.

Aktiviteten var i årets første måneder begrænset som følge af COVID-19 og de deraf følgende restriktioner og forbud. For selskabet har det betydet, at der er realiseret en omsætning i januar og februar svarende til indeks 63 i forhold til 2019.

Med en omsætning på 1.057,9 mio. kr. mod 710,5 mio. kr. i 2021 har Comwell koncernen haft en fremgang i omsætningen på +48,9% i forhold til 2021.

LEDELSESBERETNING

Medtages aktiviteter, som ikke konsolideres i Comwells koncernregnskab, er omsætningen øget til 1.216,6 mio. kr. mod tilsvarende for 2021 på 810,2 mio. kr.

Efter genåbningen i marts 2022, hvorfra det igen har været muligt at opretholde en normal drift, har Comwells position i markedet vist sin styrke og medført en mærkbar øget søgning mod Comwells hoteller og venues.

Der er i 2022 videreført statslige støtte- og kompensationsordninger for at kompensere for de økonomiske konsekvenser af de indførte restriktioner og forbud. Comwell koncernen har ansøgt og indregnet kompensation på samlet 61,6 mio. kr. Dette dækker over kompensationer i Danmark og Sverige.

Den gradvise normalisering af aktiviteten gennem 1. kvartal har medført, at det gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere for 2022 er øget til 960 medarbejdere.

Adgangen til kompensationsordninger under pandemien COVID-19 har været afgørende for at kunne beholde så mange medarbejdere og kompetencer under nedlukningerne.

Gennem pandemien COVID-19 og for perioden fra 2020 har der været ekstremt store udsving i aktivitet, lav grad af gennemsigtighed i markedet og dermed stor usikkerhed omkring selskabets pengestrømme. Selskabets ledelse har med en fokuseret indsats arbejdet målrettet med sikring af pengestrømme og sikring af en likviditetsreserve til imødegåelse af udsving i aktiviteten.

På den baggrund er der under COVID-19 gjort brug af de statslige støtteordninger omkring udskudt moms- og skattebetalinger. Disse ordninger har medført udskydning af betalinger på henholdsvis 32,1 mio. kr. som er tilbagebetalt i 2022 og yderligere 13,1 mio. kr. som skal tilbagebetales 2023.

Selskabet har ikke øget sin lånoptagelse hos finansielle kreditgivere gennem perioden men fastholdt uændrede kreditfaciliteter.

Som følge af ovennævnte er selskabets likvide beholdning opgjort til 169,7 mio. kr. ved årets udgang. Hertil kommer trækingsfaciliteter hos finansielle kreditgivere.

Koncernens resultat efter skat er 51,3 mio. kr. mod -9,9 mio. kr. i 2021.

De svenske aktiviteter påvirker fortsat årets resultat negativt, i 2022 med et resultat på -9,8 mio. kr.

Koncernens egenkapital er 248,6 mio. kr. med en soliditetsgrad på 37,4%.

Som et led i selskabets overordnede strategi er der iværksat tiltag for at udbygge Comwells position på det danske hotel- og konferencemarked samt styrke den internationale markedsføring og adgang til udenlandske kundesegmenter.

Som en del af denne plan, har Comwell med virkning fra 1. januar 2023 indgået aftale om drift af de historiske bygninger hvorfra der drives hotel- restaurant-, og mødevirksomhed i Horsens, under navnet Comwell Bygholm Park.

Med en central beliggenhed i Østjylland, vil hotellet efter ombygning og opgradering i foråret 2023 stå klar med 142 værelser, restaurant- og banketfaciliteter og mødekapacitet op til 600 personer.

LEDELSESBERETNING

Ligeledes offentliggjorde Comwell primo 2023 kædens udvidelse af det nuværende hotel i Aarhus, Comwell Aarhus. Med en udvidelse på +161 værelser, yderligere restaurant- og mødekapacitet og med skybar og rooftop på 14. og 15. etage vil det udvidede hotel i foråret 2026 åbne med i alt 401 værelser centralt placeret i Aarhus.

