

# ÅRSRAPPORT 2018



# INDHOLD

## 1

### Indledning

- 1 Parken overblik
- 2 Selskabsoplysninger

## 3

### Ledelsesberetning

- 3 Brev til aktionærerne
- 4 Operationel koncernstruktur
- 5 Hoved- og nøgletal for koncernen
- 8 Beretning
- 12 Fremtidsudsigter
- 13 Risici
- 14 Samfundsansvar
- 14 Kønsmæssig sammensætning af ledelsen
- 15 Virksomhedsledelse
- 17 Bestyrelse og direktion
- 20 Aktionærinformation
- 22 Regnskabsberetning

## 26

### Påtegninger

- 26 Ledelsespåtegning
- 27 Den uafhængige revisors erklæringer

## 30

### Koncernregnskab 1. januar – 31. december

- 30 Oversigt over noter til koncernregnskabet
- 31 Resultatopgørelse
- 32 Balance
- 34 Egenkapitalopgørelse
- 35 Pengestrømsopgørelse
- 36 Noter

## 74

### Årsregnskab 1. januar – 31. december

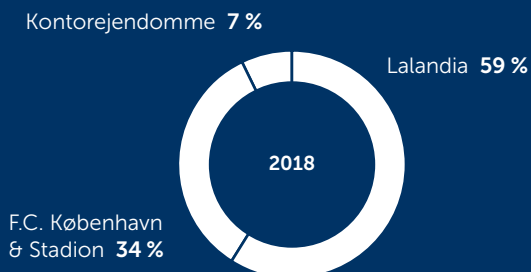
- 74 Oversigt over noter til årsregnskabet
- 75 Resultatopgørelse
- 76 Balance
- 78 Egenkapitalopgørelse
- 79 Pengestrømsopgørelse
- 80 Noter



## KONCERNENS OMSÆTNING

UDGJORDE 781,4 MIO. KR. I 2018

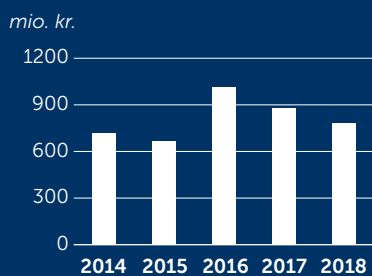
### INDTÆGTER FORDELT PÅ FORRETNINGSOMRÅDER



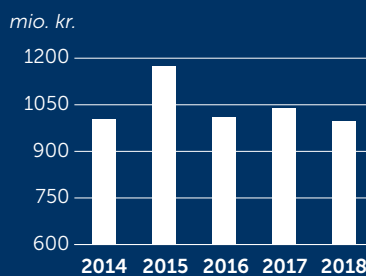
### GENNEMSITLIGT ANTAL ANSATTE I 2018

573

### INDTÆGTER



### NETTORENTBÆRENDE GÆLD



## SELSKABSOPLYSNINGER

PARKEN Sport & Entertainment A/S  
Per Henrik Lings Allé 2  
2100 København Ø

Telefon: 35 43 31 31  
Telefax: 35 43 31 13  
Hjemmeside: [www.parken.dk](http://www.parken.dk)  
E-mail: [info@parken.dk](mailto:info@parken.dk)

CVR-nr.: 15 10 77 07  
Stiftet: 1. april 1991  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Bo Rygaard (formand)  
Niels-Christian Holmstrøm  
Finn L. Meyer  
Henrik Møgelmoose  
Benny Olsen  
Erik Skjærbæk  
Karl Peter Korsgaard Sørensen

### Revisionsudvalg

Finn L. Meyer (formand)  
Henrik Møgelmoose

### Vederlagsudvalg

Bo Rygaard (formand)  
Niels-Christian Holmstrøm  
Henrik Møgelmoose

### Koncerndirektion

Jan Harrit

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den  
11. april 2019, kl. 14.00 i Telia Parkens REN-  
VI Lounge, indgang A 0.

# LEDELSESBERETNING

## BREV TIL AKTIONÆRERNE

2018 blev på flere områder et specielt år for PARKEN Sport & Entertainment koncernen. Fitness DK Holding A/S blev frasolgt hen over sommeren, og i slutningen af året kom vi tættere på nye mulige Lalandia centre i henholdsvis Motala i Sverige og i Søndervig på den jyske vestkyst.

Efter frasalget af segmentet fitness, består koncernens segmenter af F.C. København & Stadion, Lalandia og Kontorejendomme.

### Segmenter

#### F.C. København & Stadion

F.C. København spillede i foråret 2018 1/16-finale mod Atlético de Madrid i UEFA Europa League, og i maj opnåede holdet en fjerdeplads i Superligaen. Gennem i alt fire kvalifikationsrunder i juli og august sikrede F.C. København sig for 12. gang i de seneste 13 sæsoner en plads i et europæisk gruppespil. I 2018 blev der i tillæg til F.C. Københavns hjemmekampe afholdt fire arrangementer i Telia Parken – et tennisevent med Caroline Wozniacki og Venus Williams, finalen i DBU Pokalen, et storskærmsarrangement i forbindelse med Danmarks deltagelse i FIFA World Cup 2018 samt en koncert med JAY-Z AND BEYONCÉ. Segmentresultatet i F.C. København & Stadion blev i 2018 på 18,7 mio. kr. (2017: 52,4 mio. kr.).

#### Lalandia

I alt var der 1,32 mio. overnatninger i feriehusene ved Lalandia i 2018, hvilket er på niveau med 2017. Lalandia befæstede sin position som markedsleder inden for ferie- og aktivitetscentre med en væsentlig andel af samtlige overnatninger på ferie- og aktivitetscentre i Danmark. I 2018 blev segmentresultatet i Lalandia 85,5 mio. kr. (2017: 91,1 mio. kr.).

#### Kontorejendomme

Udlejningsprocenten for de fire kontorejendomme i Telia Parken var ultimo 2018 på 96 (2017: 90), og i alt er 30.750 m<sup>2</sup> udlejet (2017: 28.793 m<sup>2</sup>). Der er i 2018 foretaget en positiv værdiregulering på 3,5 mio. kr. (2017: 19,3 mio. kr.). Det samlede segmentresultat i 2018 i Kontorejendommene blev 46,2 mio. kr. (2017: 58,9 mio. kr.). Faldet i segmentresultatet kan primært tilskrives en lavere værdiregulering i 2018 sammenholdt med 2017.

#### Udbytte

Der indstilles et udbytte på kr. 2,50 pr. aktie, svarende til en samlet udbyttebetaling på 24,7 mio. kr. i 2019. På den ordinære generalforsamling i 2018 blev vedtaget et udbytte på kr. 2,50 pr. aktie.

#### Resultat af fortsættende aktiviteter

Koncernens omsætning i 2018 blev på 781,4 mio. kr., hvilket er som forventet. Koncernens resultat før skat fra de fortsættende aktiviteter udgjorde 97,4 mio. kr., og dermed lidt bedre end den seneste udmelding på 75 til 90

mio. kr. Sammenholdt med 2017 er der tale om et fald i resultat før skat på 27,1 mio. kr.

Ændringen i resultat før skat fra de fortsættende aktiviteter kan tilskrives en række modsatrettede forhold.

- F.C. København har i 2018 deltaget i gruppespillet i UEFA Europa League. I 2017 blev F.C. København dansk mester, vandt DBU Pokalen, deltog i kvalifikationen til gruppespillet i UEFA Champions League, og deltog i gruppespillet i UEFA Europa League.
- Resultat af transferaktiviteter blev i 2018 højere end i 2017.
- I 2018 er der foretaget en værdiregulering af Investeringsejendommene på +3,5 mio. kr. (2017: +19,3 mio. kr.).
- Særlige poster i 2018 udgør +0,7 mio. kr. mod -14,2 mio. kr. i 2017 (bøde og sagsomkostninger i kursmanipulationssagen).

#### Resultat af ophørende aktiviteter

Den 28. juni 2018 oplyste PARKEN Sport & Entertainment A/S, at der var indgået aftale om salg af Fitness DK Holding A/S.

Transaktionen blev gennemført ved udgangen af august 2018. Resultat af ophørende aktiviteter i 2018 udgør -242,1 mio. kr. og kan hovedsageligt henføres til tab i forbindelse med salget.

#### Årets resultat før skat af de fortsættende og ophørende aktiviteter

Årets resultat før skat af de fortsættende og ophørende aktiviteter blev -144,7 mio. kr., hvilket er på niveau med seneste resultatudmelding.

#### Årets resultat

Årets resultat af fortsættende og ophørende aktiviteter blev -167,8 mio. kr. mod 40,7 mio. kr. i 2017.

#### Forventninger til 2019

For 2019 forventer bestyrelsen og koncerndirektionen en omsætning for koncernen på 800 til 850 mio. kr. og et resultat før skat på 45 til 60 mio. kr. Heri indgår en forudsætning om F.C. Københavns deltagelse i gruppespil i UEFA Europa League.

2019 bliver på flere områder spændende og udfordrende. Vi vil især have fokus på at kvalificere F.C. København til et europæisk gruppespil og fortsætte udviklingen af Lalandia, herunder de mulige nye centre i Motala i Sverige og i Søndervig på den jyske vestkyst.

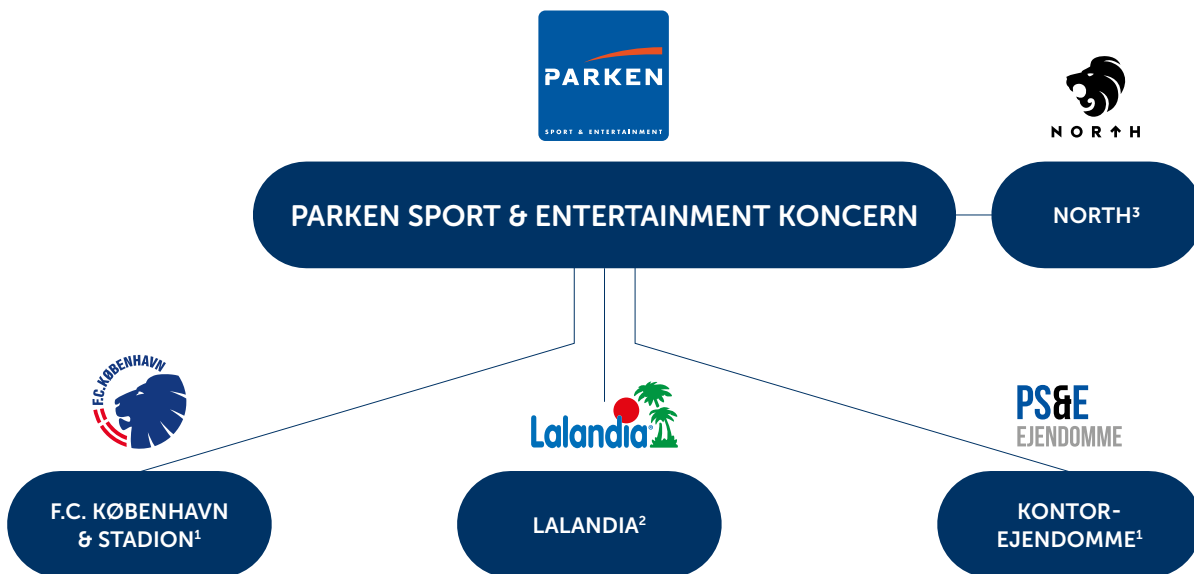
Med venlig hilsen

Bo Rygaard  
Formand

Jan Harrit  
Koncerndirektør



**OPERATIONEL KONCERNSTRUKTUR**



Ovenstående er ikke et udtryk for den juridiske struktur. Sammenhængen til den juridiske struktur kan beskrives som følger:

<sup>1</sup> Segmenterne er en del af den juridiske enhed PARKEN Sport & Entertainment A/S

<sup>2</sup> Segmentet omfatter Lalandia Billund A/S og Lalandia A/S

<sup>3</sup> Omfatter 50 % ejerskab af den fællesjede virksomhed ES North A/S

Juridisk selskabsoversigt fremgår af note 9 og 10 i årsregnskabet.

# HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

I resultatopgørelsen og pengestrømsopgørelsen er segmentet Fitness udskilt. Resultatet fra segmentet er klassificeret som "Resultat af ophørende aktiviteter" og pengestrømmene som "Pengestrømme fra ophørende aktiviteter". Sammenligningstal er tilpasset.

<i>mio. kr.</i>	2018	2017	2016	2015	2014
<b>HOVEDTAL</b>					
Omsætning	781,4	858,4	1.011,3	666,6	703,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	3,5	19,3	0,0	0,0	15,3
<b>Indtægter i alt</b>	<b>784,9</b>	<b>877,7</b>	<b>1.011,3</b>	<b>666,6</b>	<b>718,5</b>
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>108,6</b>	<b>179,2</b>	<b>323,5</b>	<b>64,3</b>	<b>110,5</b>
Amortiseringer	2,3	2,4	2,4	0,6	0,3
Resultat af transferaktiviteter	35,0	12,5	-11,9	-46,8	-14,7
Resultat efter skat af fællesejede virksomheder	-4,3	-6,3	0,0	0,0	0,0
Særlige poster	0,7	-14,2	0,0	0,0	1,6
Resultat af finansielle poster	-40,3	-44,3	-48,1	-44,1	-46,6
<b>Resultat før skat</b>	<b>97,4</b>	<b>124,5</b>	<b>261,1</b>	<b>-27,2</b>	<b>50,5</b>
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>	<b>74,3</b>	<b>90,2</b>	<b>205,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>39,5</b>
Resultat af ophørende aktiviteter	-242,1	-49,5	-138,9	-12,1	-32,8
<b>Årets resultat</b>	<b>-167,8</b>	<b>40,7</b>	<b>66,5</b>	<b>-34,4</b>	<b>6,7</b>
Langfristede aktiver	2.245,8	2.572,5	2.478,8	2.585,0	2.487,0
Kortfristede aktiver	311,2	245,0	293,3	187,3	209,3
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.557,0</b>	<b>2.817,5</b>	<b>2.772,1</b>	<b>2.772,3</b>	<b>2.696,3</b>
Aktiekapital	197,5	197,5	197,5	197,5	197,5
<b>Egenkapital</b>	<b>817,6</b>	<b>993,9</b>	<b>1.031,7</b>	<b>970,4</b>	<b>986,2</b>
Langfristede forpligtelser	1.264,8	1.372,4	1.416,1	1.428,8	1.360,1
Kortfristede forpligtelser	474,6	451,2	324,3	373,1	350,0
Pengestrøm fra driften	70,9	198,3	2709,9	61,1	114,6
Pengestrøm til investering, netto	30,2	-88,5	-51,5	-190,5	-20,1
<i>Heraf til investering i materielle aktiver</i>	<i>-42,3</i>	<i>-48,9</i>	<i>-36,3</i>	<i>-151,3</i>	<i>-31,5</i>
Pengestrøm fra finansiering	-51,4	-101,2	-144,1	157,9	-102,0
Pengestrøm fra ophørende aktiviteter, netto	-34,8	-31,0	-55,7	-54,9	-19,9
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>14,9</b>	<b>-22,4</b>	<b>19,6</b>	<b>-26,4</b>	<b>-27,4</b>
<b>Nettorentebærende gæld</b>	<b>996,9</b>	<b>1.038,4</b>	<b>1.011,1</b>	<b>1.174,0</b>	<b>1.005,6</b>
<b>NØGLETAL</b>					
Overskudsgrad, i %	13,8	20,4	32,0	9,6	15,4
Afkastningsgrad, i %	4,2	6,4	11,7	2,3	4,1
Likviditetsgrad, i %	65,6	54,3	90,4	50,2	59,8
Egenkapitalandel (soliditet), i %	32,0	35,3	37,2	35,0	36,6
Indre værdi pr. aktie	82,8	100,6	104,5	98,3	99,8
Udbytte pr. aktie, kr.	2,50	2,50	10,00	0,00	0,00
Payout ratio, i %	Neg.	60,60	148,43	0,00	0,00
Børskurs, ultimo (faktisk)	79,60	69,00	69,00	55,00	54,00
Egenkapitalforrentning, i %	-18,5	4,0	6,6	-3,5	0,6
<b>Resultat pr. aktie af fortsættende aktiviteter:</b>					
Resultat pr. aktie (EPS), i kr.	7,61	9,24	21,02	-2,28	4,04
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D), i kr.	7,61	9,24	21,02	-2,28	4,04
<b>Resultat pr. aktie:</b>					
Resultat pr. aktie (EPS), i kr.	-17,17	4,17	6,81	-3,52	0,69
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D), i kr.	-17,17	4,17	6,81	-3,52	0,69
Cash Flow Per Share (CFPS), i kr.	13,65	21,86	27,26	7,40	15,31
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>573</b>	<b>564</b>	<b>542</b>	<b>519</b>	<b>517</b>

Der henvises til definitioner og begreber i anvendt regnskabspraksis. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i overensstemmelse med IAS 33 (koncernregnskabet note 16).



DER VAR 31 ARRANGEMENTER I

**TELIA PARKEN | 2018**





I 2018 BLEV **LALANDIA** I RØDBYS

**30 ÅRS JUBILÆUM** FEJRET

## BERETNING

Den 28. juni 2018 oplyste PARKEN Sport & Entertainment A/S, at der var indgået aftale om salg af Fitness DK Holding A/S.

Transaktionen blev gennemført ved udgangen af august 2018, hvor det foreløbige provenu fra salget blev modtaget.

I resultatopgørelsen og pengestrømsopgørelsen er segmentet Fitness udskilt. Resultatet fra segmentet er klassificeret som "Resultat af ophørende aktiviteter" og pengestrømmene som "Pengestrømme fra ophørende aktiviteter". Sammenligningstal er tilpasset.

Efter frasalget af Fitness DK Holding A/S består PARKEN koncernen af tre segmenter:

- F.C. København & Stadion, der driver fodboldklubben samt stadion og stadionaktiviteter.
- Lalandia, der driver ferie- og aktivitetscentre med tilhørende udlejning af feriehuse og derudover opfører og sælger feriehuse.
- Kontorejendomme, der forestår udlejning af kontorlejemål i Telia Parken.

Koncernens tre segmenter gennemgås nedenfor.

### F.C. KØBENHAVN OG STADION

F.C. København spillede i foråret 2018 1/16-finale mod Atlético de Madrid i UEFA Europa League, og i maj opnåede holdet en fjerdeplads i Superligaen. Gennem i alt fire kvalifikationsrunder i juli og august sikrede F.C. København sig for 12. gang i de seneste 13 sæsoner en plads i et europæisk gruppespil.

I gruppespillet i UEFA Europa League i efteråret blev det til i alt fem point mod FC Zenit, SK Slavia Prag og FC Girondins de Bordeaux. Ved udgangen af 2018 lå F.C. København nummer et i Superligaen, hvor de seks øverste placerede hold efter grundspillet deltager i slutspillet. Den sportslige målsætning i sæsonen 2018/19 er at blive dansk mester og deltage i et europæisk gruppespil.

Der har i 2018 været afholdt fire arrangementer i Telia Parken – et tennisevent med Caroline Wozniacki og Venus Williams, finalen i DBU Pokalen, et storskærmsarrangement i forbindelse med Danmarks deltagelse i FIFA World Cup 2018 samt en koncert med JAY-Z AND BEYONCÉ. I 2017 var der i alt ti arrangementer.

I 2018 var der i alt 31 arrangementer i Telia Parken (2017: 39) med et samlet antal tilskuere på ca. 528.000 (2017: ca. 810.000).

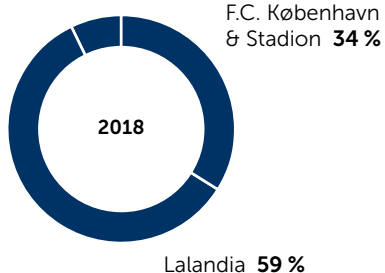
Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster udgjorde -16,3 mio. kr., hvilket er en tilbagegang på 56,1 mio. kr. i forhold til 2017. De sportslige resultater, faldet i antal arrangementer samt karaktererne heraf er hovedforklaringen på tilbagegangen.

Indtægterne fra salg af kontraktrettigheder udgjorde i 2018 i alt 185,7 mio. kr. (2017: 118,0 mio. kr.), og der blev investeret for 98,1 mio. kr. i nye kontraktrettigheder (2017: 153,1 mio. kr.).