Comwells position i det internationale marked blev i 2019 styrket ved indgåelse af samarbejde med ét af verdens største hotelbrands Wyndham Hotels & Resorts. Med mere end 9.000+ hoteller i 95 lande og over 90 mio. loyalitetsmedlemmer samt en stærk global salgsorganisation sikres Comwell adgang til og en position på det internationale marked. Comwell hotellerne i Aarhus, Odense og København er dobbeltbrandet med tilføjelse af navnet "Dolce by Wyndham".

Forventet udvikling

For 2023 er der fortsat usikkerhed omkring udvikling i aktivitet og resultat.

Som følge af stigende renter fra centralbanker, volatile energipriser og kraftig inflation, er der i 2023 en række markedsmæssige udfordringer der har og vil påvirke aktiviteten i møde- og rejseaktivitet og skabe fortsat usikkerhed for oplevelses-, restaurant- og hotel- og rejsebranchen generelt. I tillæg hertil, er Europa ramt af geopolitiske spændinger, der også må forventes at påvirke oplevelses- og rejsebranchen.

Ovenstående forhold forventes blandt andet at medføre faldende økonomisk aktivitet i Europa og dermed også påvirke den økonomiske udvikling på det danske marked. Der er dog en forventning om, at den globale møde- og rejseindustri går mod en gradvis normalisering gennem 2. halvår af 2023, der vil medføre en stigende efterspørgsel fra de globale markeder.

Ovenstående forhold kan medføre udsving i selskabets aktivitetsniveau og indtjening, og på denne baggrund, er det selskabets forventning, for 2023 at opnå et positivt resultat på 25,0 mio. kr. til 30,0 mio. kr. efter skat.

ESG-rapport

Comwell har besluttet at der fra regnskabsaflæggelsen i 2022 udarbejdes en ESG-rapport.

Denne ESG-rapport aflægges separat, men er en del af den samlede regnskabsaflæggelse i Comwell.

Den lovpligtige redegørelse for hhv. ÅRL 99a, b og d samt 107d fremgår af vores ESG-rapport, som findes på www.comwell.com/om-comwell/esg

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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







KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	2	1.057.897	710.501
Andre driftsindtægter	3	74.446	150.817
Vareforbrug		(232.563)	(163.898)
Andre eksterne omkostninger	4	(361.161)	(335.696)
Bruttoresultat		538.619	361.724
Personaleomkostninger	5	(414.642)	(337.459)
Af- og nedskrivninger	6	(41.354)	(33.034)
Driftsresultat		82.623	(8.769)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.496
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.495	4.415
Andre finansielle indtægter	7	899	667
Nedskrivning af finansielle aktiver		(5.028)	0
Andre finansielle omkostninger	8	(10.525)	(6.483)
Resultat før skat		72.464	(8.674)
Skat af årets resultat	9	(21.156)	(1.205)
Årets resultat	10	51.308	(9.879)

KONCERNENS BALANCE PR. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		0	0
Goodwill		9.469	10.829
Immaterielle aktiver	11	9.469	10.829
Grunde og bygninger		47.412	47.133
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.124	56.303
Indretning af lejede lokaler		65.922	48.969
Materielle aktiver under udførelse		2.477	2.934
Materielle aktiver	12	159.935	155.339
Kapitalandele i associerede virksomheder		45.524	37.892
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.200	12.450
Deposita		57.171	53.258
Andre tilgodehavender		2.093	2.299
Finansielle aktiver	13	114.988	105.899
Anlægsaktiver		284.392	272.067
Fremstillede varer og handelsvarer		13.337	12.580
Varebeholdninger		13.337	12.580
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.506	69.918
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33	730
Andre tilgodehavender		32.419	34.522
Periodeafgrænsningsposter	14	19.795	20.697
Tilgodehavender		148.753	125.867
Likvide beholdninger		169.729	145.951
Omsætningsaktiver		331.819	284.398
Aktiver		616.211	556.465

KONCERNENS BALANCE PR. 31.12.2022**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital	15, 16	31.294	31.294
Reserve for valutakursreguleringer		112	263
Overført overskud eller underskud		202.242	152.979
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		233.648	184.536
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		15.268	11.017
Egenkapital		248.916	195.553
Udskudt skat	17	19.839	20.461
Andre hensatte forpligtelser	18	6.217	3.194
Hensatte forpligtelser		26.056	23.655
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		25.141	26.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.022	32.867
Anden gæld		26.092	39.852
Langfristede gældsforpligtelser	19	82.255	99.599
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	19	2.589	2.896
Bankgæld		25.753	20.924
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.758	60.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.647	46.697
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	963
Skyldige sambeskatningsbidrag		7.258	2.473
Anden gæld	20	101.979	103.594
Kortfristede gældsforpligtelser		258.984	237.658
Gældsforpligtelser		341.239	337.257
Passiver		616.211	556.465
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	22		
Eventualforpligtelser	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Transaktioner med nærtstående parter	25		
Koncernforhold	26		
Dattervirksomheder	27		

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2022

	Virksomheds- kapital t. kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer t. kr.	Overført overskud ell. underskud t. kr.	Egenkapital tilhørende modervirk- hedens kapitalejere t. kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t. kr.
Egenkapital primo	31.294	263	152.979	184.536	11.017
Køb af egne kapitalandele	0	0	(241)	(241)	0
Valutakursreguleringer	0	(151)	0	(151)	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	3.137	3.137	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(690)	(690)	0
Årets resultat	0	0	47.057	47.057	4.251
Egenkapital ultimo	31.294	112	202.242	233.648	15.268
					I alt t.kr.
Egenkapital primo					195.553
Køb af egne kapitalandele					(241)
Valutakursreguleringer					(151)
Øvrige egenkapitalposter					3.137
Skat af egenkapitalbevægelser					(690)
Årets resultat					51.308
Egenkapital ultimo					248.916

For oplysninger vedrørende egne kapitalandele henvises der til note 17.





KONCERNENS PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Driftsresultat		82.623	(8.769)
Af- og nedskrivninger		41.354	33.034
Andre hensatte forpligtelser		3.023	(1.704)
Ændringer i arbejdskapital	21	(13.469)	48.420
Pengestrømme vedrørende primær drift		113.531	70.981
Modtagne finansielle indtægter		899	667
Betalte finansielle omkostninger		(10.525)	(6.483)
Refunderet/(betalt) skat		(17.683)	(550)
Pengestrømme vedrørende drift		86.222	64.615
Salg af immaterielle aktiver		0	400
Køb mv. af materielle aktiver		(44.895)	(12.718)
Salg af materielle aktiver		228	821
Køb af finansielle aktiver		(9.699)	(1.133)
Salg af finansielle aktiver		343	372
Salg af virksomheder		0	14.103
Modtagne afdrag		2.250	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(51.773)	1.845
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		34.449	66.460
Optagelse af lån		4.829	42.943
Afdrag på lån mv.		(15.806)	(4.636)
Køb af egne aktier		(241)	(114)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(11.218)	38.193
Ændring i likvider		23.231	104.653
Likvider primo		145.951	41.252
Valutakursreguleringer af likvider		547	46
Likvider ultimo		169.729	145.951
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		169.729	145.951
Likvider ultimo		169.729	145.951

KONCERNENS NOTER

1. Begivenheder efter balancedagen

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

2. Nettoomsætning

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Danmark	964.060	624.557
Sverige	93.837	85.944
Geografiske markeder i alt	1.057.897	710.501

Virksomhedens forretningsmæssige segmenter afviger ikke væsentligt fra hinanden, hvorfor der ikke afgives segmentoplysninger.

3. Andre driftsindtægter

Koncernen har modtaget kompensation vedrørende løn og faste omkostninger og det samlede beløb, der er indregnet i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 beløber sig til 61.568 t.kr. fordelt med 15.317 t.kr. fra lønkompensation og 46.241 t.kr. fra kompensation for faste omkostninger.