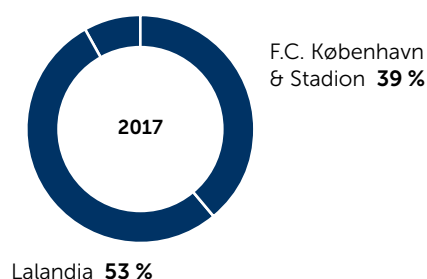
Primært resultat før særlige poster i 2018 udgjorde 18,7 mio. kr., hvilket er en tilbagegang på 33,7 mio. kr. i forhold til 2017.

### INDTÆGTER FORDELT PÅ FORRETNINGSOMRÅDER I 2018 OG 2017

Kontorejendomme 7 %



Kontorejendomme 8 %



**TABEL 1** UDVIKLING I RESULTATOPGØRELSEN FOR F.C. KØBENHAVN & STADION

<i>mio. kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Omsætning	264,5	345,4
Omkostninger	257,5	283,0
Afskrivninger	23,3	22,6
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>-16,3</b>	<b>39,8</b>
Resultat af transferaktiviteter	35,0	12,6
<b>Primært resultat før særlige poster</b>	<b>18,7</b>	<b>52,4</b>
<b>Aktiver</b>	<b>818,9</b>	<b>816,6</b>
<b>Forpligtelser</b>	<b>190,2</b>	<b>193,4</b>

**TABEL 2** UDVIKLINGEN I RESULTATOPGØRELSEN FOR LALANDIA

<i>mio. kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Omsætning	467,2	466,4
Omkostninger	349,2	343,2
Afskrivninger	30,2	29,7
<b>Primært resultat før amortiseringer og særlige poster</b>	<b>87,8</b>	<b>93,5</b>
Amortiseringer	2,3	2,4
<b>Primært resultat før særlige poster</b>	<b>85,5</b>	<b>91,1</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.003,9</b>	<b>1.006,5</b>
<b>Forpligtelser</b>	<b>87,6</b>	<b>74,4</b>

## LALANDIA

Omsætningen i Lalandia i 2018 blev 467,2 mio. kr., hvilket er på niveau med omsætningen i 2017. Omsætningen fra salg af feriehuse steg med 9,1 mio. kr., mens omsætningen fra driften faldt med 8,3 mio. kr. Omsætningsnedgangen i driften kan hovedsageligt tilskrives færre dagsgæster i de to Lalandia Aquadomes i de varme sommer måneder.

I 2018 blev Lalandia i Rødbys 30 års jubilæum fejret. På trods af de 30 år fremstår centeret fortsat som et moderne feriecenter. Ved Lalandia i Billund blev der i 2018 etableret en udendørs sandskulpturpark. De mange investeringer og renoveringer, der er foretaget gennem de seneste år, vil fortsætte i årene, der kommer.

I alt var der 1,32 mio. overnatninger i feriehusene ved Lalandia i 2018, hvilket er på niveau med 2017. Lalandia befæstede sin position som markedsleder inden for ferie- og aktivitetscentre med en væsentlig andel af samtlige overnatninger på ferie- og aktivitetscentre i Danmark.

Det primære resultat før særlige poster udgjorde 85,5 mio. kr. i 2018, hvilket er et fald på 5,6 mio. kr. i forhold til 2017. Fraregnet salg af feriehuse udgjorde det primære resultat før særlige poster 82,9 mio. kr. i 2018 mod 90,2 mio. kr. i 2017.

I tillæg til den fortsatte udvikling af Lalandia i Rødby og Billund arbejdes der videre med mulighederne for at etablere nye Lalandia centre i Motala i Sverige og i Søndervig på den jyske vestkyst. Ligeledes arbejdes der fortsat på muligheden for at opføre et Designer Outlet center i Billund. Dette arbejde sker i samarbejde med engelske Resolution Property IM LLP.

## KONTOREJENDOMME

Omsætningen i 2018 udgjorde 49,6 mio. kr. mod 46,5 mio. kr. i 2017, hvilket er en stigning på 3,1 mio. kr. Der er i 2018 foretaget en værdiregulering af investeringsejendomme på +3,5 mio. kr. mod +19,3 mio. kr. i 2017, hvor det gennemsnitlige afkastkrav blev ændret med -0,25 %.

I 2018 udgjorde omkostningerne 4,2 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til 2017. Det primære resultat før særlige poster udgjorde 46,2 mio. kr. i 2018 mod 58,9 mio. kr. i 2017. Tilbagegangen på 12,7 mio. kr., kan primært kan henføres til fald i værdiregulering.

Ved udgangen af 2018 var udlejningsprocenten 96 (2017: 90) og i alt 30.750 m<sup>2</sup> var udlejet (2017: 28.793 m<sup>2</sup>).

### RESULTAT AF OPHØRENDE AKTIVITETER (FITNESS DK)

Frasalget af Fitness DK Holding A/S medførte et regnskabsmæssigt resultat på -242,1 mio. kr., hvoraf 215,9 mio. kr. kan henføres til tab i forbindelse transaktionen. I 2017 udgjorde resultat af ophørende aktiviteter -49,5 mio. kr.

### KAPITALFORHOLD

Koncernen har i 2018 genereret en samlet pengestrøm på 14,9 mio. kr. (-22,4 mio. kr. i 2017), der fordeler sig således:

- Pengestrøm fra driftsaktiviteter udgjorde 70,9 mio. kr. i 2018 (198,3 mio. kr. i 2017)
- Pengestrøm til investeringsaktivitet udgjorde 30,2 mio. kr. i 2018 (-88,5 mio. kr. i 2017)
- Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter udgjorde -51,4 mio. kr. i 2018 (-101,2 mio. kr. i 2017)
- Pengestrøm fra ophørende aktiviteter udgjorde -34,8 mio. kr. i 2018 (-31,0 mio. kr. i 2017)

Koncernens låneramme med hovedbankforbindelsen udgjorde ved udgangen af 2018 nominelt ca. 1,2 mia. kr. Den nettorentebærende gæld pr. 31. december 2018 udgjorde 996,9 mio. kr. (1.038,4 mio. kr. pr. 31. december 2017).

Koncernen har pr. 31. december 2018 en uudnyttet trækingsret på 136,5 mio. kr., hvorefter likviditetsberedskabet (defineret som den uudnyttede trækingsret tillagt den likvide beholdning) udgør 163,9 mio. kr. (137,9 mio. kr. pr. 31. december 2017).

Koncernen har fastforrentede lån samt renteswaps, som betyder, at gæld til kreditinstitutter på i alt 743,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 er baseret på en fast rente. Den øvrige del af gælden pr. 31. december 2018, i alt 281,2 mio. kr., er baseret på variabel rente. Dette svarer til, at i alt 72,5 % af den samlede gæld er baseret på fast rente. Der henvises i øvrigt til koncernregnskabs note 35.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen har et forsvarligt kapitalberedskab.

**TABEL 3** UDVIKLINGEN I RESULTATOPGØRELSEN FOR KONTOREJENDOMME

<i>mio. kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Omsætning	49,6	46,5
Værdiregulering af investeringsejendomme	3,5	19,3
Omkostninger	4,2	4,2
Afskrivninger	2,7	2,7
<b>Primært resultat før særlige poster</b>	<b>46,2</b>	<b>58,9</b>
<b>Aktiver</b>	<b>676,9</b>	<b>667,5</b>
<b>Forpligtelser</b>	<b>26,1</b>	<b>24,1</b>

## ANDRE FORHOLD

### Fællesejede virksomheder

PARKEN Sport & Entertainment A/S (50 %) har i samarbejde med Nordisk Film (50 %) etableret e-sports-organisationen North. North råder over et globalt top ti hold i Counter-Strike Global Offensive og har i 2018 fået tilføjet et EA-FIFA hold, der ligeledes repræsenterer F.C. København i e-superligaen. Ambitionen er at indlemme flere hold og spillere, så North bliver en af Europas største multigaming-organisationer. North indgår i resultatopgørelsen under "Resultat efter skat af fællesejede virksomheder" med -4,3 mio. kr. for 2018 (-6,3 mio. kr. i 2017).

### SKØNSMÆSSIG USIKKERHED

Ved indikation på værdiforringelse testes værdien af langfristede aktiver med fastlagt levetid.

Nedskrivningsvurderingen af stadion, kontraktrettigheder og egne kontorarealer beror på skøn relateret til de sportslige forudsætninger, der er opnåelse af en placering i Superligaen, der muliggør deltagelse i europæisk fodbold, herunder minimum to kvalifikationer til UEFA

Champions League gruppespil samt minimum to kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for en femårig periode. Der er i sagens natur usikkerhed om de sportslige resultater.

PARKEN anvender dagsværdi til måling af investerings-ejendomme. Ved opgørelsen af dagsværdien anvendes skøn og estimater, og der kan derfor være usikkerhed om dagsværdien.

Der foretages test af værdien af goodwill mindst en gang årligt med henblik på vurdering af, om der er behov for nedskrivning. Disse test er forbundet med en række forudsætninger og skøn. Ultimo 2018 udgjorde goodwill 81,6 mio. kr. (2017: 146,3 mio. kr.) og knytter sig hovedsageligt til Lalandia i Rødby.

Der henvises til concernregnskabet note 1, hvor forholdene er yderligere omtalt.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapportens retvisende billede.



## FREMTIDSUDSIGTER

For 2019 forventes for koncernen en omsætning på 800 til 850 mio. kr. og et resultat før skat på 45 til 60 mio. kr. De økonomiske forventninger er baseret på F.C. Københavns kvalifikation og deltagelse i gruppespil i UEFA Europa League med et forventet resultat før skat herfor i niveauet 100 mio. kr.

I det følgende redegøres for forventningerne til 2019 for de enkelte segmenter.

### F.C. KØBENHAVN OG STADION

Forventningerne er baseret på deltagelse i gruppespil i UEFA Europa League.

Deltagelse i gruppespillet i UEFA Europa League i 2019 vil kræve, at F.C. København opnår en adgangsgivende placering i Superligaen 2018/19, og efterfølgende vinder en række kvalifikationsrunder, førend deltagelse i gruppespillet kan blive en realitet.

I 2019 forventes flere arrangementer i Telia Parken end i 2018. På nuværende tidspunkt er koncerter med Rammstein (19. juni 2019) og Metallica (11. juli 2019) bekræftet. Herudover spiller det danske fodboldlandshold fire EURO 2020- kvalifikationskampe i Telia Parken.

### LALANDIA

Der er gennem de seneste år foretaget væsentlige investeringer i Lalandia. I årene fremover vil der fortsat blive investeret i såvel de eksisterende centre som i nye påtænkte centre.

I Lalandia i Rødby vil der i 2019 blive åbnet en Sunset Boulevard restaurant, og der arbejdes tillige med planer om en ny aktivitet til Aquadomen.

I Lalandia i Billund vil der blive installeret en ny stor vandruksjebane, der hovedsageligt vil henvende sig til de større børn og voksne, og der åbner en ny "Food Court"

i Aquadomen. Den nye sandskulpturpark vil blive udvidet med et stort klatretårn. Klatretårnet forventes at blive ca. 15 meter højt, og øverst vil der være en udsigtsplatform.

Der forventes en lille stigning i omsætningen i 2019 i forhold til den realiserede i 2018.

### Nye Lalandia centre

Der arbejdes på at etablere nye Lalandia centre i Motala i Sverige og i Søndervig på den jyske vestkyst. Konceptet vil begge steder minde om det, der kendes fra de nuværende centre. Salget af feriehuse ved de nye centre forventes påbegyndt i 2019. Arbejdet med de nye centre samt hussalget vil ikke påvirke Lalandias resultat i 2019. Avance fra de solgte feriehuse vil blive indtægtsført, i takt med at husene overdrages til ejerne. Hvis alle godkendelser falder på plads, og der kan sælges det nødvendige antal feriehuse, kan begge nye centre forventes at åbne i 2022. Pr. 31. december 2018 har Lalandia investeret 8,1 mio. kr. i projekterne, der indgår i balancen under "Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver".

### Outlet Center

Der arbejdes fortsat med planer om at etablere et Outlet Center på Lalandias jordareal i Billund. I juni 2017 blev der indgået en betinget aftale med Resolution BIDO ApS, der er 100 % ejet af engelske Resolution Property IM LLP, om opførelse af Billund Designer Outlet. Eventuel opfyldelse af betingelserne i aftalen forventes at ske i 2019 (tidligere 2018) og vil i bekræftende fald bidrage positivt til Lalandias resultat før skat med ca. 20 mio. kr. i hvert af årene 2019 og 2021. Pr. 31. december 2018 har Lalandia investeret 16,1 mio. kr. i projektet (2017: 16,1 mio. kr.), der indgår i balancen under "Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver".

### KONTOREJENDOMME

Udlejningsprocenten forventes fastholdt i 2019. I forventningerne til 2019 indgår ikke værdiregulering af investeringsejendomme (2018: +3,5 mio. kr.).

#### Fremadrettede udsagn og forventninger

Denne årsrapport indeholder visse fremadrettede udsagn og forventninger til fremtiden. Disse fremadrettede udsagn er ikke garantier for den fremtidige udvikling og involverer risiko og usikkerhed, og de realiserede resultater vil muligvis afvige væsentligt fra dem, der er udtrykt i de fremadrettede udsagn på grund af forskellige faktorer. Læsere bør derfor ikke lægge unødigt vægt på disse fremadrettede udsagn, der kun er gældende pr. datoen for denne årsrapport. Koncernens omsætnings- og resultatudvikling vil fortsat være påvirket af bl.a. F.C. Københavns sportslige præstationer, antal boligdøgn i Lalandia og tomgang i Kontorejendomme. Medmindre der er tale om et lovkrav eller tilsvarende forpligtelser, er PARKEN Sport & Entertainment A/S ikke forpligtet og frasiger sig enhver forpligtelse til at opdatere eller revidere udsagn om fremtiden efter offentliggørelsen af denne årsrapport, hvad enten det skyldes nye oplysninger, fremtidige begivenheder eller andre forhold.

## RISIKOSTYRING

PARKEN Sport & Entertainment A/S anvender risikostyring til at sikre fortsat vækst i vores forretning og til at beskytte vores medarbejdere, tilskuere, gæster, aktiver og omdømme.

Det betyder, at vi:

- Anvender et effektivt og integreret risikostyringssystem samtidig med at den forretningsmæssige fleksibilitet bevares.
- Identificerer og vurderer væsentlige risici forbundet med vores virksomhed.
- Overvåger, styrer og begrænser risici.

Risici vurderes med udgangspunkt i sandsynligheden for, at en hændelse indtræffer og den potentielle påvirkning på virksomheden. Ansvar for håndteringen af risici ligger hos ledelsen i de enkelte segmenter. De væsentligste risici gennemgås og vurderes løbende af ledelsen i segmenterne og rapporteres til koncerndirektionen og bestyrelsen med henblik på, at de kan følge udviklingen og træffe de nødvendige beslutninger. Vedligeholdelse og overvågning af risikostyringssystemet er koncerndirektionens ansvar.

## VÆSENTLIGE RISICI 2019

PARKEN Sport & Entertainment A/S har identificeret følgende væsentlige risici for 2019.

## SPORTSLIGE RESULTATER

De sportslige resultater for F.C. København har indflydelse på antallet af solgte billetter til de respektive kampe, ligesom de sportslige resultater påvirker TV-enge, salg af merchandise og sponsorater. F.C. Københavns sportslige resultater har også betydning for størrelsen af præmiepenge, specielt ved deltagelse i de europæiske turneringer, herunder særligt UEFA Champions League gruppespil. Ændringer i kvalifikationsreglerne kan påvirke F.C. Københavns muligheder for deltagelse i de europæiske turneringer. Utilfredsstillende sportslige præstationer eller skader blandt spillere kan påvirke muligheden for at handle spillere og dermed påvirke koncernens nettotransferaktiviteter. Utilfredsstillende sportslige præstationer påvirker ligeledes værdien af stadion. Værdien af

stadionanlægget forudsætter opnåelse af en placering i superligaen, der muliggør minimum to kvalifikationer til UEFA Champions League gruppespil og minimum to kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for en femårig periode.

## ÆNDRERE MARKEDSFORHOLD

Sports-, koncert-, konference-, ejendoms- og feriebranchen er alle konkurrenceprægede. Fastholdelse af koncernens konkurrenceposition afhænger af koncernens fortsatte evne til at udbyde produkter, der appellerer til brugerne.

Efterspørgslen i nævnte brancher afhænger af en række eksterne faktorer, herunder den demografiske udvikling, sociale forhold, samt ændringer i økonomiske forhold. Dertil kommer øvrige risici såsom et varmere klima, øget digitalisering, nye forbrugsvaner særligt blandt de yngre kunder, lancering af alternative forbrugsmuligheder og nye konkurrenter på eksisterende markeder.

## MEDIEDÆKNING OG OFFENTLIG OMTALE

Mediedækning og offentlig omtale generelt kan få indflydelse på forbrugeradfærd og -handling. I det omfang koncernen udsættes for negativ omtale, og i det omfang den negative omtale medfører ændrede forbrugsmønstre, kan det få en væsentlig negativ indvirkning på koncernen. En begivenhed eller en række begivenheder, som i væsentlig grad skader et eller flere af koncernens brands, kan få væsentlig negativ indvirkning på værdien af de pågældende brands og efterfølgende indtægter fra de pågældende brands og mere generelt på koncernens omdømme.

## FYSISK SIKKERHED

Koncernens tre segmenter driver aktiviteter, der samler et stort antal mennesker på samme sted. Koncernens virksomhed kan blive påvirket af forskellige katastrofer eller andre ulykker, herunder terrorhandlinger, vold og epidemier samt andre begivenheder (eksempelvis strømafbrydelser, tab af vandforsyning, forurening og lignende). Fysisk sikkerhed er derfor højt på koncernens agenda og tænkes ind ved planlægning og gennemførelse af aktiviteter. Det til trods gives der ikke sikkerhed for, at der ikke kan opstå uforudsete situationer.

## SKATTER, MOMS OG AFGIFTER

Ændring i skatte-, moms- og afgiftslovgivningen, herunder myndighedernes og domstolenes fortolkning heraf, kan få væsentlig negativ indvirkning på koncernen. Dette særligt henset til udvikling inden for koncernens forretningsområder med nye forretningsmodeller og deraf følgende eventuel ændret lovgivning og praksis.

## ANDRE LEGALE RISICI

Koncernens aktiviteter er underlagt lovgivning og regulering for så vidt angår licenser, annoncering, reklame og markedsføring, fødevarer, miljø, arbejdsmarked og andre forhold. Manglende overholdelse af disse love, regler, overenskomster eller administrativ praksis kan resultere i tab, tilbagekaldelse eller ophør af koncernens licenser, tilladelser eller godkendelser. Endvidere kan ændringer i disse love, andre love, regler, overenskomster eller administrativ praksis samt offentlige tilladelser få negativ indvirkning på koncernen. Ovenstående risici, der ikke kan anses for udtømmende, kan have væsentlig indflydelse på koncernens resultat, pengestrømme og finansielle stilling.

---

## SAMFUNDSANSVAR

PARKEN Sport & Entertainment A/S offentliggør redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99a på koncernens hjemmeside. Redegørelsen for samfundsans-

var for regnskabsåret 2018 kan læses eller downloades på [www.parken.dk/redegoerelser](http://www.parken.dk/redegoerelser)

---

## KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

PARKEN Sport & Entertainment A/S offentliggør redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99b, på koncernens hjemmeside.

Redegørelsen for kønsmæssig sammensætning af ledelsen for regnskabsåret 2018 kan læses eller downloades på [www.parken.dk/redegoerelser](http://www.parken.dk/redegoerelser)



# VIRKSOMHEDSLEDELSE

PARKEN Sport & Entertainment A/S har udarbejdet en redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b, for regnskabsåret 2018 og offentliggjort denne på koncernens hjemmeside [www.parken.dk/redegoerelser](http://www.parken.dk/redegoerelser)

Redegørelsen er opdelt i tre afsnit:

1. En redegørelse for PARKEN Sport & Entertainment A/S' arbejde med Anbefalingerne om god selskabsledelse.

2. En beskrivelse af hovedelementerne i PARKEN Sport & Entertainment A/S' interne kontrol- og risikostyringssystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.
3. En beskrivelse af sammensætningen af PARKEN Sport & Entertainment A/S' ledelsesorganer, deres udvalg og disses funktion.

Den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse for regnskabsåret 2018 kan læses eller downloades på [www.parken.dk/redegoerelser](http://www.parken.dk/redegoerelser)

PARKEN Sport & Entertainment A/S følger ikke Anbefalingerne på følgende punkter:

## ANBEFALING

2.3.1. Det **anbefales** at der vælges en næstformand for bestyrelsen, som fungerer i tilfælde af formandens forfald, og i øvrigt er en effektiv sparringspartner for formanden.