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Lovpligtig revision	595	599
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	292	458
Skatterådgivning	171	9
Andre ydelser	1.803	483
	2.861	1.549

5. Personaleomkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Gager og lønninger	372.552	302.653
Pensioner	27.101	22.219
Andre omkostninger til social sikring	14.989	12.587
	414.642	337.459
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	960	811

KONCERNENS NOTER

	Ledelses- vederlag 2022 t.kr.	Ledelses- vederlag 2021 t.kr.
Direktion	11.502	3.985
Bestyrelse	1.325	1.220
	12.827	5.205

6. Af- og nedskrivninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	1.360	2.390
Afskrivninger på materielle aktiver	28.559	28.088
Nedskrivninger af materielle aktiver	11.566	2.904
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(131)	(348)
	41.354	33.034

7. Andre finansielle indtægter

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	281	348
Øvrige finansielle indtægter	618	319
	899	667

8. Andre finansielle omkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.409	6.483
Øvrige finansielle omkostninger	7.116	0
	10.525	6.483

9. Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktuel skat	22.095	0
Ændring af udskudt skat	(939)	1.205
	21.156	1.205

10. Forslag til resultatdisponering

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Overført resultat	47.057	(10.872)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	4.251	993
	51.308	(9.879)

11. Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver t.kr.	Goodwill t.kr.
Kostpris primo	3.905	17.495
Kostpris ultimo	3.905	17.495
Af- og nedskrivninger primo	(3.905)	(6.666)
Årets afskrivninger	0	(1.360)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.905)	(8.026)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	9.469

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**12. Materielle aktiver**

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	95.915	224.283	129.156	2.934
Valutakursreguleringer	(106)	(5.119)	0	0
Tilgange	832	17.513	27.007	1.087
Afgange	0	(4.779)	(6.360)	(1.544)
Kostpris ultimo	96.641	231.898	149.803	2.477
Af- og nedskrivninger primo	(48.782)	(167.980)	(80.187)	0
Valutakursreguleringer	85	5.063	0	0
Årets nedskrivninger	(136)	(11.430)	0	0
Årets afskrivninger	(396)	(18.109)	(10.054)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	4.682	6.360	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(49.229)	(187.774)	(83.881)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.412	44.124	65.922	2.477
Ikke-ejede aktiver	0	19.582	52.231	0

13. Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	22.455	12.450	53.258	2.528
Valutakursreguleringer	0	0	(665)	(200)
Tilgange	0	(2.250)	9.380	319
Afgange	0	0	0	(381)
Kostpris ultimo	22.455	10.200	61.973	2.266
Opskrivninger primo	15.437	0	0	0
Andel af årets resultat	4.495	0	0	0
Andre reguleringer	3.137	0	0	0
Opskrivninger ultimo	23.069	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	0	0	(229)
Valutakursreguleringer	0	0	0	18
Årets nedskrivninger	0	0	(4.802)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	38
Nedskrivninger ultimo	0	0	(4.802)	(173)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.524	10.200	57.171	2.093

KONCERNENS NOTER

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Kellers Park Hotelbyg P/S	København	30
Kellers Park Komplementar ApS	København	30
Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	København	30

14. Periodeafgrænsningsposter

Regnskabsposten består af periodiseret omkostninger, som er betalt i regnskabsåret, og som er periodiseret.

15. Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominal værdi t.kr.
A-aktier	7.980	0,5	3.990
B-aktier	48.608	0,5	24.304
C-aktier	2.000	1,5	3.000
	58.588		31.294

16. Egne kapitalandele

	Antal	Nominal værdi t.kr.	Andel af virksomhedskapital %
A-aktie	222	111	0,35
B-aktie	5.939	2.970	9,49
C-aktie	149	224	0,72
Beholdning af egne kapitalandele	6.310	3.305	10,56

Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.2022 udgør 6.310 stk., nominelt 3.305 t.kr. svarende til 10,33 % af aktiekapitalen. Der er i 2022 købt 143 stk., for nominelt 72 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,23 % af aktiekapitalen for 241 t.kr. Årsagen er tilbagekøb af minoritetsaktionærer.