5.2.1. Det **anbefales**, at bestyrelsen etablerer en whistleblowerordning med henblik på at give mulighed for en hensigtsmæssig og fortrolig rapportering af alvorlige forseelser eller mistanke herom.

## FORKLARING PÅ FØLGER IKKE ANBEFALINGEN

Ved ledelsesskifte primo 2018 besluttede bestyrelsen at løse den hidtidige næstformand fra hvervet med henblik på at den pågældende kunne fokusere på de sportslige forhold. Der blev ikke valgt en anden. For 2019 ventes bestyrelsen igen at udpege en næstformand i bestyrelsen.

Bestyrelsen finder en whistleblowerordning uhensigtsmæssig under hensyntagen til koncernens flade organisationsstruktur og begrænsede geografiske aktiviteter.



**JAY-Z AND BEYONCÉ**

**OPTRÅDTE I TELIA PARKEN I 2018**

# BESTYRELSE OG DIREKTION

## OVERSIGT OVER BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS SAMMENSÆTNING

Bestyrelse	Indtrådt	Udløb af valperiode	Alder	PARKEN aktier (stk.)	Uafhængighed	Køn
Bo Rygaard, formand	2015	2019	53	0	Uafhængig	M
Niels-Christian Holmstrøm *)	1994	2019	72	7.765		M
Finn L. Meyer	2017	2019	65	0	Uafhængig	M
Erik Skjærbæk	2009	2019	60	2.294.943	Uafhængig	M
Karl Peter K. Sørensen	2009	2019	66	2.028.704	Uafhængig	M
Henrik Møgelose	2010	2019	60	500	Uafhængig	M
Benny Olsen *)	1999	2019	65	852		M

\*) Udpeget

Direktion	Tiltrådt	Alder	PARKEN aktier (stk.)	Køn
Jan Harrit, koncerndirektør	2018	53	10.863	M

## SELSKABETS BESTYRELSESMEDLEMMER BESIDDER FØLGENDE SÆRLIGE KOMPETENCER

Bestyrelse	Særlige kompetencer
Bo Rygaard, formand	Strategi, generel virksomhedsledelse og -drift samt M&A.
Niels-Christian Holmstrøm	Formand for KB og KB's fodboldfond og er af KB's bestyrelse udpeget som medlem af bestyrelsen i PARKEN Sport & Entertainment A/S. Fhv. sportsdirektør i F.C. København. Mangeårig ekspertise i og erfaring med idræt i almindelighed og fodbold i særdeleshed.
Finn L. Meyer	Tidligere revisor og rådgiver for en række store internationale virksomheder hvoraf de fleste er børsnoterede. Medlem af Komité for god Fondsledelse og tidligere medlem af Komité for god Selskabsledelse. Tidligere global coordinator for The Audit Committee Institute. Bestyrelsesmedlem i KB.
Erik Skjærbæk	Generel virksomhedsledelse og -drift.
Karl Peter K. Sørensen	Generel virksomhedsledelse og -drift.
Henrik Møgelose	Erhvervsjura med særlig vægt på selskabsret, virksomhedsoverdragelser og kapitalmarkedsforhold.
Benny Olsen	Ledelse af politisk styret offentlig organisation og fodboldpolitiske organisationer samt ledelse af fodboldklub og -selskaber. Formand for B 1903 og formand for B 1903s Støttefond

**SELSKABETS BESTYRELSE- OG DIREKTIONSMEDLEMMER BEKLÆDER FØLGENDE LEDELSESHVERV I ANDRE ERHVERVSDRIVENDE VIRKSOMHEDER BORTSET FRA 100 % EJEDE DATTERSELSKABER**

Bestyrelse	Virksomhed	Ledelseshverv
<b>Bo Rygaard, formand</b>	Dreyers Fond	Direktør og bestyrelsesmedlem
	Skamol A/S	Bestyrelsesformand
	Krista og Viggo Petersens Fond	Bestyrelsesformand
	KFI Erhvervsdrivende Fond	Bestyrelsesformand
	EET A/S	Bestyrelsesformand
	Netcompany Group A/S	Bestyrelsesmedlem
	KAVI Invest A/S	Bestyrelsesmedlem
	Tatin ApS	Bestyrelsesmedlem
	Ejendomsaktieselskabet Vest	Bestyrelsesmedlem
	Det rytmiske musikhus' Fond	Bestyrelsesmedlem
	Marie & M.B. Richters Fond	Bestyrelsesmedlem
	Racina ApS	Bestyrelsesmedlem
	Statens Ejendomssalg A/S	Bestyrelsesmedlem
	Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS	Bestyrelsesmedlem
ES North A/S	Bestyrelsesmedlem	
NC ShareCo 4 ApS	Direktør	
<b>Niels-Christian Holmstrøm</b>	Holmstrøm Management ApS	Direktør
<b>Finn L. Meyer</b>	Africa Infrastructure Fund I GP ApS	Direktør
	Navigare Capital Partners A/S	Bestyrelsesmedlem
<b>Erik Skjærbæk</b>	VS INVEST 1 ApS	Bestyrelsesformand
	KULLINGGADE 29 ApS	Bestyrelsesformand
	PURETEQ A/S	Bestyrelsesformand
	DANISH PROPERTIES A/S	Bestyrelsesformand
	ES Bolig A/S	Bestyrelsesformand
	ES Properties A/S	Bestyrelsesformand
	JESSENS MOLE A/S	Bestyrelsesformand
	C.F. Tietgens Boulevard 13 ApS	Bestyrelsesformand
	ES - EJENDOMME HOLDING 2011 A/S	Bestyrelsesmedlem
	Tjips ApS	Bestyrelsesmedlem
	ES HOLDING 2011 ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	ES - PARKEN ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	ES - INVESTERING HOLDING 2011 ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	ES PARKEN HOLDING ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	ESMIRA HOLDING ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	IUHU ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	ES PARKEN INVEST ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	Triple 8 Trading ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	BF 2016 ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
	Esmira 2015 ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem
PureteQ Holding ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem	
Triple 9 Trading ApS	Direktør og bestyrelsesmedlem	
ESTECH A/S	Direktør og bestyrelsesmedlem	

**SELSKABETS BESTYRELSES- OG DIREKTIONSMEDLEMMER BEKLÆDER FØLGENDE LEDELSESHVERV I ANDRE ERHVERVSDRIVENDE VIRKSOMHEDER BORTSET FRA 100 % EJEDE DATTERSELSKABER (FORTSAT)**

Bestyrelse	Virksomhed	Ledelseshverv
<b>Karl Peter K. Sørensen</b>	KPS INVEST A/S	Direktør og bestyrelsesmedlem
	SKAKT A/S	Direktør og bestyrelsesmedlem
	KPS KAPITAL ApS	Direktør
	KPS INVEST ÅRHUS ApS	Direktør
	SKAKT EJENDOMME ApS	Direktør
	Steka KS ApS	Direktør
	KPS Holding Løsning ApS	Direktør
	KPS Formue 1 ApS	Direktør
	KPS Formue 2 ApS	Direktør
	KPS Formue 3 ApS	Direktør
<b>Henrik Møgelmo</b>	Marriott Hotels Denmark A/S	Direktør og bestyrelsesmedlem
<b>Benny Olsen</b>	Handelsskolen København Nord	Bestyrelsesmedlem

I henhold til selskabets vedtægter skal bestyrelsen bestå af 5-10 medlemmer, hvoraf KB og B 1903 hver udpeger ét medlem. KB har udpeget Niels-Christian Holmstrøm, og B 1903 har udpeget Benny Olsen.

Bestyrelse	Virksomhed	Ledelseshverv
<b>Jan Harrit, koncerndirektør</b>	Billund Designer Outlet ApS	Bestyrelsesmedlem

# AKTIONÆRINFORMATION

Selskabets aktiekapital på 197.504 t.kr. er fordelt på 9.875.200 stk. aktier á 20 kr. Der er én aktieklasser og ingen begrænsninger i stemmeret eller andre begrænsninger i aktionærrettighederne.

Aktien er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S. Pr. 31. december 2018 var kursen 79,6 svarende til en markedsværdi på 786,1 mio. kr. Der er ca. 14.000 navnenoterede aktionærer i selskabet.

Følgende aktionærer har meddelt at eje 5 % eller mere af den samlede kapital:

- Den professionelle forening LD, Otto Mønstedts Plads 9, 1780 København K, 2.876.936 stk. aktier svarende til 29,13 % af den samlede kapital.
- Es – Parken ApS, Sverigesvej 13, 5700 Svendborg, 2.294.943 stk. aktier svarende til 23,24 % af den samlede kapital.
- KPS Invest A/S, Ussingsvej 29, 8723 Løsning, 2.028.704 stk. aktier svarende til 20,54 % af den samlede kapital.

Es – Parken ApS har i 2018 erhvervet 100.011 stk. aktier.

Bestyrelsens og koncerndirektionens beholdning af PARKEN Sport & Entertainment A/S-aktier udgjorde pr. 4. marts 2019 i alt 4.343.267 stk.

Ændring af selskabets vedtægter kræver, at 3/4 af aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen, og at forslag herom vedtages med 3/4 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede aktiekapital.

Den økonomiske målsætning er at skabe et tilfredsstillende afkast til aktionærerne. Bestyrelsen vurderer, at selskabets kapital- og aktiestruktur er i aktionærernes og selskabets interesse. Der henvises i øvrigt til oversigten over koncernens hoved- og nøgletal for informationer knyttet til udviklingen i aktiekurs, udbytte m.v.

## AKTIEKURSUDVIKLINGEN

Selskabets aktiekurs lukkede ultimo 2017 på 69,0. Aktiekursen har i årets løb ligget i intervallet 66,8 til 91,0 og lukkede den 28. december 2018 i kurs 79,6. Der er i 2018 blevet udbetalt DKK 2,50 i udbytte pr. aktie (2017: DKK 10,00 pr. aktie).

## ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes 11. april 2019, kl. 14.00 i Telia Parkens RENVI Lounge, indgang A 0.

**UDSENDE SELSKABSMEDDELELSER I 2018**

PARKEN Sport & Entertainment A/S har udsendt følgende selskabsmeddelelser:

<b>Dato</b>	<b>Indhold</b>
16. januar 2018	Ændring i koncerndirektionen i PARKEN Sport & Entertainment A/S
14. februar 2018	Finanskalender 2018 – rettelse
21. februar 2018	Forslag til ordinær generalforsamling
14. marts 2018	Årsrapport 2017
22. marts 2018	Indkaldelse til ordinær generalforsamling d. 19. april 2018
19. april 2018	Ordinær generalforsamling
14. maj 2018	Delårsrapport 1. januar – 31. marts 2018
28. juni 2018	Salg af Fitness DK Holding A/S og nedjustering
29. august 2018	Delårsrapport 1. januar – 30. juni 2018
31. august 2018	Salg af Fitness DK Holding A/S er gennemført
28. oktober 2018	Opjustering af forventninger for 2018
6. november 2018	Delårsrapport 1. januar – 30. september 2018
28. november 2018	Finanskalender 2019
10. december 2018	Lokalplaner for et Lalandia i Sverige er nu godkendt
19. december 2018	Lalandia 3 i Danmark kan nu blive en realitet

Oversigten omfatter ikke aktionærmeddelelser i 2018. Samtlige selskabsmeddelelser kan findes på PARKENS hjemmeside: [www.parken.dk/selskabsmeddelelser](http://www.parken.dk/selskabsmeddelelser).

**UDSENDE SELSKABSMEDDELELSER I 2019**

<b>Dato</b>	<b>Indhold</b>
8. januar 2019	Rygter om købstilbud på PARKEN Sport & Entertainment A/S
9. januar 2019	Rygter om købstilbud på PARKEN Sport & Entertainment A/S
13. februar 2019	Forslag til ordinær generalforsamling

**FORVENTEDE SELSKABSMEDDELELSER I 2019**

PARKEN Sport & Entertainment A/S forventer på nuværende tidspunkt at udsende følgende selskabsmeddelelser m.v. i 2019.

<b>Dato</b>	<b>Indhold</b>
4. marts 2019	Årsrapport 2018
14. marts 2019	Ordinær generalforsamling (indkaldelse)
11. april 2019	Ordinær generalforsamling (den ordinære generalforsamlings forløb)
13. maj 2019	Delårsrapport 1. januar – 31. marts 2019
22. august 2019	Delårsrapport 1. januar – 30. juni 2019
4. november 2019	Delårsrapport 1. januar – 30. september 2019
25. november 2019	Finanskalender 2020

# REGNSKABSBERETNING

22

PARKEN | Årsrapport 2018 | REGNSKABSBERETNING

## KONCERNEN

### RESULTATOPGØRELSE

#### Omsætning

Koncernomsætningen udgjorde 781,4 mio. kr. i 2018 mod 858,4 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 77,0 mio. kr. Det skyldes primært segmentet F.C. København & Stadion, hvor de sportslige resultater, faldet i antal arrangementer samt karaktererne heraf er hovedforklaringen herpå.

Der er i 2018 foretaget en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på 3,5 mio. kr. (2017: 19,3 mio. kr.).

#### Eksterne omkostninger, personaleomkostninger og af- og nedskrivninger

De eksterne omkostninger udgjorde 318,1 mio. kr. i 2018 mod 329,8 mio. kr. i 2017. Reduktionen på 11,7 mio. kr. kan hovedsageligt tilskrives et fald i antallet af arrangementer i segmentet F.C. København & Stadion.

Personaleomkostningerne udgjorde 301,9 mio. kr. i 2018, hvilket er et fald på 11,8 mio. kr. sammenholdt med 2017. Faldet kan primært henføres til en reduktion i resultatbetingede bonusser knyttet til de sportslige resultater i segmentet F.C. København & Stadion.

Af- og nedskrivninger udgjorde 56,2 mio. kr. (2017: 55,0 mio. kr.).

#### Amortiseringer

Amortisering af immaterielle aktiver udgjorde 2,3 mio. kr. i 2018, hvilket er på niveau med 2017. Amortisering af kontraktrettigheder indgår i resultat af transferaktiviteter.

#### Resultat af transferaktiviteter

Transferaktiviteterne udgjorde +35,0 mio. kr. i 2018 mod +12,6 mio. kr. i 2017. Det skyldes hovedsageligt højere avance fra salg af kontraktrettigheder.

#### Resultat af fællesejede virksomheder

For 2018 udgør resultat af den fællesejede virksomhed, ES North A/S -4,3 mio. kr. (2017: -6,3 mio. kr.).

#### Særlige poster

Særlige poster udgjorde +0,7 mio. kr. i 2018 mod -14,2 mio. kr. (bøde og omkostninger i kursmanipulationssagen) i 2017.

#### Finansielle poster

Finansielle poster udgjorde -40,3 mio. kr. i 2018 mod -44,3 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 4,0 mio. kr.

#### Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter

Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter udgjorde 23,1 mio. kr. i 2018 mod 34,3 mio. kr. i 2017. Den effektive skatteprocent for 2018 er 23,7 % mod 27,5 % i 2017. Skatteprocenten i 2017 var påvirket af bøde og sagsomkostninger vedrørende kursmanipulationssagen.

#### Årets resultat for de fortsættende aktiviteter

Resultat af de fortsættende aktiviteter i 2018 udgjorde 74,3 mio. kr. mod 90,2 mio. kr. i 2017.

#### Årets resultat efter skat af ophørende aktiviteter (fitness dk)

Årets resultat efter skat af ophørende aktiviteter i 2018 udgjorde -242,1 mio. kr. mod -49,5 mio. kr. i 2017. Resultatet kan hovedsageligt henføres til regnskabsmæssige tab i forbindelse med salgstransaktionen.

#### Årets resultat før skat af de fortsættende og ophørende aktiviteter

Årets resultat før skat af de fortsættende og ophørende aktiviteter blev -144,7 mio. kr., hvilket er på niveau med seneste resultatudmelding.

#### Årets resultat

Årets resultat af fortsættende og ophørende aktiviteter blev -167,8 mio. kr. mod 40,7 mio. kr. i 2017.

#### 4. kvartal 2018

Omsætningen i 4. kvartal 2018 udgjorde 204,6 mio. kr. (2017: 223,6 mio. kr.), og periodens resultat for de fortsættende aktiviteter udgjorde 11,7 mio. kr. (2017: 15,0 mio. kr.).

## BALANCE

#### Immaterielle aktiver

De immaterielle aktiver udgjorde 252,7 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 358,1 mio. kr. pr. 31. december 2017. Faldet kan hovedsageligt tilskrives salget af Fitness DK Holding A/S.

De væsentligste immaterielle aktiver var kontraktrettigheder på 170,2 mio. kr. (31. december 2017: 206,4 mio. kr.) og goodwill på 81,6 mio. kr. (31. december 2017: 146,3 mio. kr.) primært vedrørende Lalandia i Rødby.

#### Materielle aktiver

Materielle aktiver udgjorde 1.981,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 2.179,3 mio. kr. pr. 31. december 2017. Faldet kan hovedsageligt tilskrives salget af Fitness DK Holding A/S.



**Andre langfristede aktiver**

Andre langfristede aktiver udgjorde 12,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 35,1 mio. kr. pr. 31. december 2017.

**Kortfristede aktiver**

De kortfristede aktiver udgjorde 311,2 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 245,0 mio. kr. pr. 31. december 2017.

**Forpligtelser**

De langfristede forpligtelser udgjorde 1.264,8 mio. kr. mod 1.372,4 mio. kr. pr. 31. december 2017. De kortfristede forpligtelser udgjorde 474,5 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 451,2 mio. kr. pr. 31. december 2017. Heraf udgør forpligtelser til kreditinstitutter 174,2 mio. kr. (2017: 135,3 mio. kr.). Koncernens nettorentebærende gæld pr. 31. december 2018 udgjorde 996,9 mio. kr. mod 1.038,4 mio. kr. pr. 31. december 2017.

**EGENKAPITAL**

Koncernens egenkapital udgjorde 817,6 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 993,9 mio. kr. pr. 31. december 2017. I 2018 blev den gennemsnitlige egenkapital forrentet med -17,1 % mod 4,0 % i 2017. Egenkapitalandelen pr. 31. december 2018 udgjorde 32,0 % mod 35,3 % pr. 31. december 2017.

**PENGESTRØMME****Driftsaktivitet**

I 2018 udgjorde pengestrøm fra driftsaktiviteter 70,9 mio. kr. mod 198,3 mio. kr. i 2017.

**Investeringsaktivitet**

Pengestrøm til investeringsaktivitet udgjorde +30,2 mio. kr. i 2018 mod -88,5 mio. kr. i 2017.

**Pengestrøm fra drifts- og investeringsaktiviteter**

Pengestrøm fra drifts- og investeringsaktiviteter udgjorde 101,1 mio. kr. i 2018 mod 109,8 mio. kr. i 2017.

**Finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter udgjorde -51,4 mio. kr. i 2018 mod -101,2 mio. kr. i 2017 og vedrørte primært udbetaling af udbytte, afdrag på langfristede gældsforpligtelser samt ændring af gæld til kreditinstitutter.

**Pengestrømme fra ophørende aktiviteter, netto**

Pengestrømme fra ophørende aktiviteter, netto udgjorde -34,8 mio. kr. i 2018 mod -31,0 mio. kr. i 2017.

## MODERSELSKABET

### RESULTATOPGØRELSE

#### Omsætning

Omsætningen udgjorde 314,1 mio. kr. i 2018 mod 391,9 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 77,8 mio. kr. Ændringen skyldes primært de sportslige resultater, et fald i antal arrangementer samt karaktererne heraf. Totalt set var der i 2018 i alt 31 arrangementer i Telia Parken (2017: 39) med et samlet antal tilskuere på ca. 528.000 (2017: ca. 810.000)

Der er i 2018 foretaget en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på +3,5 mio. kr. (2017: 19,3 mio. kr.).

#### Eksterne omkostninger, personaleomkostninger samt af- og nedskrivninger

Eksterne omkostninger faldt med 15,1 mio. kr. til 120,3 mio. kr. i 2018 og kan primært henføres til et lavere aktivetsniveau i 2018 end i 2017.

Personaleomkostninger udgjorde 150,4 mio. kr., hvilket er et fald på 14,4 mio. kr. i forhold til 2016. Faldet kan primært henføres til en reduktion i resultatbetingede bonusser i F.C. København.

Af- og nedskrivninger udgjorde 25,1 mio.kr, hvilket er på niveau med 2017.