KONCERNENS NOTER

17. Udskudt skat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Materielle aktiver	21.915	22.127
Hensatte forpligtelser	(2.004)	(1.258)
Forpligtelser	38	(224)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(110)	(184)
Udskudt skat i alt	19.839	20.461

Bevægelser i året	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Primo	20.461	19.807
Indregnet i resultatopgørelsen	(939)	1.205
Regulering vedr. tidligere år	317	(551)
Ultimo	19.839	20.461

18. Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser dækker i al væsentlighed over hensættelser til underskudsgivende aktivitet.

19. Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.447	1.798	25.141	20.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	31.022	22.876
Anden gæld	1.142	1.098	26.092	7.155
	2.589	2.896	82.255	50.655

20. Anden gæld (kortfristet)

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Moms og afgifter	14.130	10.500
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	29.752	33.098
Feriepengeforpligtelser	3.178	2.716
Anden gæld i øvrigt	54.919	57.280
	101.979	103.594

KONCERNENS NOTER

21. Ændring i arbejdskapital

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(757)	(1.534)
Ændring i tilgodehavender	(22.886)	(2.359)
Ændring i leverandørgæld mv.	10.174	52.313
	(13.469)	48.420

22. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Koncernens selskaber har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel mv. med restløbetider på 0-3 år. Den ikke indregnede leasingforpligtelse udgør 12.361 t.kr. pr. 31.12.2022. Koncernens selskaber har indgået leje- og kontraktlige forpligtelser vedrørende ejendomme. Aftalerne har forskellige restløbetider og den samlede forpligtelse udgør 2.210 mio. kr. Den forpligtelse fordeler sig således:

	2023-27 t.kr.	2028-32 t.kr.	2033-37 t.kr.	2038-42 t.kr.	2043-45 t.kr.
Årlig gennemsnitlig leje- og kontraktlige forpligtelse	178.856	125.884	82.396	42.311	20.769

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

23. Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med NCI 2018 A/S som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskaberne indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Restgæld hos kreditinstitutter i øvrigt på 26.588 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 47.548 t.kr.

25. Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses der, jf. ÅRL §98C stk. 7, alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

26. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
NCI 2018 A/S, Kolding

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
NCI 2018 A/S, Kolding

KONCERNENS NOTER**27. Dattervirksomheder**

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Comwell Kongebrogaarden A/S	Middelfart	A/S	100,00
Comwell Hvide Hus Aalborg A/S	Aalborg	A/S	100,00
Comwell Aarhus A/S	Aarhus	A/S	100,00
Comwell Sorø A/S	Sorø	A/S	100,00
Comwell Middelfart A/S	Middelfart	A/S	100,00
Comwell Kolding A/S	Kolding	A/S	100,00
Comwell Rebild Bakker A/S	Skørping	A/S	100,00
Comwell Holte A/S	Holte	A/S	100,00
Comwell Roskilde A/S	Roskilde	A/S	100,00
Centralværkstedet A/S	Aarhus	A/S	100,00
Comwell Borupgaard A/S	Snekkersten	A/S	50,00
Comwell Klarskovgaard A/S	Korsør	A/S	50,00
Comwell Copenhagen Portside A/S	Nordhavn	A/S	100,00
Comwell Bygholm Park A/S	Horsens	A/S	100,00
Udviklingselskabet Kellers Park A/S	Kolding	A/S	100,00
Comwell Kellers Park P/S	Børkop	P/S	81,82
Komplementarselskabet Comwell Kellers Park ApS	Børkop	ApS	81,82
Comwell Sverige AB	Varberg, Sverige	AB	100,00
Varberg Kusthotel AB	Varberg, Sverige	AB	100,00



MODERVIRKSOMHEDENS RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	2	100.869	89.856
Andre driftsindtægter	3	799	2.175
Andre eksterne omkostninger	4	(41.703)	(32.815)
Bruttoresultat		59.965	59.216
Personaleomkostninger	5	(65.405)	(53.457)
Af- og nedskrivninger	6	(418)	(2.126)
Driftsresultat		(5.858)	3.633
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.130	(14.987)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		990	1.082
Andre finansielle indtægter	7	1.524	2.334
Andre finansielle omkostninger	8	(4.667)	(2.033)
Resultat før skat		45.119	(9.971)
Skat af årets resultat	9	1.938	(901)
Årets resultat	10	47.057	(10.872)