#### Resultat af transferaktiviteter

Transferaktiviteterne udgjorde +35,0 mio. kr. i 2018 mod +12,6 mio. kr. i 2017. Det skyldes hovedsageligt højere avance fra salg af kontraktrettigheder.

#### Resultat af fællesejede virksomheder

For 2018 udgør resultat af den fællesejede virksomhed, ES North A/S -4,3 mio. kr. (2017: -6,3 mio. kr.).

#### Særlige poster

Særlige poster udgjorde +0,7 mio. kr. i 2018 mod -14,2 mio. kr. (bøde og omkostninger i kursmanipulationssagen) i 2017.

#### Finansielle poster

De finansielle indtægter var i 2018 påvirket af udbytte fra tilknyttede virksomheder på 250,0 mio. kr. (2017: 0,0 mio. kr.) og udgjorde i alt 256,5 mio. kr. (2017: 9,1 mio. kr.).

I de finansielle omkostninger i 2018 indgik et tab fra salg af kapitalandele i dattervirksomheder (Fitness DK Holding A/S) på 258,8 mio. kr. (2017: 0,0 mio. kr.) og de samlede finansielle omkostninger i 2018 udgjorde 291,5 mio. kr. (2017 85,0 mio. kr.).

Samlet udgjorde de finansielle poster -34,9 mio. kr. i 2018 mod -75,9 mio. kr. i 2017.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgjorde 7,3 mio. kr. i 2018 mod 15,9 mio. kr. i 2017. Den effektive skatteprocent udgjorde -39,8 % i 2018 mod 588,2 % i 2017. Skatteprocenten i 2018 er påvirket af reguleringer til tidligere år, og i 2017 påvirket af nedskrivning af tilgodehavender i dattervirksomheder og idømt bøde og sagsomkostninger for kursmanipulationssagen.

#### Årets resultat

Resultatet i 2018 udgjorde 11,0 mio. kr. mod -13,2 mio. kr. i 2017.

### BALANCE

#### Immaterielle aktiver

De immaterielle aktiver udgjorde 171,4 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 207,6 mio. kr. pr. 31. december 2017. Faldet kan henføres til kontraktrettigheder.

#### Materielle aktiver

Materielle aktiver udgjorde 1.160,7 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 1.171,6 mio. kr. pr. 31. december 2017.

#### Andre langfristede aktiver

Andre langfristede aktiver udgjorde 346,6 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 339,6 mio. kr. pr. 31. december 2017.

#### Kortfristede aktiver

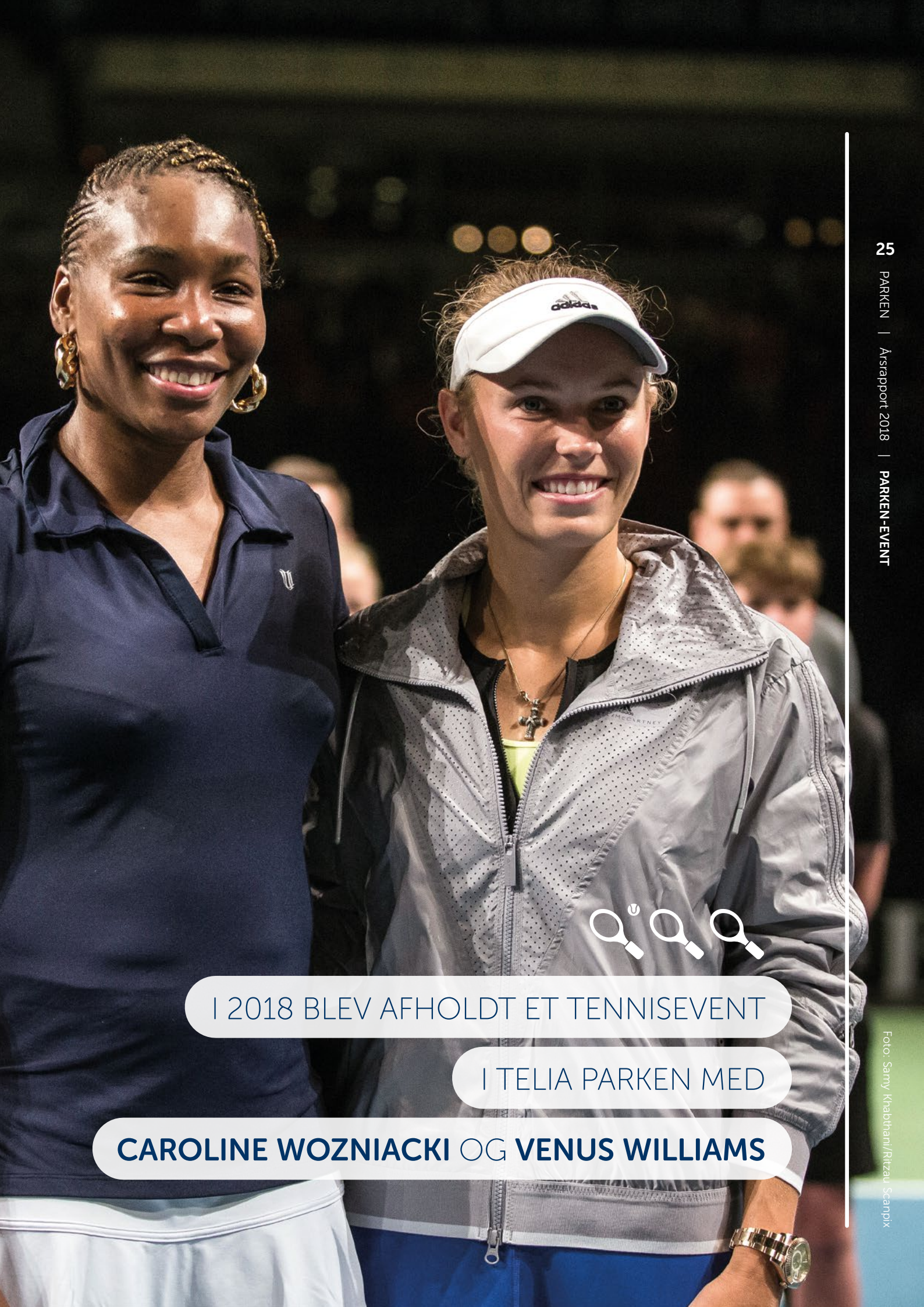
De kortfristede aktiver udgjorde 205,4 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 373,5 mio. kr. pr. 31. december 2017. Ændringen kan hovedsageligt tilskrives et fald i tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, idet Fitness DK Holding A/S blev afhændet pr. 31. august 2018.

#### Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde 796,0 mio. kr. mod 820,1 mio. kr. pr. 31. december 2017. De kortfristede forpligtelser udgjorde 473,3 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 649,9 mio. kr. pr. 31. december 2017. Ændringen i de kortfristede forpligtelser kan primært henføres til et fald i gæld til tilknyttede virksomheder på 225,4 mio. kr. i 2018 (2017: stigning på 28,2 mio. kr.).

### EGENKAPITAL

Selskabets egenkapital udgjorde 614,9 mio. kr. pr. 31. december 2018 mod 622,4 mio. kr. pr. 31. december 2017. Egenkapitalandelen pr. 31. december 2018 udgjorde 32,6 % mod 29,8 % pr. 31. december 2017.



I 2018 BLEV AFHOLDT ET TENNISEVENT

I TELIA PARKEN MED

**CAROLINE WOZNIACKI OG VENUS WILLIAMS**

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og koncerndirektion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for PARKEN Sport & Entertainment A/S.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og sel-

skabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2019

## KONCERN DIREKTION

Jan Harrit

## BESTYRELSE

Bo Rygaard  
Formand

Niels-Christian Holmstrøm

Finn L. Meyer

Henrik Møgelmoose

Benny Olsen

Erik Skjærbæk

Karl Peter Korsgaard Sørensen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## TIL KAPITALEJERNE I PARKEN SPORT & ENTERTAINMENT A/S

### KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

#### *Hvad har vi revideret*

Parken Sport & Entertainment A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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 regnskabet*.

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

#### *Uafhængighed*

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

#### *Valg*

Vi blev første gang valgt som revisor for Parken Sport & Entertainment A/S den 27. april 2017 for regnskabsåret 2017. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på to år frem til og med regnskabsåret 2018.

### CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2018. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Centralt forhold ved revisionen	Hvordan har vores revision adresseret dette
<p><i>Værdiansættelsen af anlægsaktiver knyttet til F.C. København</i></p> <p>Anlægsaktiver knyttet til F.C. København udgør 727 mio. kr. og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Vurdering af nedskrivningsbehov af stadion, kontraktrettigheder og egne kontorarealer sker samlet, idet tilhørende pengestrømme ikke kan udskilles pr. aktiv. Vurderingen bygger på en langsigtet nøgleforudsætning om deltagelse i europæisk fodbold herunder minimum to kvalifikationer til UEFA Champions League gruppespil og to kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for en femårig periode, og er behæftet med høj grad af usikkerhed.</p>	<p>Vi gennemgik ledelsens analyse af F.C. Københavns historiske deltagelse i europæisk fodbold, herunder UEFA Champions League og UEFA Europa League, for at vurdere realismen i nøgleforudsætningen for vurderingen af nedskrivningsbehov.</p> <p>Vi påså, at strategi- og budgetgrundlaget for F.C. København understøtter nøgleforudsætningen.</p> <p>Vi undersøgte, om der er kendte ændringer i kvalifikationsregler til UEFA Champions League og UEFA Europa League og drøftede med ledelsen forventninger til fremtidige</p>

Usikkerheden knytter sig primært til de sportslige præstationer, udviklingen i andre klubber i ind- og udland samt UEFA's regler for kvalifikation til UEFA Champions League. Vi fokuserede på værdiansættelsen af anlægsaktiver knyttet til F.C. København, fordi ændring af nøgleforudsætningen kan medføre en betydelig nedskrivning. Se endvidere omtale heraf i koncern-regnskabet note 1 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger), note 17 (Immaterielle aktiver) og note 18 (Materielle aktiver).

kvalifikationsregler til UEFA Champions League og UEFA Europa League.

Baseret på det udførte arbejde vurderede vi, hvorvidt den anvendte nøgleforudsætning er rimelig og hvilke usikkerheder, der er knyttet hertil.

Vi læste koncernregnskabet note 1, 17 og 18 og vurderede, hvorvidt nøgleforudsætningen er beskrevet på passende vis.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA 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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, 4. marts 2019

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 3377 1231

Gert Fisker Tomczyk  
Statsautoriseret revisor  
Mne9777

Flemming Eghoff  
Statsautoriseret revisor  
Mne30221

# KONCERNREGNSKAB

## 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Side		Side	Note
31	Resultatopgørelse	36	1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
31	Totalindkomstopgørelse	38	2 Segmentoplysninger
32	Balance – aktiver	40	3 Omsætning
33	Balance – passiver	40	4 Værdiregulering af investeringsejendomme
34	Egenkapitalopgørelse	41	5 Eksterne omkostninger
35	Pengestrømsopgørelse	41	6 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
		42	7 Personaleomkostninger
		42	8 Resultat af transferaktiviteter
		43	9 Af- og nedskrivninger samt amortiseringer
		43	10 Kapitalandele fællesejede virksomheder
		43	11 Særlige poster
		44	12 Finansielle indtægter
		44	13 Finansielle omkostninger
		44	14 Skat
		45	15 Resultat af ophørende aktiviteter
		45	16 Resultat pr. aktie
		46	17 Immaterielle aktiver
		48	18 Materielle aktiver
		50	19 Andre kapitalandele
		50	20 Varebeholdninger
		51	21 Tilgodehavender
		51	22 Aktiver bestemt for salg
		52	23 Aktiekapital
		53	24 Udskudt skat
		54	25 Hensatte forpligtelser
		55	26 Kreditinstitutter
		56	27 Anden gæld
		56	28 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
		56	29 Kontraktforpligtelser
		57	30 Eventualaktiver, -forpligtelser, kontraktlige forpligtelser og sikkerhedsstillelser
		58	31 Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital
		59	32 Ændring i driftskapital
		59	33 Pengestrøm fra ophørende aktiviteter
		59	34 Finansielle poster i pengestrømsopgørelse
		60	35 Renterisici m.v. samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter
		64	36 Nærtstående parter
		65	37 Begivenheder efter balancedagen
		65	38 Anvendt regnskabspraksis
		73	39 Ny regnskabsregulering



# RESULTATOPGØRELSE

t.kr.	Note	2018	2017
Omsætning	2,3	781.352	858.385
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	3.500	19.300
<b>Indtægter i alt</b>		<b>784.852</b>	<b>877.685</b>
Eksterne omkostninger	5,6	318.145	329.821
Personaleomkostninger	7	301.904	313.738
Af- og nedskrivninger	9	56.230	54.972
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>		<b>108.573</b>	<b>179.154</b>
Amortiseringer	9	2.336	2.437
Resultat af transferaktiviteter	8,9	35.042	12.551
Resultat efter skat af fællesejede virksomheder	10	-4.276	-6.319
Særlige poster	9,11	663	-14.200
<b>Primært resultat</b>		<b>137.666</b>	<b>168.749</b>
<b>Finansielle poster</b>			
Finansielle indtægter	12	3.125	2.399
Finansielle omkostninger	13	43.407	46.657
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-40.282</b>	<b>-44.258</b>
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter før skat</b>		<b>97.384</b>	<b>124.491</b>
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	14	23.074	34.256
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>74.310</b>	<b>90.235</b>
Resultat af ophørende aktiviteter	15	-242.064	-49.497
<b>Årets resultat</b>		<b>-167.754</b>	<b>40.738</b>
<b>Resultat pr. aktie af fortsættende aktiviteter</b>	16		
Resultat pr. aktie (EPS) á 20 kr.		7,61	9,24
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) á 20 kr.		7,61	9,24
<b>Resultat pr. aktie</b>	16		
Resultat pr. aktie (EPS) á 20 kr.		-17,17	4,17
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) á 20 kr.		-17,17	4,17

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

t.kr.	2018	2017
<b>Årets resultat</b>	<b>-167.754</b>	<b>40.738</b>
<b>Anden totalindkomst</b>		
<i>Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
Værdiregulering af domicilejendomme	6.995	0
Skat af værdiregulering af domicilejendomme	-1.539	0
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:		
Årets værdiregulering (inklusive andel overført til finansielle poster)	13.337	24.655
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	14	-5.424
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>15.859</b>	<b>19.231</b>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>-151.895</b>	<b>59.969</b>

# BALANCE

<i>t.kr.</i>	Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Immaterielle aktiver</b>			
	17		
Goodwill		81.589	146.279
Kontraktrettigheder		170.154	206.393
Andre immaterielle aktiver		935	5.404
		<b>252.678</b>	<b>358.076</b>
<b>Materielle aktiver</b>			
	18		
Investeringsejendomme		603.910	552.408
Grunde og bygninger		1.293.809	1.359.285
Indretning af lejede lokaler		0	154.775
Andre anlæg, driftsmidler og inventar		53.379	93.101
Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver		29.990	19.748
		<b>1.981.088</b>	<b>2.179.317</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
Deposita		0	30.124
Kapitalandele i fællesejede virksomheder	10	655	4.931
Andre tilgodehavender		11.348	0
Andre kapitalandele	19	47	47
		<b>12.050</b>	<b>35.102</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>2.245.816</b>	<b>2.572.495</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Varebeholdninger	20	79.293	81.274
Tilgodehavender	21	196.111	129.146
Kontraktaktiver		4.802	19.168
Likvide beholdninger		27.458	12.604
		<b>307.664</b>	<b>242.192</b>
Aktiver bestemt for salg	22	3.582	2.834
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>311.246</b>	<b>245.026</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.557.062</b>	<b>2.817.521</b>

# BALANCE

<i>t.kr.</i>	Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	23	197.504	197.504
Reserve for sikringstransaktioner		-102.713	-113.116
Opskrivningshænlæggelse		5.456	0
Frie reserver		692.671	884.849
Foreslået udbytte		24.688	24.688
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>817.606</b>	<b>993.925</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	24	210.461	200.215
Hensatte forpligtelser	25	21.002	43.424
Kreditinstitutter	26	850.116	915.732
Anden gæld	27	168.327	198.175
Deposita		14.912	14.854
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.264.818</b>	<b>1.372.400</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Hensatte forpligtelser	25	13.671	20.100
Kreditinstitutter	26	174.194	135.311
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	28	220.769	236.324
Selskabsskat		18.617	0
Kontraktforpligtelser	29	47.387	59.461
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>474.638</b>	<b>451.196</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.739.456</b>	<b>1.823.596</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.557.062</b>	<b>2.817.521</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

<i>t.kr.</i>	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for sik- ved ringstrans- aktioner	Reserve for egne aktier	Opskriv- nings- henlæg- gelse	Frie reserver	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital</b>								
<b>31. december 2016</b>	<b>197.504</b>	<b>605.235</b>	<b>-132.347</b>	<b>-129.389</b>	<b>0</b>	<b>391.897</b>	<b>98.752</b>	<b>1.031.652</b>
Overførsler	0	-605.235	0	129.389	0	475.846	0	0
<b>Totalindkomst i 2017</b>								
Årets resultat	0	0	0	0	0	16.050	24.688	<b>40.738</b>
<b>Anden totalindkomst</b>								
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:								
Årets værdiregulering	0	0	24.655	0	0	0	0	<b>24.655</b>
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-5.424	0	0	0	0	<b>-5.424</b>
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.231</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.050</b>	<b>24.688</b>	<b>59.969</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>								
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	1.056	-98.752	<b>-97.696</b>
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.056</b>	<b>-98.752</b>	<b>-97.696</b>
<b>Egenkapital</b>								
<b>31. december 2017</b>	<b>197.504</b>	<b>0</b>	<b>-113.116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>884.849</b>	<b>24.688</b>	<b>993.925</b>
<b>Totalindkomst i 2018</b>								
Årets resultat	0	0	0	0	0	-192.442	24.688	<b>-167.754</b>
<b>Anden totalindkomst</b>								
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:								
Årets værdiregulering	0	0	13.337	0	0	0	0	<b>13.337</b>
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-2.934	0	0	0	0	<b>-2.934</b>
Opskrivning af domicilejendomme:								
Årets opskrivning	0	0	0	0	6.995	0	0	<b>6.995</b>
Skat af opskrivning af domicilejendomme	0	0	0	0	-1.539	0	0	<b>-1.539</b>
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.403</b>	<b>0</b>	<b>5.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.859</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.403</b>	<b>0</b>	<b>5.456</b>	<b>-192.442</b>	<b>24.688</b>	<b>-151.895</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>								
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	264	-24.688	<b>-24.424</b>
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264</b>	<b>-24.688</b>	<b>-24.424</b>
<b>Egenkapital</b>								
<b>31. december 2018</b>	<b>197.504</b>	<b>0</b>	<b>-102.713</b>	<b>0</b>	<b>5.456</b>	<b>692.671</b>	<b>24.688</b>	<b>817.606</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

t.kr.	Note	2018	2017
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		74.310	90.235
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Af- og nedskrivninger	9	56.230	54.972
Amortiseringer	9	2.336	2.437
Andre ikke-kontante driftsposter		-6.578	-16.340
Resultat af transferaktiviteter	8,9	-35.042	-12.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-3.500	-19.300
Særlige poster		-663	14.200
Resultat efter skat af fællesejede virksomheder		4.276	6.319
Finansielle indtægter	12	-3.125	-2.399
Finansielle omkostninger	13	43.407	46.657
Skat af årets resultat	14	23.074	34.256
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital</b>	31	<b>154.725</b>	<b>198.486</b>
Ændring i driftskapital	32	-23.956	63.157
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>		<b>130.769</b>	<b>261.643</b>
Særlige poster, betalt		-13.537	0
Renteindtægter, betalt		2.347	1.905
Renteomkostninger, betalt		-47.142	-50.664
Betalt selskabsskat		-1.516	-14.628
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>70.921</b>	<b>198.256</b>
Køb af immaterielle aktiver		-117.297	-132.347
Salg af immaterielle aktiver		127.293	104.001
Køb af materielle aktiver		-44.635	-50.076
Salg af materielle aktiver		2.340	1.193
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter		62.501	0
Investering i fællesejede virksomheder		0	-11.250
Køb af andre kapitalandele		0	-13
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>		<b>30.202</b>	<b>-88.492</b>
<b>Pengestrøm fra drifts- og investeringsaktivitet</b>		<b>101.123</b>	<b>109.764</b>
Fremmedfinansiering:	34		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-66.791	-65.814
Ændring i øvrige langfristede gældsforpligtelser		679	-7.487
Ændring af gæld til kreditinstitutter, kassekredit		39.091	69.840
Aktionærer:			
Udbetalt udbytte		-24.424	-97.696
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-51.445</b>	<b>-101.157</b>
<b>Periodens pengestrøm fra fortsættende aktiviteter</b>		<b>49.678</b>	<b>8.607</b>
Pengestrøm fra ophørende aktiviteter, netto	33	-34.824	-30.960
Likvider, 1. januar		12.604	34.957
<b>Likvider, 31. december</b>		<b>27.458</b>	<b>12.604</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

# NOTER

## NOTE 1 REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

### SKØNSMÆSSIG USIKKERHED VEDRØRENDE REGNSKABSPOSTER

Måling af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen omfatter primært goodwill og materielle anlægsaktiver. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er koncernen underlagt risici og usikkerheder, som ikke kan kontrolleres, og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn.

Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår. Skøn anvendt ved måling af regnskabsposterne goodwill, F.C. København og stadionaktiver, feriecenteranlæg, anlægsaktiver og investeringsejendomme vurderes at være af særlig betydning for koncernregnskabet.

### VÆSENTLIGE SKØN I ÅRSRAPPORTEN

#### F.C. København og stadion aktiver

Nedskrivningsvurderingen af stadion, kontraktrettigheder og egne kontorarealer sker samlet, idet tilhørende pengestrømme ikke kan udskilles pr. aktiv. De væsentligste skøn er relateret til de sportslige forudsætninger. De sportslige forudsætninger, som lægges til grund for nedskrivningstesten, er opnåelse af en placering i superligaen der muliggør minimum to kvalifikationer til UEFA Champions League gruppespil og minimum to kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for en femårig periode. For yderligere oplysninger og følsomhedsanalyse henvises til koncernregnskabet note 18.

#### Lalandia

Nedskrivningsvurdering af Lalandia er særligt knyttet til skøn over antal solgte boligdøgn, gennemsnitspris pr. boligdøgn, antal gæster og tilkøb pr. gæst samt forventet vækst i omsætningen. De primære forudsætninger vurderes fortsat at være realistiske.

#### Goodwill

Såfremt der er indikation på nedskrivningsbehov på grund af ændring i sidste års væsentlige forudsætninger,

eller senest i forbindelse med aflæggelse af koncernregnskabet, opdateres nedskrivningstest af koncernens pengestrømsfrembringende enheder, som goodwillen knytter sig til. I det omfang værdien af goodwill og øvrige nettoaktiver i den pågældende del af virksomheden overstiger de tilbagediskonterede nettopengestrømme, foretages nedskrivning af goodwill og om nødvendigt øvrige driftsaktiver.

For specifikke oplysninger om de foretagne nedskrivningstests vedrørende goodwill relateret til Lalandia i Rødby henvises til koncernregnskabet note 17.

#### Kontorarealer til udlejning (investeringsejendomme)

Investeringsejendomme omfatter investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme indtil tidspunktet for hjemfaldspligt i 2060 (forudsat forlængelse i 2020) ved brug af en DCF model. Væsentlige skøn i den af koncernen beregnede kapitalværdi omfatter lejeniveau, vedligeholdelsesomkostninger, afkastkrav og tomgang, jf. i øvrigt koncernregnskabet note 18.

#### Væsentlige vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

Som led i anvendelsen af koncernens regnskabspraksis foretager ledelsen vurderinger, ud over skønsmæssige vurderinger, som kan have væsentlig indvirkning på de i koncernregnskabet indregnede beløb. Ledelsens vurderinger er gengivet nedenfor.

#### Indtægter fra salg af feriehuse

Indregning og præsentation af solgte feriehuse er vurderet under hensyntagen til transaktionernes karakter og tilknytning til koncernens hovedaktiviteter, antal samt perioden de strækker sig over (gennemførte og planlagte). Ledelsen har på baggrund heraf vurderet, at salg af feriehuse er relateret til koncernens primære drift og indregnet transaktionerne i omsætning og eksterne omkostninger (bruttoværdier), fremfor i andre driftsindtægter (netto), som omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktiviteter.

#### Særlige poster

Indregning og præsentation af særlige poster er vurderet under hensyntagen til posternes art, hyppighed, om posterne direkte er knyttet til den ordinære daglige drift samt deres likviditetsmæssige effekt. Klassifikationen skal medvirke til at øge muligheden for sammenligneligheden af de enkelte år. Poster, der er vurderet af særlig karakter, fremgår af koncernregnskabet note 11.

# NOTER

## NOTE 1 REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

### **Klassifikation af egne kontorarealer og kontorarealer til udlejning**

Klassifikationen af kontorarealer i koncernens kontortårne er foretaget pr. etage, eftersom de enkelte etager principielt kan afhændes individuelt. Forholdet mellem den interne og eksterne udlejningsandel definerer om en etage klassificeres som et investeringsaktiv, der indregnes til dagsværdi eller som bygning, hvor indregningen foretages til anskaffelsespris, som afskrives over perioden indtil hjemfaldspligt (2060 efter forudsat forlængelse i 2020).

### **Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver**

Pr. 31. december 2018 har Lalandia investeret i alt ca. 24 mio. kr. i projekterne Billund Designer Outlet, Lalandia i Motala og Lalandia i Søndervig (2017: ca. 20 mio. kr.).

Beløbene indgår i balancen under "Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver". Den fremtidige værdi afhænger af projekternes gennemførelse.

### **ØVRIGE VURDERINGER**

#### **Retssager og tvister**

Den 20. oktober 2015 fremsatte Clipper Group A/S et erstatningskrav over for PARKEN Sport & Entertainment A/S på 83,0 mio. kr. PARKEN Sport & Entertainment A/S er ikke enig i, at der foreligger et erstatningsberettiget krav fra Clipper Group A/S, og der er ikke hensat beløb til imødegåelse heraf. Forholdet er efter sin natur behæftet med betydelig usikkerhed. Skulle sagen blive tabt helt eller delvist vil en erstatningssum tillige skulle tillægges renter.

# NOTER

**NOTE 2**

**SEGMENTOPLYSNINGER**

<i>mio. kr.</i>	F.C. København & Stadion		Lalandia		Kontor-ejendomme		Rapporteringspligtige segmenter	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Omsætning til eksterne kunder	264,5	342,9	467,2	466,4	44,3	38,4	776,0	847,7
Intern omsætning mellem segmenter	0,0	2,5	0,0	0,0	5,3	8,1	5,3	10,6
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	19,3	3,5	19,3
<b>Segmentindtægter</b>	<b>264,5</b>	<b>345,4</b>	<b>467,2</b>	<b>466,4</b>	<b>53,1</b>	<b>65,8</b>	<b>784,8</b>	<b>877,6</b>
Eksterne omkostninger	111,8	123,1	197,7	194,3	3,9	3,9	313,4	321,3
Personaleomkostninger	145,7	159,9	151,5	148,9	0,3	0,3	297,5	309,1
Afskrivninger	23,3	22,6	30,2	29,7	2,7	2,7	56,2	55,0
<b>Resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>-16,3</b>	<b>39,8</b>	<b>87,8</b>	<b>93,5</b>	<b>46,2</b>	<b>58,9</b>	<b>117,7</b>	<b>192,2</b>
Amortiseringer	0,0	0,0	2,3	2,4	0,0	0,0	2,3	2,4
Resultat af transferaktiviteter	35,0	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0	35,0	12,6
Særlige poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Segmentresultat før finansiering og skat</b>	<b>18,7</b>	<b>52,4</b>	<b>85,5</b>	<b>91,1</b>	<b>46,2</b>	<b>58,9</b>	<b>150,4</b>	<b>202,4</b>
<b>Aktiver</b>	<b>818,9</b>	<b>816,6</b>	<b>1.003,9</b>	<b>1.006,5</b>	<b>676,9</b>	<b>667,5</b>	<b>2.499,7</b>	<b>2.490,6</b>
Anlægsinvesteringer	107,5	162,7	28,3	35,0	1,5	3,6	137,3	201,3
<b>Forpligtelser (ekskl. gæld til kreditinstitutter)</b>	<b>190,2</b>	<b>193,4</b>	<b>87,6</b>	<b>74,4</b>	<b>26,1</b>	<b>24,1</b>	<b>303,9</b>	<b>291,9</b>

F.C. København & Stadion består af driften af fodboldholdet F.C. København samt Telia Parken.

Lalandia driver ferie- og aktivitetscentre i Rødby og Billund, opfører og sælger samt formidler udlejning af feriehuse.

Kontorejendomme vedrører de fire kontortårne, der er opført i tilknytning til Telia Parken.



# NOTER

## NOTE 2 (FORTSAT)

### AFSTEMNING AF RAPPORTERINGSPLIGTIGE SEGMENTERS INDTÆGTER, RESULTAT, AKTIVER OG FORPLIGTELSE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
<b>Indtægter</b>		
Segmentindtægter	784.812	877.632
Omsætning fra alle andre aktiviteter	40	53
<b>Indtægter i alt, jf. resultatopgørelsen</b>	<b>784.852</b>	<b>877.685</b>
<b>Resultat</b>		
Segmentresultat før finansiering og skat	150.390	202.297
Resultat efter skat af fællesejede virksomheder (ES North A/S)	-4.276	-6.319
Ikke-fordelte særlige poster	663	-14.200
Ikke-fordelte koncernomkostninger, centrale funktioner	-9.111	-13.029
Finansielle poster, netto	-40.282	-44.258
<b>Resultat før skat, jf. resultatopgørelsen</b>	<b>97.384</b>	<b>124.491</b>
<b>Aktiver</b>		
Totale aktiver for rapporteringspligtige segmenter	2.499.708	2.490.573
Totale aktiver for andre aktiviteter	3.185	323.506
Andre ikke-fordelte aktiver	54.169	3.442
<b>Aktiver i alt, jf. balancen</b>	<b>2.557.062</b>	<b>2.817.521</b>
<b>Forpligtelser</b>		
Totale forpligtelser for rapporteringspligtige segmenter	290.094	291.881
Totale forpligtelser for andre aktiviteter	9	82.282
Andre ikke-fordelte forpligtelser, herunder gæld til kreditinstitutter	1.449.353	1.449.433
<b>Forpligtelser i alt, jf. balancen</b>	<b>1.739.456</b>	<b>1.823.596</b>

# NOTER

**NOTE 3****OMSÆTNING**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Omsætning fra kontrakter med kunder</b>		
<i>Leveringsforpligtelser over tid</i>		
Entré, TV- og præmieindtægter	143.231	178.866
Samarbejdspartnere	85.095	101.773
Andre indtægter	2.897	3.834
	<b>231.223</b>	<b>284.473</b>
<i>Leveringsforpligtelser på et bestemt tidspunkt</i>		
Food & Beverage, konferencecenter m.v.	194.134	211.566
Merchandiseindtægter	16.562	15.538
Øvrigt varesalg	80.639	81.809
	<b>291.335</b>	<b>308.913</b>
<b>Anden omsætning</b>		
Ejendomsudlejning og ejendomsudlejningsprovisioner	243.266	258.579
Salg af feriehuse	15.528	6.420
	<b>258.794</b>	<b>264.999</b>
<b>Omsætning i alt</b>	<b>781.352</b>	<b>858.385</b>

Omsætning fra ejendomsudlejning og ejendomsudlejningsprovisioner kan henføres til segmenterne Lalandia og Kontorejendomme. Omsætning fra Food & Beverage, konferencecenter m.v. kan henføres til segmenterne F.C. København & Stadion og Lalandia.

**NOTE 4****VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Værdiregulering til dagsværdi	3.500	19.300
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.500</b>	<b>19.300</b>

I 2018 er der foretaget værdiregulering af investeringsejendomme med +3,5 mio. kr. (2017: +19,3 mio. kr.). I 2017 blev afkastkravet reduceret med 0,25 % point. Der henvises tillige til koncernregnskabsnote 18.

# NOTER

## NOTE 5

### EKSTERNE OMKOSTNINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Driftsomkostninger ejendomme *)	67.397	68.281
Kamp- og spilleomkostninger	16.205	14.638
Food & Beverage, konferencecenter m.v.	54.330	63.544
Salgs- og markedsføringsomkostninger	35.589	40.460
Administrationsomkostninger	27.594	33.561
Vareforbrug m.v.	57.285	50.103
Andre omkostninger	59.745	59.234
<b>Eksterne omkostninger i alt</b>	<b>318.145</b>	<b>329.821</b>
*) Driftsomkostninger i forbindelse med investeringsejendomme	2.575	3.660
- heraf tomgangsomkostninger	1.443	2.328

## NOTE 6

### HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Samlet honorar kan specificeres således:		
Lovpligtig revision	558	560
Skatte- og momsmæssig rådgivning	280	22
Andre ydelser	581	122
	<b>1.419</b>	<b>704</b>

Honorarer for andre ydelser end den lovpligtige revision udført af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab består af bistand i forbindelse med salg af dattervirksomhed, review af delårsrapporter, samt rådgivning omkring regnskabs- og skattemæssige forhold.

# NOTER

**NOTE 7****PERSONALEOMKOSTNINGER**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Honorar til moderselskabets bestyrelse	2.875	2.921
Honorar til moderselskabets direktion	6.990	3.356
Gager og lønninger	266.155	281.804
Bidragsbaserede pensionsordninger	15.824	15.334
Andre omkostninger til social sikring	4.596	4.490
Øvrige personaleomkostninger	5.464	5.833
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>301.904</b>	<b>313.738</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	573	564
<b>SAMLET VEDERLAG TIL BESTYRELSEN</b>		
Bo Rygaard	1.400	1.633
Niels-Christian Holmstrøm *)	550	375
Karina Deacon **)	0	162
Finn L. Meyer **)	325	163
Henrik Møgelmoose ***)	225	213
Benny Olsen	125	125
Erik Skjærbæk	125	125
Karl Peter Korsgaard Sørensen	125	125
<b>Vederlag bestyrelsen</b>	<b>2.875</b>	<b>2.921</b>
<b>SAMLET VEDERLAG TIL KONCERN DIREKTION – LØN, PENSION, BONUS M.V.</b>		
Jan Harrit (tiltrådt 16. januar 2018)	2.678	0
Anders Hørsholt (fratrådt 16.08.2018) ****)	4.312	3.356
<b>Vederlag koncerndirektion</b>	<b>6.990</b>	<b>3.356</b>
<b>Vederlag i alt, bestyrelse og koncerndirektion</b>	<b>9.865</b>	<b>6.277</b>

\*) Honorar i 2018 består af næstformandshonorar på t.kr. 63 (valgperiode 2017/18), ordinært bestyrelses honorar (t.kr. 125), honorar for sæde i Vederlagsudvalget (t.kr. 12) samt et ekstra honorar på t.kr. 350. Grundet særlige opgaver i 2018 er der med forbehold for godkendelse på den ordinære generalforsamling tildelt Niels-Christian Holmstrøm det ekstra honorar.

\*\*\*) Honoraret omfatter tillige honorar som formanden i Revisionsudvalget.

\*\*\*\*) Honoraret omfatter tillige honorar for sæde i Revisionsudvalget og Vederlagsudvalget.

\*\*\*\*\*) Omfatter løn og bonus (0,4 mio. kr.) samt fratrædelsesgodtgørelse (3,9 mio. kr.).

Vederlag til direktionen omfatter løn, pension, kortfristet bonus og fratrædelsesgodtgørelse, mens vederlag til bestyrelsen omfatter faste honorarer.

**NOTE 8****RESULTAT AF TRANSFERAKTIVITETER**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Indtægter	185.738	117.956
Omkostninger	-68.475	-35.704
Amortiseringer af kontraktrettigheder	-74.719	-66.499
Nedskrivninger af kontraktrettigheder	-7.502	-3.202
<b>Resultat af transferaktiviteter i alt</b>	<b>35.042</b>	<b>12.551</b>

# NOTER

## NOTE 9

### AF- OG NEDSKRIVNINGER SAMT AMORTISERINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
<b>Af- og nedskrivninger er indeholdt i:</b>		
Af- og nedskrivninger (materielle aktiver)	56.230	54.972
Resultat af transferaktiviteter (nedskrivning af kontraktrettigheder)	7.502	3.202
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>63.732</b>	<b>58.174</b>
<b>Amortiseringer er indeholdt i:</b>		
Amortiseringer (andre immaterielle aktiver)	2.336	2.437
Resultat af transferaktiviteter (kontraktrettigheder)	74.719	66.499
<b>Amortiseringer i alt</b>	<b>77.055</b>	<b>68.936</b>

## NOTE 10

### KAPITALANDELE I FÆLLESEJEDE VIRKSOMHEDER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Kostpris 1. januar	11.250	0
Tilgang	0	11.250
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>11.250</b>	<b>11.250</b>
Reguleringer 1. januar	-6.319	0
Årets reguleringer	-4.276	-6.319
<b>Reguleringer 31. december</b>	<b>-10.595</b>	<b>-6.319</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>655</b>	<b>4.931</b>

Fællesejede virksomheder	Hjem- sted	Ejer- andel	Selskabs- kapital (100 %)	Årets resultat (100 %)
ES North A/S	København	50 %	kr. 500.002	-8.552

## NOTE 11

### SÆRLIGE POSTER

Særlige poster, som omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til koncernens ordinære driftsaktiviteter, kan specificeres således:

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Tilbageførsel af nedskrivning vedrørende afviklede aktiviteter	1.355	0
Bøde og sagsomkostninger	-692	-14.200
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>663</b>	<b>-14.200</b>

Bøde og sagsomkostninger kan henføres til dom afsagt den 23. marts 2017 (selskabsmeddelelse 05 / 2017).

# NOTER

**NOTE 12****FINANSIELLE INDTÆGTER**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renter, likvide beholdninger og værdipapirer m.v.	2.347	1.905
Ændring af dagsværdi på afledte finansielle instrumenter	778	494
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.125</b>	<b>2.399</b>
Heraf renter på finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	2.347	1.905

**NOTE 13****FINANSIELLE OMKOSTNINGER**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renter og amortisering, bank- og prioritetsgæld m.v.	43.407	46.657
Ændring af dagsværdi på afledte finansielle instrumenter	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>43.407</b>	<b>46.657</b>
Heraf renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	12.028	14.114

**NOTE 14****SKAT**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	23.074	34.256
Skat af anden totalindkomst	4.473	5.424
	<b>27.547</b>	<b>39.680</b>
Aktuel skat	17.540	9.914
Årets regulering af udskudt skat	5.710	24.558
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-2.728	244
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	2.552	-460
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>23.074</b>	<b>34.256</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 22,0 % af resultat før skat	21.424	27.388
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige/fradragsberettigede poster	1.826	7.084
Regulering af skat vedr. tidligere år	-176	-216
	<b>23.074</b>	<b>34.256</b>
Effektiv skatteprocent	23,7 %	27,5 %

# NOTER

## NOTE 15

### RESULTAT AF OPHØRENDE AKTIVITETER

PARKEN Sport & Entertainment indgik den 28. juni 2018 en aftale om salg af Fitness DK Holding A/S til Run BidCo ApS, et helejet datterselskab af kapitalfonden Altor Fund III og Tryghedsgruppen, der kontrollerer Sats Group AS ("Sats"). For yderligere informationer henvises til selskabsmeddelelserne offentliggjort den 28. juni og 31. august 2018.

Købesummen udgjorde 100 mio. kr på kontant og gældfri basis og blev delvist betalt ved transaktionens gennemførelse. Restkøbesummen blev modtaget i februar 2019. Salget af Fitness DK Holding A/S medførte et regnskabsmæssigt tab på 212,7 mio. kr.

<i>t.kr.</i>	2018	2017
<b>Nettoomsætning</b>	<b>270.842</b>	<b>429.879</b>
Eksterne omkostninger	203.642	321.376
Personaleomkostninger	82.513	121.471
Af- og nedskrivninger	21.515	46.662
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>-36.828</b>	<b>-59.630</b>
Amortiseringer	244	564
Særlige poster	-212.713	0
<b>Primært resultat</b>	<b>-249.785</b>	<b>-60.194</b>
Finansielle poster	-2.024	-2.789
Skat	9.745	13.486
<b>Resultat</b>	<b>-242.064</b>	<b>-49.497</b>
<b>SÆRLIGE POSTER KAN SPECIFICERES SÅLEDES</b>		
Salgssum efter reguleringer	77.760	0
Bogført værdi af overdragne aktiver og forpligtelser	-289.158	0
Omkostninger i forbindelse med salget	-1.315	0
<b>Tab</b>	<b>-212.713</b>	<b>0</b>

## NOTE 16

### RESULTAT PR. AKTIE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
PARKEN Sport & Entertainment koncernens andel af årets resultat af de fortsættende aktiviteter	74.310	90.235
PARKEN Sport & Entertainment koncernens andel af årets resultat	-167.754	40.738
Gennemsnitligt antal aktier noteret på NASDAQ Copenhagen	9.875.200	9.875.200
Gennemsnitligt antal egne aktier	-105.689	-105.689
<b>Gennemsnitligt antal aktier i omløb</b>	<b>9.769.511</b>	<b>9.769.511</b>
<b>Gennemsnitligt antal aktier udvandet</b>	<b>9.769.511</b>	<b>9.769.511</b>
<b>Resultat pr. aktie af fortsættende aktiviteter</b>		
Resultat pr. aktie (EPS) á 20 kr.	7,61	9,24
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) á 20 kr.	7,61	9,24
<b>Resultat pr. aktie</b>		
Resultat pr. aktie (EPS) á 20 kr.	-17,17	4,17
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) á 20 kr.	-17,17	4,17

# NOTER

## NOTE 17

### IMMATERIELLE AKTIVER

<i>t.kr.</i>	Good- will	Kontrakt- rettig- heder	Andre im- materielle aktiver	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2018</b>	<b>459.483</b>	<b>325.444</b>	<b>70.325</b>	<b>855.252</b>
Afgang ved salg af dattervirksomhed	-377.894	0	-60.454	<b>-438.348</b>
Tilgang	0	98.073	308	<b>98.381</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-11.787	0	<b>-11.787</b>
Afgang	0	-126.322	-1.139	<b>-127.461</b>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>81.589</b>	<b>285.408</b>	<b>9.040</b>	<b>376.037</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 1. januar 2018</b>	<b>313.204</b>	<b>119.051</b>	<b>64.921</b>	<b>497.176</b>
Afgang ved salg af dattervirksomhed	-313.204	0	-58.661	<b>-371.865</b>
Årets amortiseringer	0	74.719	2.336	<b>77.055</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-8.205	0	<b>-8.205</b>
Årets nedskrivninger	0	7.502	0	<b>7.502</b>
Afgang	0	-77.813	-491	<b>-78.304</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>115.254</b>	<b>8.105</b>	<b>123.359</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>81.589</b>	<b>170.154</b>	<b>935</b>	<b>252.678</b>
<i>t.kr.</i>	Good- will	Kontrakt- rettig- heder	Andre im- materielle aktiver	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2017</b>	<b>458.558</b>	<b>234.657</b>	<b>69.110</b>	<b>762.325</b>
Tilgang	925	153.050	1.215	<b>155.190</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-8.303	0	<b>-8.303</b>
Afgang	0	-53.960	0	<b>-53.960</b>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>459.483</b>	<b>325.444</b>	<b>70.325</b>	<b>855.252</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>313.204</b>	<b>87.793</b>	<b>61.920</b>	<b>462.917</b>
Årets amortiseringer	0	66.499	3.001	<b>69.500</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-5.469	0	<b>-5.469</b>
Årets nedskrivninger	0	3.202	0	<b>3.202</b>
Afgang	0	-32.974	0	<b>-32.974</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>313.204</b>	<b>119.051</b>	<b>64.921</b>	<b>497.176</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>146.279</b>	<b>206.393</b>	<b>5.404</b>	<b>358.076</b>

Ingen kontrakter udgør enkeltvis over 15 % af den regnskabsmæssige værdi af kontraktrettigheder pr. 31. december 2018.

Baseret på en individuel vurdering under hensyntagen til udlejning, skader og sportslige præsentationer er der foretaget nedskrivning af kontraktrettigheder i 2018 med 7,5 mio. kr. (3,2 mio. kr. i 2017).

Andre immaterielle aktiver i 2018 omfatter varemærker og kunderelationer overtaget ved virksomhedssammenslutning.

Alle immaterielle aktiver eksklusive goodwill antages at have begrænset levetid.



# NOTER

## NOTE 17 (FORTSAT)

### GOODWILL

Goodwill er allokeret til følgende pengestrømsfrembringende enheder:

t.kr.	2018	2017
fitness dk	0	64.690
Lalandia (Rødby)	79.171	79.171
PARKEN	2.418	2.418
	<b>81.589</b>	<b>146.279</b>

Ledelsen har testet den regnskabsmæssige værdi af goodwill for nedskrivningsbehov på baggrund af forventningerne til fremtiden i de pågældende virksomheder (pengestrømsfrembringende enheder). Der er i forbindelse hermed ikke konstateret nedskrivningsbehov.

Forventningerne er baseret på bestyrelsesgodkendte budgetter for 2019 og fremskrivninger i estimatperioden (2.-5. år) udarbejdet ud fra en nytteværdibetragtning (value in use). Væksten i terminalperioden er vurderet til 1 % (2017: 1 %).

Følsomhedsanalyser er i nedenstående foretaget som konsekvensanalyser, hvilket medtager direkte og afledte økonomiske påvirkninger. Følsomhedsanalyser omfatter ikke tiltag, som ledelsen vil iværksætte som konsekvens af den følsomhedstestede ændring.

### LALANDIA (RØDBY)

Goodwill knyttet til Lalandia i Rødby udgør 79,2 mio. kr. (79,2 mio. kr. pr. 31. december 2017). Der er ikke identificeret nedskrivningsbehov efter årets gennemførte nedskrivningstest.

De væsentligste parametre ved fastlæggelse af pengestrømmene er antal boligdøgn/persondøgn, gennemsnitspris pr. boligdøgn og tilkøb pr. gæst.

Værdiansættelsesmodellen er baseret på en stigning i antal boligdøgn på ca. 2 % fra 2018 til 2021 svarende til et årligt gennemsnit for 2019-2021 på 103.500.

Udviklingen i boligdøgnsprisen, tilkøb pr. gæst og omkostninger forventes i 2019-2021 samlet øget med den generelle prisudvikling. Gennemsnitlig omsætning pr. boligdøgn forventes i 2019-2021 at udgøre 2.450 kr. (2017: 2.428 kr.), mens tilkøb pr. gæst forventes at udgøre 257 kr. (2017: 256 kr.).

Forudsætningerne er baseret på virksomhedens historik og forventninger til fremtidig prisudvikling.

Ved opgørelse af nytteværdien er anvendt en diskonteringsfaktor før skat på 9,7 % (9,8 % pr. 31. december 2017). Diskonteringsfaktoren efter skat udgør 7,9 % (8,0 % pr. 31. december 2017).

### Følsomhedsanalyse og nedskrivningsvurdering

De markedsmæssige forhold – i form af kundeefterspørgslen – vurderes uændret. Sammenlignet med sidste år vurderes nedskrivningsrisikoen på goodwill ligeledes uændret til middel. Den beregnede nytteværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi med ca. 24 mio. kr. (2017: 5 mio. kr.). Genindvindingsværdien udgør 321 mio. kr. (2017: 304 mio. kr.).

I det følgende illustreres følsomheden over for behov for nedskrivning af goodwill ved en ændring i én af nedskrivningstestens nøgleforudsætninger. Tallene udtrykker, hvor meget en nøgleforudsætning med konsekvensændringer kan ændres uden, at der opstår nedskrivningsbehov.

- Antal boligdøgn kan reduceres med op til ca. 1.800 (2017: ca. 400)
- Gennemsnitspris pr. boligdøgn kan reduceres med op til 32 kr. (2017: 7 kr.)
- Tilkøb pr. gæst kan reduceres med op til 10,50 kr. (2017: 2,25 kr.)
- Diskonteringsssats (før skat) kan øges med 0,6 % point (0,7 % efter skat) (2017: 0,1 % og 0,1 % efter skat)

# NOTER

## NOTE 18

### MATERIELLE AKTIVER (2018)

<i>t.kr.</i>	Investe- rings- ejendomme	Stadion- anlægget Telia Parken	Øvrige grunde og byg- ninger	Grunde og byg- ninger i alt	Ind- retning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Aktiver under opførelse	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2018</b>	<b>510.603</b>	<b>619.798</b>	<b>1.143.757</b>	<b>2.274.158</b>	<b>312.663</b>	<b>418.822</b>	<b>19.748</b>	<b>3.025.391</b>
Afgang ved salg af dattervirksomhed	0	0	0	0	-314.660	-182.806	0	<b>-497.466</b>
Reklassifikation	42.924	0	-46.500	-3.576	0	0	0	<b>-3.576</b>
Tilgang	214	32	9.637	9.883	12.253	6.390	26.437	<b>54.963</b>
Overført	1.288	4.826	1.344	7.458	0	8.737	-16.195	<b>0</b>
Afgang	0	0	-583	-583	-10.256	-30.175	0	<b>-41.014</b>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>555.029</b>	<b>624.656</b>	<b>1.107.655</b>	<b>2.287.340</b>	<b>0</b>	<b>220.968</b>	<b>29.990</b>	<b>2.538.298</b>
<b>Af- og nedskrivninger 1. januar 2018</b>	<b>0</b>	<b>164.404</b>	<b>239.866</b>	<b>404.270</b>	<b>157.888</b>	<b>325.721</b>	<b>0</b>	<b>887.879</b>
Afgang ved salg af dattervirksomhed	0	0	0	0	-171.135	-152.683	0	<b>-323.818</b>
Reklassifikation	0	0	-6.995	-6.995	0	0	0	<b>-6.995</b>
Afskrivninger	0	15.169	26.058	41.227	13.247	23.271	0	<b>77.745</b>
Afgang	0	0	0	0	0	-28.720	0	<b>-28.720</b>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>179.573</b>	<b>258.929</b>	<b>438.502</b>	<b>0</b>	<b>167.589</b>	<b>0</b>	<b>606.091</b>
<b>Dagsværdireguleringer 1. januar 2018</b>	<b>41.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.805</b>
Reklassifikation	3.576	0	0	3.576	0	0	0	<b>3.576</b>
Dagsværdireguleringer	3.500	0	0	3.500	0	0	0	<b>3.500</b>
<b>Dagsværdireguleringer 31. december 2018</b>	<b>48.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.881</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>603.910</b>	<b>445.083</b>	<b>848.726</b>	<b>1.897.719</b>	<b>0</b>	<b>53.379</b>	<b>29.990</b>	<b>1.981.088</b>

### INVESTERINGSEJENDOMME

I 2018 er sket reklassifikation fra Grunde og bygninger til Investeringsejendomme i forbindelse med salget af Fitness DK Holding A/S. Reklassifikationen omfatter lejemål benyttet af Fitness DK Holding A/S.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Dagsværdien blev opgjort ved brug af en DCF model (ved brug af ikke-inflationskorrigerede pengestrømme og et ikke-inflationskorrigeret afkastkrav) samt et afkastkrav på 5,50 % – 5,75 % (2017: 5,50 % - 5,75 %), svarende til afkastkravet for tilsvarende ejendomme i området. Det tilbagediskonterede cash flow blev opgjort med udgangspunkt i forventede gennemsnitlige lejeindtægter (ca. kr. 1.400 m<sup>2</sup> (2017: ca. kr. 1.402 m<sup>2</sup>) / væsentligste ikke-observerbare input) reduceret for nuværende tomgang og med fradrag for udlejers andel af driftsomkostninger. Den nuværende gennemsnitlige lejeindtægt pr. m<sup>2</sup> udgør i 2018 kr. 1.405 (2017: Kr. 1.374).

Værdiansættelsen er baseret på, at tomgang løbende nedbringes til et fast niveau over en 1-3 årig periode. Den nuværende tomgang udgør ca. 5,0 % (2017: 10,1 %) som efter 3 år forventes at udgøre 6 % (2017: 6 %). Ledelsen har baseret skønnet over tomgangen på, at den observerbare tomgangsprocent for tilsvarende lejemål i området der udgør ca. 6 % (2017: 6 %). Endvidere er værdiansættelsen baseret på, at der gælder særlige skatteafskrivningsregler for ejendomme

# NOTER

## NOTE 18 (FORTSAT)

omfattet af hjemfaldspligt, og i dagsværdiberegningen for 2018 er indregnet med 76,4 mio. kr. (2017:66,7 mio. kr.). Skatteværdien og dermed værdien af ejendommene reduceres med ca. 30 mio. kr. i forbindelse med at hjemfaldspligten udskydes i 2020. Under de nuværende ejerforhold er kontorejendommene fritaget for visse offentlige afgifter. Såfremt et eller flere af kontortårnene sælges separat, effektueres disse afgifter, som forøger driftsomkostningerne, hvilket er indregnet i værdiansættelsen. Der er i dagsværdiberegningen tillige forudsat, at hjemfaldspligten i 2020 udskydes til 2060 og DCF-beregningen omfatter således pengestrømme frem til 2060.

Den foretagne dagsværdiberegning har givet anledning til en positiv værdiregulering i 2018 på 3,5 mio. kr. (2016: 19,3 mio. kr.)

Der har ikke været anvendt valuar ved dagsværdiberegningen.

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 % point vil ejendommens dagsværdi falde med 36 mio. kr. (2017: 33 mio. kr.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 % medføre en stigning i dagsværdien på 40 mio. kr. (2017: 37 mio. kr.).

Ved en stigning i tomgangsprocenten på 1 % point vil ejendommens dagsværdi falde med 7 mio. kr. (2017: 6 mio. kr.). Omvendt vil et fald i tomgangsprocenten på 1 % point medføre en stigning i dagsværdien på 6 mio. kr. (2017: 6 mio. kr.).

En ændring i den gennemsnitlige lejeindtægt pr. m<sup>2</sup> på kr. 10 vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi med 4 mio. dk (2017: 4 mio. kr.).

Koncernen har indgået 43 (2017: 39) eksterne erhvervsudlejningskontrakter med en gennemsnitlig restløbetid på 11 (2017: 12) måneder og med en gennemsnitlig årlig lejeindtægt på 38,5 mio. kr. (2017: 36,3 mio. kr.).

### DE UOPSIGELIGE OPERATIONELLE LEASINGYDELSER ER SOM FØLGER:

<i>t.kr.</i>	2018	2017
0-1 år	24.568	23.195
1-5 år	14.647	10.471
> 5 år	3.876	0
	<b>43.091</b>	<b>33.666</b>

### STADIONANLÆGGET

Den afgørende forudsætning for nedskrivningstesten på stadionanlægget, er forventningen om minimum to kvalifikationer til UEFA Champions League gruppespil samt minimum to kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for en femårig periode.

Ved kun én kvalifikation til UEFA Champions League gruppespil samt tre kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for hver femårsperiode, vil nedskrivningsbehovet alt andet lige ligge i niveauet 200 mio. kr. Kvalifikation til UEFA Champions League gruppespil har væsentlig større betydning for nedskrivningstesten end kvalifikation til UEFA Europa League gruppespil.

Levetiden for stadion og egne kontorarealer svarer maksimalt til restperioden indtil tidspunktet for hjemfaldspligt, og det er forudsat, at hjemfaldspligten i 2020 udskydes til 2060.

# NOTER

## NOTE 18 (FORTSAT)

### MATERIELLE AKTIVER (2017)

<i>t.kr.</i>	Investe- rings- ejendomme	Stadion- anlægget Telia Parken	Øvrige grunde og byg- ninger	Grunde og byg- ninger i alt	Ind- retning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Aktiver under opførelse	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2017</b>	<b>509.924</b>	<b>619.345</b>	<b>1.115.642</b>	<b>2.244.911</b>	<b>265.440</b>	<b>395.581</b>	<b>26.603</b>	<b>2.932.535</b>
Tilgang	679	0	14.388	15.067	59.194	12.912	28.082	115.255
Overført	0	453	14.055	14.508	0	19.576	-34.084	0
Afgang	0	0	-328	-328	-11.971	-9.247	-853	-22.399
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>510.603</b>	<b>619.798</b>	<b>1.143.757</b>	<b>2.274.158</b>	<b>312.663</b>	<b>418.822</b>	<b>19.748</b>	<b>3.025.391</b>
<b>Af- og nedskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>0</b>	<b>149.296</b>	<b>214.201</b>	<b>363.497</b>	<b>138.711</b>	<b>303.058</b>	<b>0</b>	<b>805.266</b>
Afskrivninger	0	15.108	25.665	40.773	29.103	31.758	0	101.634
Afgang	0	0	0	0	-9.926	-9.095	0	-19.021
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>164.404</b>	<b>239.866</b>	<b>404.270</b>	<b>157.888</b>	<b>325.721</b>	<b>0</b>	<b>887.879</b>
<b>Dagsværdireguleringer 1. januar 2017</b>	<b>22.505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.505</b>
Dagsværdireguleringer	19.300	0	0	19.300	0	0	0	19.300
<b>Dagsværdireguleringer 31. december 2017</b>	<b>41.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.805</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>552.408</b>	<b>455.394</b>	<b>903.891</b>	<b>1.911.693</b>	<b>154.775</b>	<b>93.101</b>	<b>19.748</b>	<b>2.179.317</b>

## NOTE 19

### ANDRE KAPITALANDELE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Unoterede aktier	47	47
<b>Andre kapitalandele</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

## NOTE 20

### VAREBEHOLDNINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Grunde og bygninger	45.910	46.880
Øvrige handelsvarer (merchandise- og forbrugsvarer)	33.383	34.394
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>79.293</b>	<b>81.274</b>

Grunde og bygninger omfatter kostprisen for feriehus samt ubenyttede grundarealer og byggeretter ved Lalandia i Billund.

Varebeholdninger, der forventes anvendt efter 12 måneder, udgør 45,4 mio. kr. (2017: 46,1 mio. kr.) og er relateret til grundarealer og byggeretter ved Lalandia i Billund.

# NOTER

## NOTE 21

### TILGODEHAVENDER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	128.128	72.960
Tilgodehavender fra deltagelse i fodboldturneringer samt TV-penge m.v.	8.157	34.596
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.560
Tilgodehavender fra salg af dattervirksomhed	42.897	0
Andre tilgodehavender	16.929	20.030
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>196.111</b>	<b>129.146</b>

Andre tilgodehavender, der forfalder senere end 1 år, udgør 0 t.kr. (2017: 0 t.kr.).

Nedskrivninger, der er indeholdt i ovenstående tilgodehavender, har udviklet sig som følger:

<i>t.kr.</i>	2018	2017
1. januar	2.365	1.863
Afgang, salg af dattervirksomhed	-2.075	0
Nedskrivninger i året	166	4.927
Realiseret i året	-295	-4.206
Tilbageført	-32	-219
<b>31. december</b>	<b>129</b>	<b>2.365</b>

Der henvises i øvrigt til koncernregnskabet note 35 (finansielle instrumenter og finansielle risici) for en yderligere beskrivelse af kreditkvalitet og kreditrisiko.

## NOTE 22

### AKTIVER BESTEMT FOR SALG

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Kontraktrettigheder	3.582	2.834
	<b>3.582</b>	<b>2.834</b>

Aktiver bestemt for salg består af den regnskabsmæssige værdi af solgte kontraktrettigheder, hvor overdragelse sker i efterfølgende år.

# NOTER

**NOTE 23****AKTIEKAPITAL**

<i>t.kr.</i>	2014	2015	2016	2017	2018
Aktiekapital 1. januar og 31. december	197.504	197.504	197.504	197.504	197.504
Egne aktier 1. januar og 31. december	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114
Aktiekapital i omløb	195.390	195.390	195.390	195.390	195.390

<i>t.kr.</i>	Antal stk.		Nominel værdi (t.kr.)		% af selskabskapital	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Egne aktier 1. januar og 31. december	105.689	105.689	2.114	2.114	1,1	1,1

Antallet af udstedte aktier udgør 9.875.200 stk. á nom. 20 kr. Alle aktier er fuldt indbetalt.

PARKEN Sport & Entertainment A/S kan i henhold til bemyndigelse fra generalforsamlingen erhverve egne aktier, der er fuldt ud indbetalt. Bemyndigelsen er givet for en periode på 5 år fra 15. april 2015, dvs. til 15. april 2020. Der er givet bemyndigelse til at erhverve egne aktier op til det punkt, hvor den pålydende værdi af koncernens samlede beholdning af egne aktier udgør 10 % af moderselskabets nominelle aktiekapital. Koncernen må ikke erhverve aktier til under kurs pari, og selskabet må højst betale et vederlag i et interval på +/- 10 % i forhold til den senest noterede handelskurs på NASDAQ Copenhagen forud for handlens indgåelse.

Der er i 2018 ikke erhvervet eller solgt egne aktier.