MODERVIRKSOMHEDENS BALANCE FOR 2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		0	0
Immaterielle aktiver	11	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.961	1.594
Materielle aktiver	12	1.961	1.594
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		308.404	231.675
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.210	2.220
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.200	10.200
Deposita		4.043	3.586
Finansielle aktiver	13	325.857	247.681
Anlægsaktiver		327.818	249.275
Råvarer og hjælpematerialer		3	3
Varebeholdninger		3	3
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.171	6.335
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.924	12.832
Udskudt skat	14	2.921	983
Andre tilgodehavender		3.351	7.240
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		18.000	0
Periodeafgrænsningsposter	15	1.487	1.779
Tilgodehavender		61.854	29.169
Likvide beholdninger		16	16
Omsætningsaktiver		61.873	29.188
Aktiver		389.691	278.463

MODERVIRKSOMHEDENS BALANCE FOR 2022

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		31.294	31.294
Reserve for valutakursreguleringer		112	263
Overført overskud eller underskud		202.243	152.980
Egenkapital		233.649	184.537
Andre hensatte forpligtelser	16	3.275	0
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	17	5.038	0
Hensatte forpligtelser		8.313	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.679	3.586
Anden gæld	18	3.767	6.449
Langfristede gældsforpligtelser	19	7.446	10.035
Bankgæld		6.877	5.351
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.568	37.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.871	5.748
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.081	13.555
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	1.595
Anden gæld		19.886	19.834
Kortfristede gældsforpligtelser		140.283	83.891
Gældsforpligtelser		147.729	93.926
Passiver		389.691	278.463
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	20		
Eventualforpligtelser	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	23		
Transaktioner med nærtstående parter	24		



MODERVIRKSOMHEDENS EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for- valutakurs- reguleringer t.kr.	Overført overskud ell. underskud t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital primo	31.294	263	152.980	184.537
Køb af egne kapitalandele	0	0	(241)	(241)
Valutakursreguleringer	0	(151)	0	(151)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.447	2.447
Årets resultat	0	0	47.057	47.057
Egenkapital ultimo	31.294	112	202.243	233.649

For oplysninger vedrørende egne kapitalandele henvises der til koncernens note 17.

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

1. Begivenheder efter balancedagen

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

2. Nettoomsætning

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Danmark	100.375	89.334
Sverige	494	522
Geografiske markeder i alt	100.869	89.856

3. Andre driftsindtægter

Selskabet har modtaget i kompensation vedrørende løn. Der er for regnskabsåret 2022 indregnet 799 t.kr.

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Lovpligtig revision	27	25
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	42	49
Skatterådgivning	171	0
Andre ydelser	1.719	303
	1.959	377

5. Personaleomkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Gager og lønninger	61.034	49.705
Pensioner	3.725	3.206
Andre omkostninger til social sikring	646	546
	65.405	53.457

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	90	80
---	----	----

	Ledelses- vederlag 2022 t.kr.	Ledelses- vederlag 2021 t.kr.
Direktion	11.502	3.985
Bestyrelse	1.325	1.220
	12.827	5.205

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER**6. Af- og nedskrivninger**

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	0	1.030
Afskrivninger på materielle aktiver	418	1.235
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(139)
	418	2.126

7. Andre finansielle indtægter

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.064	2.028
Øvrige finansielle indtægter	460	306
	1.524	2.334

8. Andre finansielle omkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.819	1.537
Renteomkostninger i øvrigt	848	496
	4.667	2.033

9. Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktuel skat	0	1.595
Ændring af udskudt skat	(1.938)	(694)
	(1.938)	901

10. Forslag til resultatdisponering

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Overført resultat	47.057	(10.872)
	47.057	(10.872)





MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

11. Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	3.905
Kostpris ultimo	3.905
Af- og nedskrivninger primo	(3.905)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.905)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

12. Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	11.024
Tilgange	785
Kostpris ultimo	11.809
Af- og nedskrivninger primo	(9.430)
Årets afskrivninger	(418)
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.848)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.961

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

13. Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	483.573	12	10.200	3.586
Tilgange	14.466	0	0	457
Kostpris ultimo	498.039	12	10.200	4.043
Opskrivninger primo	0	2.208	0	0
Andel af årets resultat	0	990	0	0
Opskrivninger ultimo	0	3.198	0	0
Nedskrivninger primo	(251.898)	0	0	0
Valutakursreguleringer	(86)	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(1.360)	0	0	0
Andel af årets resultat	54.490	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.772	0	0	0
Andre reguleringer	2.447	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(189.635)	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	308.404	3.210	10.200	4.043

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kellers Park Hotelbyg P/S	København	P/S	30
Kellers Park Komplementar ApS	København	ApS	30
Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	København	A/S	30

14. Udskudt skat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Materielle aktiver	342	455
Hensatte forpligtelser	1.675	418
Forpligtelser	110	110
Fremførbare skattemæssige underskud	794	0
Udskudt skat i alt	2.921	983





MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Bevægelser i året

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Primo	983	289
Indregnet i resultatopgørelsen	1.938	694
Ultimo	2.921	983

Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv indregnes da det forventes at udnyttes inden for den 3-5 år.

15. Periodeafgrænsningsposter

Regnskabsposten består af periodiseret omkostninger, som er betalt i regnskabsåret, og som er periodiseret.

16. Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser dækker i al væsentlighed over hensættelser til underskudsgivende aktivitet.

17. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelsen vedrører negativ egenkapital pr. 31.12.2022 i datterselskab efter modregning i tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.

18. Anden gæld (langfristet)

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Feriepengeforpligtelser	3.767	3.684
Anden gæld i øvrigt	0	2.765
	3.767	6.449

19. Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.679	3.679
Anden gæld	3.767	3.529
	7.446	7.208

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

20. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel mv. med restløbetider på 0-3 år. Den ikke indregnede leasingforpligtelse udgør 2.667 t.kr.

Moderselskabet har indgået leje- og kontraktlige forpligtelser vedrørende ejendom. Lejeaftalen har restløbetid på 6 måneder og forpligtelsen udgør 345 t.kr.

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

21. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NCI 2018 A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for visse dattervirksomheders bankgæld. Bankgælden udgør 13.428 t.kr. pr. 31.12.2022.

Moderselskabet har afgivet kaution for visse datterselskabers indfrielse af sine forpligtelser.

Moderselskabet har afgivet kaution for visse datterselskabers opfyldelse af lejekontrakter med forskellige restløbetider. Den samlede kautionsforpligtelse udgør 1.331 mio. kr. Kautionsforpligtelsen kan opgøres således:

	2023-27 t.kr.	2028-32 t.kr.	2033-37 t.kr.	2038-42 t.kr.	2043-45 t.kr.
Årlig gennemsnitlig leje- og kontraktlige forpligtigelse	93.748	91.026	48.163	20.769	12.461

Herudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution for andre datterselskabers opfyldelse af lejekontrakter maksimeret til i alt 136.146 t.kr.

23. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

NCI 2018 A/S, Kolding, som er moderselskab og har bestemmende indflydelse i selskabet.
Birthe Marianne Christiansen, som har bestemmende indflydelse i selskabet

24. Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses der, jf. ÅRL §98C stk. 7, alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.



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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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. 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 delårskoncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

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

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet 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 dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes, når der er opnået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, og det er sandsynligt, at de betingelser, der er knyttet til tilskuddet, vil blive opfyldt. Tilskud indregnes som indtægt i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder 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.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

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





ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, der 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).

Balancen

Goodwill

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

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

Immaterielle rettigheder mv.

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

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

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

Materielle aktiver

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

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år
Indretning af lejede lokaler	10-15 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

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,





ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tabsgivende kontrakter.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.





Comwell

HOTELS

Comwell a-s / Skovbrynet 1 / 6000 Kolding / comwell.com