**KAPITALSTYRING**

Ledelsen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen. Egenkapitalens andel af de samlede aktiver udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 32,0 % (35,3 % pr. 31. december 2017). Kapitalstyringen varetages for koncernen som helhed.

**UDBYTTE**

Der indstilles et udbytte på kr. 2,50 pr. aktie, svarende til en samlet udbyttebetaling på 24,7 mio. kr. (2017: kr. 2,50 pr. aktie). Udlodning af udbytte til PARKEN Sport & Entertainment A/S' aktionærer har ingen skattemæssige konsekvenser for PARKEN Sport & Entertainment A/S.

# NOTER

**NOTE 24****UDSKUDT SKAT**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udskudt skat 1. januar	200.215	175.605
Afgang ved salg af dattervirksomhed	8.089	0
Årets regulering af udskudt skat	2.157	24.610
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>210.461</b>	<b>200.215</b>
<b>Årets regulering fordeles således:</b>		
Indregnet i resultatopgørelsen	618	19.186
Indregnet i anden totalindkomst	1.539	5.424
	<b>2.157</b>	<b>24.610</b>
<b>Udskudt skat fordeles således:</b>		
Immaterielle aktiver	206	5.481
Materielle aktiver	223.703	237.637
Kortfristede aktiver	10.101	10.544
Hensatte forpligtelser	-2.537	-8.591
Skattemæssige underskud m.v.	-21.012	-44.856
	<b>210.461</b>	<b>200.215</b>
Udskudt skat (aktiv)	0	0
Udskudt skat (forpligtelse)	210.461	200.215
	<b>210.461</b>	<b>200.215</b>

**UDSKUDTE SKATTEAKTIVER, DER IKKE ER INDREGNET I BALANCEN**

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet vedrører:

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Skattemæssige underskud til fremførelse	1.102	1.115

De ikke indregnede skattemæssige underskud kan ikke udnyttes i koncernens sambeskatning, og det vurderes ikke sandsynligt, at de kan realiseres indenfor overskuelig fremtid.

# NOTER

**NOTE 25****HENSATTE FORPLIGTELSE**

<i>t.kr.</i>	Husleje- forpligtelser	Fraflytnings- forpligtelser	Betingede bonusaftaler	I alt
Hensatte forpligtelser 1. januar 2018	15.889	11.527	36.108	<b>63.524</b>
Afgang ved salg af dattervirksomhed	0	-11.527	0	<b>-11.527</b>
Årets hensættelse	0	0	9.216	<b>9.216</b>
Anvendt i året	-2.377	0	-20.976	<b>-23.353</b>
Tilbageførte hensættelser	0	0	-3.187	<b>-3.187</b>
<b>Hensatte forpligtelser 31. december 2018</b>	<b>13.512</b>	<b>0</b>	<b>21.161</b>	<b>34.673</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:				
0-1 år	2.160	0	11.511	<b>13.671</b>
1-5 år	7.270	0	9.650	<b>16.920</b>
> 5 år	4.082	0	0	<b>4.082</b>
<b>Hensatte forpligtelser 31. december 2018</b>	<b>13.512</b>	<b>0</b>	<b>21.161</b>	<b>34.673</b>



# NOTER

## NOTE 26

### KREDITINSTITUTTER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	850.116	915.732
Kortfristede forpligtelser	174.194	135.311
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.024.310</b>	<b>1.051.043</b>
Dagsværdi	1.046.158	1.071.120
Nominel værdi	1.032.647	1.060.346
Forfaldstidspunkterne for gældsforpligtelserne er som følger:		
0-1 år	174.194	135.311
1-3 år	131.525	130.844
3-5 år	130.984	130.558
> 5 år	587.607	654.330
	<b>1.024.310</b>	<b>1.051.043</b>

Til dækning af renterisici har koncernen indgået renteswaps, jf. koncernregnskabets note 35.

Koncernen har følgende lån og kreditter:

Lån	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente %		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
			2018	2017	2018	2017	2018	2017
DKK	2018	Variabel	0,95	1,65	108.228	68.933	108.228	68.933
EUR	2018	Variabel	0,00	1,78	0	212	0	212
DKK	2030	Variabel*	0,60	0,56	584.115	635.768	589.401	641.685
DKK	2031	Variabel*	0,60	0,56	159.525	172.539	159.913	172.942
DKK	2035	Variabel	0,65	0,73	25.449	26.963	25.653	27.152
DKK	2035	Fast	3,95	3,95	146.993	146.628	162.963	160.196
					<b>1.024.310</b>	<b>1.051.043</b>	<b>1.046.158</b>	<b>1.071.120</b>

\*) Renten er delvist sikret ved renteswap, som nærmere beskrevet i koncernregnskabets note 35.

# NOTER

## NOTE 27

### ANDEN GÆLD

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	168.327	186.777
Andet	0	11.398
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>168.327</b>	<b>198.175</b>

## NOTE 28

### LEVERANDØRGÆLD OG ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Leverandørgæld	48.621	63.181
Skyldig anskaffelsessum vedr. køb af kontraktrettigheder	34.943	51.827
Feriepengeforpligtelse	24.125	30.954
Momsafregning	5.535	7.612
Formidlingsaftaler/udlejning (feriehuse)	14.590	13.481
A-skat m.v.	11.845	17.915
Skyldige omkostninger	25.115	38.103
Øvrige poster	55.995	13.251
<b>Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser i alt</b>	<b>220.769</b>	<b>236.324</b>

## NOTE 29

### KONTRAKTFORPLIGTELSE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Kontingenter	0	12.496
Forudbetalinger fra samarbejdspartnere m.v.	18.448	20.369
Forudbetalte provisioner	15.866	14.252
Forudbetalte lejeindtægter	10.813	10.081
Gavekort og tilgodebeviser	2.260	2.263
<b>Kontraktforpligtelser i alt</b>	<b>47.387</b>	<b>59.461</b>

I løbet af 2018 er der indregnet 59,5 mio. kr. i omsætningen, som indgik i sidste års kontraktforpligtelse. I kontraktforpligtelser indgår ikke længere kontingenter som følge af salget af Fitness DK Holding A/S.

# NOTER

## NOTE 30

### EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSE, KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE

#### Eventualaktiver

##### Kontraktrettigheder

Til enkelte salg af kontraktrettigheder knytter sig betalinger, der først effektueres, når og såfremt en række betingelser er opfyldt. Indtægter herfra indregnes, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### Eventualforpligtelser

##### Stadionanlæg m.v.

Der påhviler hjemfaldspligt på stadionanlæg og tilhørende kontortårne. Hjemfaldspligten effektueres 15. november 2020 med mulighed for forlængelse i yderligere 40 år. Ved forlængelse skal erlægges i alt 2 mio. kr.

##### Retssager og tvister

Den 20. oktober 2015 fremsatte Clipper Group A/S et erstatningskrav over for PARKEN Sport & Entertainment A/S på 83,0 mio. kr. Kravet er fremsat på baggrund af handlinger foretaget af den tidligere ledelse i PARKEN Sport & Entertainment A/S i forbindelse med PARKEN Sport & Entertainment A/S' salg af aktier til Clipper Group A/S gennemført den 10. januar 2008 og 14. maj 2008. I september 2016 har Clipper Group A/S indleveret stævning for det varslede krav ved Københavns Byret. PARKEN Sport & Entertainment A/S er ikke enig i, at der foreligger et erstatningsberettiget krav fra Clipper Group A/S. Det er alene PARKEN Sport & Entertainment A/S, der er sagsøgt i stævningen, hvorfor PARKEN Sport & Entertainment A/S har adciteret den tidligere ledelse under sagen. Forholdet er efter sin natur behæftet med betydelig usikkerhed. Skulle sagen blive tabt helt eller delvist vil en erstatningssum tillige skulle tillægges renter.

For yderligere information henvises til selskabsmeddelelserne den 20. oktober 2015 og 23. september 2016.

Koncernen er derudover part i enkelte tvister, søgsmål og retssager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet heraf ikke væsentligt vil påvirke koncernens finansielle stilling ud over de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2018.

### KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

#### Kontraktrettigheder

Til enkelte køb af kontraktrettigheder knytter sig betalinger, der først effektueres, når og såfremt en række betingelser er opfyldt. Udgifter i forbindelse hermed indregnes over kontraktperioden.

Ikke-indregnede kontraktuelle forpligtelser for spillere m.fl. i F.C. København udgjorde 254,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 (236,3 mio. kr. pr. 31. december 2017). Kontrakterne udløber i perioden 2019-2023 (2018-2022 pr. 31. december 2017).

Enkelte kontraktrettigheder indeholder bestemmelser om deling af salgssummer ved eventuelle fremtidige salg.

#### Øvrige forpligtelser

Der er indgået aftaler omkring leasing af biler, udstyr og IT.

# NOTER

**NOTE 30 (FORTSAT)****RESTFORPLIGTELSER 31. DECEMBER 2018**

<i>t.kr.</i>	<b>0-1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt; 5 år</b>	<b>I alt</b>
<b>Type</b>				
Leasing biler	2.010	3.253	1.206	<b>6.469</b>
Leasing udstyr	164	327	0	<b>491</b>
Leasing IT	112	112	0	<b>224</b>
<b>I alt</b>	<b>2.286</b>	<b>3.692</b>	<b>1.206</b>	<b>7.184</b>

Leverandørgarantier 4.717

**SIKKERHEDSTILLELSER**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		
Grunde og bygninger samt investeringsejendomme	1.818.622	1.788.422
	<b>1.818.622</b>	<b>1.788.422</b>
<b>Tilhørende gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december</b>	<b>1.024.310</b>	<b>1.051.043</b>

**NOTE 31****PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT FØR ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL**

<i>t.kr.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster	108.573	179.154
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.:		
Afskrivninger	56.230	54.972
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.500	-19.300
Andre ikke-kontante driftsposter, netto	-6.578	-16.640
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital i alt</b>	<b>154.725</b>	<b>198.486</b>

# NOTER

## NOTE 32

### ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Varebeholdninger	-2.975	-3.274
Tilgodehavender m.v.	-35.515	31.667
Leverandørgæld, anden gæld m.v.	14.534	34.764
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>-23.956</b>	<b>63.157</b>

## NOTE 33

### PENGESTRØM FRA OPHØRENDE AKTIVITETER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-24.992	15.366
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-9.578	-66.870
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-254	20.544
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-34.824</b>	<b>-30.960</b>

## NOTE 34

### FINANSIELLE POSTER I PENGESTRØMSOPGØRELSE

<i>t.kr.</i>	2017	Årets penge- strømme	Ikke kontante penge- strømme	2018
Kreditinstitutter, langfristede gældsforpligtelser	915.732	-66.791	1.175	<b>850.116</b>
Kreditinstitutter, kortfristede gældsforpligtelser	135.311	39.091	-208	<b>174.194</b>
Deposita	14.854	58	0	<b>14.912</b>
Anden gæld	11.398	621	-12.019	<b>0</b>
	<b>1.077.295</b>	<b>-27.021</b>	<b>-11.052</b>	<b>1.039.222</b>

# NOTER

**NOTE 35****RENTERISICI M.V. SAMT ANVENDELSE AF AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER****Koncernens risikostyringspolitik**

Det er koncernens politik ikke at foretage spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

**Finansielle risici****Renterisici**

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Via afledte finansielle instrumenter omlægges en række variabelt forrentede lån til en fast rente, således at der sker en begrænsning af renterisikoen. Der foretages en konkret vurdering af behovet for anvendelse af regnskabsmæssig sikring vedrørende renterisici.

En stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau ville alt andet lige have haft en negativ indvirkning på resultat efter skat og egenkapital på 3,0 mio. kr. (2017: 2,9 mio. kr.). Et fald i renteniveauet ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning. Beregningerne er foretaget under hensyntagen til rentebetalingerne i de indgåede renteswaps. Der er ikke korrigeret for afdrag, låneoptagelse og effekt på markedsværdien af renteswaps ved beregningerne.

Dagsværdien af de på balancedagen udestående renteswaps udgør -168.327 t.kr. (31.december 2017: -186.777 t.kr.). De bagvedliggende renteswaps er følgende:

Valuta	Hovedstol i 1.000	Dagsværdi i t.kr.	Udløbs- år	Effektiv rente
<b>31. december 2018:</b>				
DKK	230.105	-66.321	2030	5,33 %
DKK	114.284	-29.645	2031	4,61 %
DKK	292.323	-72.361	2030	4,68 %
		<b>-168.327</b>		
<b>31. december 2017:</b>				
DKK	245.604	-74.018	2030	5,33 %
DKK	121.237	-32.457	2031	4,61 %
DKK	312.012	-80.302	2030	4,68 %
		<b>-186.777</b>		

Koncernen har fastforrentede lån samt indgået renteswaps, som betyder, at gæld til kreditinstitutter på i alt 743,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 er baseret på en fast rente. Den øvrige del af gælden pr. 31. december 2018, i alt 281,2 mio. kr., er baseret på variabel rente. Dette svarer til, at i alt 72,5 % af den samlede gæld er baseret på fast rente. Der henvises i øvrigt til koncernregnskabet note 26.

Renteswaps er for størstedelen regnskabsmæssigt behandlet som sikring af de fremtidige pengestrømme på de underliggende lån, og ændringer i dagsværdien er derfor primært ført direkte i egenkapitalen. Der er i 2018 indregnet 13,3 mio. kr. direkte i egenkapitalen (positiv dagsværdiregulering før skat). I finansielle poster i 2018 indgår dagsværdiregulering af renteswaps med en nettoindtægt på 0,8 mio. kr.

# NOTER

## NOTE 35 (FORTSAT)

### *Kreditrisici*

Koncernens kreditrisici er begrænsede, da der i høj grad anvendes forudbetalinger fra kunder og forudbetalte abonnemeter. Kreditrisiciene knytter sig dels til tilgodehavender og likvide beholdninger, dels til afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

Koncernens maksimale kreditrisiko svarer til den regnskabsmæssige værdi på tilgodehavender og likvide beholdninger.

Tilgodehavender vurderes løbende, og der foretages i fornødent omfang nedskrivninger herpå. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Der forefindes ikke væsentlige koncentrationer af kreditrisici. På koncernens tilgodehavender pr. 31. december 2018 er der foretaget reservation til imødegåelse af tab med i alt 0,1 mio. kr. (2,4 mio. kr. pr. 31. december 2017).

Forventet tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent fordeler sig således:

<i>t.kr.</i>	<b>Tabs- procent</b>	<b>Tilgode- havende beløb</b>	<b>Forventet tab</b>	<b>Total</b>
Ej forfalden	0 %	124.061	0	124.061
Forfalden med 1 til 30 dage	2 %	3.596	72	3.524
Forfalden med 31 til 90 dage	5 %	140	7	133
Forfalden med mere end 90 dage	10 %	331	33	298
<b>31. december 2018</b>		<b>128.128</b>	<b>112</b>	<b>128.016</b>

### *Valutarisici*

Vurderingen er, at valutakursrisikoen er begrænset, da koncernen primært har finansielle aktiver og forpligtelser i DKK og EUR. Ændringer i valutakurserne vurderes, medmindre der er tale om markante kursændringer overfor EUR, at ville have en mindre betydning for de regnskabsmæssige resultater.

## LIKVIDITETSMÆSSIGE RISICI

Koncernen udarbejder månedsvist likviditetsopfølgning og kvartalsvise fremskrivninger til brug for styring af likviditetsrisici.

Ledelsen sikrer derigennem, at der er tilstrækkelige ressourcer til at betale koncernens forpligtelser. Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Til bankaftalen er knyttet en ejerskabsbestemmelse, der berettiger hovedbankforbindelsen til at opsiges bankaftalen, såfremt en ny storaktionær, direkte eller indirekte, opnår kontrol med selskabet alene eller sammen med en eller flere af de eksisterende storaktionærer. Der er derudover ikke knyttet særlige betingelser til bankaftalen.

Koncernens låneramme med hovedbankforbindelsen udgør ved indgangen til 2019 nominelt 1.169,4 mio. kr. Den net-torentebærende gæld pr. 31. december 2018 udgør 996,9 mio. kr. (1.038,4 mio. kr. pr. 31. december 2017).

Koncernen har pr. 31. december 2018 en uudnyttet trækingsret på 136,4 mio. kr., hvorefter likviditetsberedskabet, defineret som den uudnyttede trækingsret og likvide beholdninger, udgør 163,9 mio. kr. (31. december 2017: 137,9 mio. kr.).

Det er ledelsens vurdering, at koncernen har et forsvarligt kapitalberedskab.

# NOTER

**NOTE 35 (FORTSAT)****KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE**

Koncernens gældsforpligtelser forfalder som følger:

<i>t.kr.</i>	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	Inden for 1 år	1 til 3 år	3 til 5 år	Efter 5 år
<b>2018</b>						
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>						
Kreditinstitutter og banker	1.024.310	1.142.861	186.359	152.510	150.263	653.729
Leverandørgæld og anden gæld	108.679	108.679	101.071	1.570	1.256	4.781
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>						
Renteswaps	168.327	176.275	28.331	50.038	40.597	57.309
<b>31. december 2018</b>	<b>1.301.316</b>	<b>1.427.815</b>	<b>315.761</b>	<b>204.118</b>	<b>192.116</b>	<b>715.819</b>
<b>2017</b>						
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>						
Kreditinstitutter og banker	1.051.043	1.176.061	146.980	152.236	150.699	726.146
Leverandørgæld og anden gæld	164.509	164.509	153.111	2.637	2.913	5.848
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>						
Renteswaps	186.777	204.960	30.163	54.027	45.032	75.738
<b>31. december 2017</b>	<b>1.402.329</b>	<b>1.545.530</b>	<b>330.254</b>	<b>208.900</b>	<b>198.644</b>	<b>807.732</b>



# NOTER

## NOTE 35 (FORTSAT)

### METODER OG FORUDSÆTNINGER FOR OPGØRELSEN AF DAGSVÆRDIER

<i>t.kr.</i>	2018		2017	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
<b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>				
Andre kapitalandele	47	47	47	47
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
Deposita	0	0	30.124	30.124
Tilgodehavender fra salg	128.128	128.128	72.960	72.960
Andre tilgodehavender	28.031	28.031	20.030	20.030
Likvide beholdninger	27.458	27.458	12.604	12.604
<b>Finansielle aktiver der amortiseres til kostpris</b>	<b>183.617</b>	<b>183.617</b>	<b>135.718</b>	<b>135.718</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	168.327	168.327	186.777	186.777
<b>Finansielle forpligtelser anvendt som sikringsinstrumenter</b>	<b>168.327</b>	<b>168.327</b>	<b>186.777</b>	<b>186.777</b>
Kreditinstitutter	1.024.310	1.046.158	1.051.043	1.071.120
Deposita	14.912	14.912	14.854	14.854
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	108.679	108.679	164.509	164.509
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>1.147.901</b>	<b>1.169.749</b>	<b>1.230.406</b>	<b>1.250.483</b>

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Rente- og valutaswaps værdiansættes efter almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker baseret på relevante observerbare swap-kurver.

### ØVRIGE FINANSIELLE INSTRUMENTER (MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS I BALANCEN)

Dagsværdien af fastforrentede lån er værdiansat på baggrund af dagsværdien på de underliggende obligationer. Dagsværdien af deposita vurderes tilnærmelsesvis at være lig den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle instrumenter vedrørende salg og køb af varer m.v. med en kort kredittid vurderes at have en dagsværdi, som er lig den regnskabsmæssige værdi.

# NOTER

## NOTE 35 (FORTSAT)

### DAGSVÆRDIHIERARKI FOR AKTIVER OG PASSIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I BALANCEN

	Noterede priser (Niveau 1)	Observer- bare input (Niveau 2)	Ikke- observer- bare input (Niveau 3)	I alt
<b>2018</b>				
Investeringsjendomme	0	0	603.910	<b>603.910</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	0	-168.327	0	<b>-168.327</b>
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-168.327</b>	<b>603.910</b>	<b>435.583</b>
<b>2017</b>				
Investeringsjendomme	0	0	552.408	<b>552.408</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	0	-186.777	0	<b>-186.777</b>
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-186.777</b>	<b>552.408</b>	<b>365.631</b>

For oplysninger om opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme henvises til koncernregnskabet note 18.

## NOTE 36

### NÆRTSTÅENDE PARTER

PARKEN Sport & Entertainment A/S har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

PARKEN Sport & Entertainment A/S har registreret følgende aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen:

- Den professionelle forening LD, Otto Mønstedts Plads 9, 1780 København K, 2.876.936 stk. aktier svarende til 29,13 % af den samlede kapital.
- Es – Parken ApS, Sverigesvej 13, 5700 Svendborg, 2.294.943 stk. aktier svarende til 23,24 % af den samlede kapital.
- KPS Invest A/S, Ussingsvej 29, 8723 Løsning, 2.028.704 stk. aktier svarende til 20,54 % af den samlede kapital.

Der har ikke været transaktioner med disse nærtstående parter.

### Ledelse

PARKEN Sport & Entertainment koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter koncernens bestyrelse og direktion og disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter desuden virksomheder, hvori denne personkreds har væsentlige interesser.

### Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har i 2017 og 2018 ikke købt eller solgt aktier af eller til medlemmer af bestyrelsen.

KB og B 1903 har i henhold til moderselskabets vedtægter ret til at udpege hver ét medlem til moderselskabets bestyrelse. Moderselskabet har indgået aftale med B 1903 om benyttelse af spillelicens og med KB om samarbejde i relation til elitesport. PARKEN Sport & Entertainment A/S har en række aftaler med KB og B1903 om bl.a. brugsret af træningsfaciliteter m.v.

Bestyrelsens og direktionens vederlæggelse fremgår af koncernregnskabet note 7.

Koncernen har tegnet en bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring.

# NOTER

## NOTE 37

### BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapportens retvisende billede.

## NOTE 38

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PARKEN Sport & Entertainment A/S er et aktieselskab hjemmehørende i Danmark. Den finansielle del af årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2018 omfatter koncernregnskab for PARKEN Sport & Entertainment A/S og dets dattervirksomheder (koncernen) samt separat årsregnskab for moderselskabet.

Koncernregnskabet for PARKEN Sport & Entertainment A/S for 2018 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Bestyrelse og direktion har 4. marts 2019 behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for PARKEN Sport & Entertainment A/S. Årsrapporten forelægges til PARKEN Sport & Entertainment A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 11. april 2019.

#### Grundlag for udarbejdelse

Koncernregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Koncernregnskabet er udarbejdet efter det historiske kostprincip, bortset fra at følgende aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi: derivater, finansielle instrumenter i handelsbeholdning, finansielle instrumenter klassificeret som disponible for salg og investeringsejendomme. Langfristede aktiver og afhændelsesgrupper bestemt for salg måles til den laveste værdi af regnskabsmæssig værdi før den ændrede klassifikation og dagsværdi fratrukket salgsomkostninger. Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

#### Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsaflæggelsestidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selska-

bet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil (omtalt i ledelsesberetningen) samt efter gennemgang af budgetter, herunder forventninger til likviditetsudviklingen og udviklingen i kapitalgrundlaget m.v., tilstedeværende kreditfaciliteter med tilhørende kontraktlige og forventede forfaldsperioder samt betingelser i øvrigt. Det anses således for rimeligt, sagligt og

velbegrunderet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

#### Ændring af anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen og pengestrømsopgørelsen er segmentet Fitness blevet udskilt. Resultatet fra segmentet er klassificeret som "Resultat af ophørende aktiviteter" og pengestrømmene som "Pengestrømme fra ophørende aktiviteter". Sammenligningstal er tilpasset. Endvidere er aktiver indregnet som aktiver bestemt for salg.

Parken Sport & Entertainment A/S har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 9: Financial Instruments
- IFRS 15: Revenue from contracts with customers

Ved implementeringen af IFRS 9 pr. 1. januar 2018 er sammenligningstal ikke tilpasset. Effekten ved implementeringen af IFRS 9 er uvæsentlig. Effekten af implementeringen er ligeledes uvæsentlig for 2018.

IFRS 15 er implementeret med modificeret tilbagevirkende kraft, hvorved effekten af implementeringen indregnes pr. 1. januar 2018. Der er ikke tilpasset sammenligningstal. Effekten ved implementeringen er uvæsentlig. Effekten af implementeringen er ligeledes uvæsentlig for 2018.

Øvrige ændringer til andre standarder og fortolkningsbidrag er ikke relevante for Parken Sport & Entertainment.

# NOTER

## NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### BESKRIVELSE AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet PARKEN Sport & Entertainment A/S samt dattervirksomheder, hvori PARKEN Sport & Entertainment A/S har bestemmende indflydelse på virksomhedens finansielle og driftsmæssige politikker, så der opnås afkast eller andre fordele fra dens aktiviteter. Bestemmende indflydelse opnås ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kontrollere den pågældende virksomhed. Ved vurdering af om PARKEN Sport & Entertainment A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse tages højde for potentielle stemmerettigheder, der kan udnyttes på balancedagen. En koncernoversigt fremgår af side 4. Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

#### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg præsenteres særskilt, jf. nedenfor. Ved køb af nye virksomheder, hvor PARKEN Sport & Entertainment A/S opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor PARKEN Sport & Entertainment A/S faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes minimum årligt for nedskrivningsbehov. Første nedskrivningstest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrøms-

frembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår på særskilte linjer i balancen, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto.

#### Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede. Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlig. Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Omsætning

Omsætningen omfatter periodiserede indtægter fra deltagelse i nationale og internationale klubturneringer, entré, TV-aftaler, samarbejdsaftaler, udlejning af stadion og bygninger, udlejning af investeringsejendomme (under operationel leasing), Food & Beverage og konferencenter, salg af merchandise, provisioner fra udlejning af feriehus, salg af feriehus samt detailvaresalg m.v.

Omsætningen indregnes i den periode som leveringen af ydelsen relaterer sig til eller ved salg af varer, herunder salg af feriehus, ved risikoovergang. Kontingenter og sponsorater m.v. periodiseres og indregnes i de perioder, de vedrører.

Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

# NOTER

## NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger medgået til opnåelse af omsætningen samt omkostninger til drift af ejendomme, vareforbrug ved salg feriehus, salg, markedsføring og administration m.v. Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, tomgangsomsøstninger, forbrugsafgifter m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, herunder performancebetalinger til fodboldspillere, som ikke er knyttet til den oprindelige anskaffelse, honorarer samt omkostninger til pension og social sikring, løntab ved udlejning af spillere samt omkostninger til indleje af spillere. I personaleomkostninger er fragået indtægter fra udlejning af spillere.

### Resultat af transferaktiviteter

Indtægter omfatter beløb opnået ved salg af kontraktrettigheder, herunder efterfølgende performancebase-rede betalinger, med fradrag af den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, eventuelle salgsomsøstninger, herunder honorarer til agenter, solidaritetsbetalinger til spillerens tidligere klubber m.v.

Omkostninger omfatter amortiseringer og eventuelle nedskrivninger på kontraktrettigheder, den ikke-amortiserede del af kontraktrettigheder på salgstidspunktet, præmier til forsikring af spillertrupperne, nedskrivning af tilgodehavender fra salg af kontraktrettigheder samt forventede omkostninger til overholdelse af betingede forpligtelser i indgåede kontrakter m.v. Kontraktrettighederne amortiseres lineært over kontraktperioderne.

### Resultatandele efter skat i fællesejede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes koncernens andel af fællesejede virksomheder efter skat.

### Særlige poster

Af hensyn til sammenligneligheden præsenteres særlige poster særskilt i resultatopgørelsen. Regnskabsposten omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til koncernens ordinære driftsaktiviteter, herunder nedskrivning af immaterielle og materielle aktiver, salg af aktiviteter og lignende transaktioner af særlig karakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt op- og nedskrivninger

vedrørende værdipapirer. Desuden indgår amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Endvidere medtages ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der ikke kan klassificeres som sikringsaf-taler.

Låneomkostninger fra generel låntagning eller lån, der direkte vedrører anskaffelse, opførelse eller udvikling af kvalificerende aktiver, henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af reglerne om sambeskatning af PARKEN Sport & Entertainment koncernens selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i årets resultat, anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Immaterielle aktiver

#### Goodwill

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris som beskrevet under virksomhedssammenslutninger.

Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der foretages ikke amortisering af goodwill.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill allokeres til koncernens pengestrømsfrembringende enheder på overtagelsestidspunktet. Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring.

#### Kontraktrettigheder

Kontraktrettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, sandsynlige performance betalinger samt øvrige omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Kontraktrettighederne amortiseres lineært over kontraktperioderne. Amortiseringerne indregnes i resultatopgørelsen i resultat af transferaktiviteter. Til enkelte køb af kontraktrettigheder knytter sig betalinger, der først

# NOTER

## NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

effektueres, når en række betingelser er opfyldt. Udgifter i forbindelse hermed indregnes over kontraktperioden.

Ved forlængelse af en kontrakt i kontraktperioden, ændres amortiseringsperioden i overensstemmelse hermed.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kontraktrettigheder indgår i resultatposten "Resultat af transferaktiviteter" og opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Andre immaterielle aktiver

Andre immaterielle aktiver, herunder immaterielle aktiver erhvervet i forbindelse med virksomhedssammenlutninger, omfatter varemærker, kunderelationer og ordrebeholdninger, som måles til kostpris med fradrag af amortiseringer. Andre immaterielle aktiver amortiseres lineært over den forventede brugstid som udgør op til 10 år.

Immaterielle aktiver med udefinerbar brugstid amortiseres dog ikke, men testes årligt for nedskrivningsbehov.

### Materielle aktiver

#### Investeringsjendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet som værdiregulering af investeringsejendomme og indgår i en særskilt post i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Dagsværdi opgøres med en afkastbaseret cash-flow model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom med udgangspunkt i en konkret vurdering af ejendommene, hvori blandt andet indgår en vurdering af afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område, markedsforhold, tomgang, renteudvikling, skattefordel for ejendomme med hjemfaldspligt m.v.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligeledes i regnskabsposten værdiregulering af investeringsejendomme.

### Grunde og bygninger m.v.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen tillægges låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. ved udskiftning af bestanddele af et materielt aktiv, indregnes i den regnskabsværdi af det pågældende aktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen. Indregning af de udskiftede bestanddele i balancen ophører, og den regnskabsmæssige værdi overføres til resultatopgørelsen.

Alle andre omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Stadionanlægget Telia PARKEN	5-62 år
Øvrige bygninger	10-50 år
Vandrutchebaner	20 år
Teleskoptribune	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-24 år

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger.

Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet, som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller eksterne omkostninger.

# NOTER

## NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Nedskrivningstest af langfristede aktiver

Goodwill og immaterielle aktiver med udefinerbar brugstid testes årligt for nedskrivningsbehov, første gang inden udgangen af overtagelsesåret.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill testes for nedskrivning sammen med de øvrige langfristede aktiver i den pengestrømsfrembringende enhed eller den gruppe af pengestrømsfrembringende enheder, hvortil goodwill er allokeret, og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien opgøres som hovedregel som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den virksomhed eller aktivitet (pengestrømsfrembringende enhed), som goodwill er knyttet til. Nedskrivning af goodwill indregnes i særlige poster i resultatopgørelsen.

Den samlede værdi af kontraktrettigheder testes for værdiforringelse sammen med de øvrige langfristede aktiver tilknyttet den underliggende aktivitet. Der nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien opgøres på basis af fremtidige nettopengestrømme ved aktivernes brug eller samlet skønnet salgsværdi. Der foretages individuel vurdering af nedskrivningsbehov for skadede og udlejede spillere, samt spillere som langsigtet ikke vurderes at indgå i planerne for 1. holdstruppen. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet. Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation for nedskrivninger. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller nytteværdi. Nyttelværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

En nedskrivning indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende

enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Nedskrivning indregnes i særlige poster i resultatopgørelsen. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Nedskrivninger på andre aktiver tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville

have haft efter afskrivninger, såfremt aktivet ikke havde været nedskrevet.

### Kapitalandele i fællesejede virksomheder

Kapitalandele i fællesejede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Kapitalandele i fællesejede virksomheder testes for nedskrivningsbehov, når der er indikationer på værdiforringelse.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for grunde og bygninger omfatter omkostninger medgået til opførelse af bygningerne samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv. Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning på individuelt niveau til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivninger foretages efter den simplificerede expected loss model, hvor det forventede tab over det finansielle aktivs levetid indregnes straks i resultatopgørelsen. Nedskrivningen beregnes ud fra den forventede tabsprocent, og beregnes på baggrund af historiske data korrigeret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante parametre, som fx den økonomiske udvikling mv.

### Kontraktaktiver

Kontraktaktiver omfatter betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, målt til kostpris.

## EGENKAPITAL

### Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# NOTER

## NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Reserve for egne aktier

Reserve for egne aktier indeholder anskaffelsessummer for selskabets beholdning af egne aktier. Udbytte for egne aktier indregnes i overført resultat.

### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret.

### Opskrivningshenlæggelser

Opskrivningshenlæggelser omfatter værdiregulering af tidligere domicilejendomme i forbindelse med ejendommene er blevet overført fra domicilejendomme til investeringsejendomme. Opskrivningen overføres til overført resultat, når investeringsejendommene afhændes.

### Betalbar skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i årets resultat.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balance-dagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbage-diskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, såfremt dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Der anvendes en før-skat diskonteringsfaktor, som reflekterer samfundets generelle renteniveau med tillæg af de konkrete risici, som skønnes at være på den hensatte forpligtelse. Regnskabsårets forskydning i diskonteringslementer indregnes under finansielle omkostninger.

### Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter m.v. indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden. Øvrige finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år, målt til kostpris.

### Kontraktforpligtelser

Kontraktforpligtelser omfatter forudbetalinger for kontingenter, samarbejdspartnere, provisioner fra udlejning af feriehus, lejeindtægter, sponsorer, samt TV-aftaler relateret til de resterende kampe i sæsonen, der endnu ikke er afholdt.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes købte virksomheders pengestrømme fra overtagelsestidspunktet, og solgte virksomheders pengestrømme indregnes frem til salgstidspunktet.



# NOTER

## NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres efter den indirekte metode som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, modtagne og betalte renter, modtagne udbytter samt betalt selskabsskat.

### *Pengestrøm til investeringsaktivitet*

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og andre langfristede aktiver.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### *Likvider*

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Segmentoplysninger**

Der gives oplysninger på forretningssegmenterne:

- F.C. København & Stadion, som omfatter fodbold- og stadionaktiviteterne.
- Lalandia, som omfatter aktiviteterne i Lalandia i Billund og i Lalandia i Rødby.
- Kontorejendomme, som omfatter koncernens erhvervslejemål i tårnene D, E, F og H i Telia PARKEN.

I ikke-fordelte koncernomkostninger indgår en række af moderselskabets omkostninger, herunder koncernfunktioner.

Der gives ikke segmentoplysninger for geografiske markeder, idet koncernen alene opererer på det danske marked.

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger den interne ledelsesrapportering. Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan allokere til det enkelte segment på et pålideligt grundlag. Ikke-fordelte poster omfatter primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger vedrørende koncernens administrative funktioner, investeringsaktivitet, indkomstskatter m.v.

### **Ophørte aktiviteter**

Ophørte aktiviteter udgør en betydelig del af koncernen, hvis aktiver og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige del af koncernen, og hvor enheden enten er afhændet eller er udskilt som bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for ét år i henhold til en formel plan.

Resultat efter skat af ophørte aktiviteter og værdireguleringer af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg er præsenteret i en særskilt linje i resultatopgørelsen med tilpasning af sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for den ophørte aktivitet.

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i noterne.

# NOTER

**NOTE 38 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)****NØGLETALSDEFINITIONER**

Resultat pr. aktie (EPS) og udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) opgøres i overensstemmelse med IAS 33. Nøgletal er udarbejdet med udgangspunkt i Finansforeningens anbefalinger. De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Overskudsgrad</b>	$\frac{\text{Primært resultat før amortiseringer og transferaktiviteter} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$
<b>Afkastningsgrad</b>	$\frac{\text{Primært resultat før amortiseringer og transferaktiviteter} \times 100}{\text{Aktiver, ultimo}}$
<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Kortfristede aktiver} \times 100}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
<b>Egenkapitalandel (soliditet)</b>	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$
<b>Indre værdi pr. aktie</b>	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoritetsint.}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital inkl. minoritetsint.}}$
<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>	$\frac{\text{Aktionærerne i PARKEN Sport \& Entertainment A/S' andel af årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier i omløb}}$
<b>Resultat pr. aktie Diluted (EPS-D)</b>	$\frac{\text{Aktionærerne i PARKEN Sport \& Entertainment A/S' andel af årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier udvandet}} \\ \text{inkl. udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt}$
<b>Resultat pr. aktie af fortsættende aktiviteter (EPS)</b>	$\frac{\text{Aktionærerne i PARKEN Sport \& Entertainment A/S' andel af årets resultat resultat af fortsættende aktiviteter}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier i omløb}}$
<b>Resultat pr. aktie af fortsættende aktiviteter Diluted (EPS-D)</b>	$\frac{\text{Aktionærerne i PARKEN Sport \& Entertainment A/S' andel af årets resultat resultat af fortsættende aktiviteter}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier udvandet}} \\ \text{inkl. udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt}$
<b>Cash Flow Per Share (CFPS)</b>	$\frac{\text{Pengestrøm fra driftsaktivitet}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
<b>Payout ratio</b>	$\frac{\text{Samlet udbyttebetaling} \times 100}{\text{Aktionærerne i PARKEN Sport \& Entertainment A/S' andel af årets resultat}}$

# NOTER

## NOTE 39 NY REGSKABSREGULERING

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport har IASB udsendt en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft. Med undtagelse af IFRS 16, som er omtalt nedenfor, forventes ingen af disse at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for koncernen.

De godkendte, ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for koncernen.

### IFRS 16

IFRS 16 vil ændre den regnskabsmæssige behandling af koncernens operationelle leasingkontrakter. Den nuværende sondring mellem finansiel og operationel

leasing bortfalder for leasingtagere. Virksomheden vil i stedet skulle anvende en leasingmodel, som stort set svarer til den nuværende regnskabsmæssige behandling af finansiel leasing for alle leasingkontrakter bortset fra kortfristede leasingkontrakter og leasing af småaktiver. Koncernen har vurderet den nye leasingstandards potentielle effekt på årsregnskabet. Koncernens udiskonterede operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december 2018 er oplyst i note 30 til koncernregnskabet.

Hvis de operationelle leasingforpligtelser og de leasede aktiver var blevet indregnet til kapitaliseret værdi ville det have øget de samlede forpligtelser og aktiver med ca. 7 mio. kr. pr. 31. december 2018. Årets resultat før skat for 2018 ville ikke være blevet påvirket væsentligt.

# ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR – 31. DECEMBER

74

Side		Side	Note
75	Resultatopgørelse	80	1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
75	Totalindkomstopgørelse	80	2 Omsætning
76	Balance – aktiver	80	3 Værdiregulering af investeringsejendomme
77	Balance – passiver	81	4 Eksterne omkostninger
78	Egenkapitalopgørelse	81	5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisorer
79	Pengestrømsopgørelse	81	6 Personaleomkostninger
		82	7 Af- og nedskrivninger
		82	8 Resultat af transferaktiviteter
		83	9 Kapitalandele i dattervirksomheder
		83	10 Kapitalandele i fællesejede virksomheder
		84	11 Særlige poster
		84	12 Finansielle indtægter
		84	13 Finansielle omkostninger
		85	14 Skat
		86	15 Immaterielle aktiver
		87	16 Materielle aktiver
		89	17 Tilgodehavender
		89	18 Aktiver bestemt for salg
		89	19 Aktiekapital
		90	20 Udskudt skat
		90	21 Hensatte forpligtelser
		91	22 Kreditinstitutter
		91	23 Anden gæld
		92	24 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
		92	25 Kontraktforpligtelser
		92	26 Eventualaktiver, -forpligtelser, kontraktlige forpligtelser og sikkerhedsstillelser
		94	27 Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital
		94	28 Ændring i driftskapital
		94	29 Salg af dattervirksomheder og aktiviteter
		95	30 Finansielle poster i pengestrømsopgørelse
		95	31 Renterisici m.v. samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter
		99	32 Oplysning om nærtstående parter og transaktioner med disse
		99	33 Begivenheder efter balancedagen
		99	34 Anvendt regnskabspraksis
		100	35 Ny regnskabsregulering

# RESULTATOPGØRELSE

t.kr.	Note	2018	2017
Omsætning	2	314.090	391.884
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	3.500	19.300
<b>Indtægter i alt</b>		<b>317.590</b>	<b>411.184</b>
Eksterne omkostninger	4,5	120.337	135.464
Personaleomkostninger	6	150.385	164.788
Af- og nedskrivninger	7	25.083	24.351
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>		<b>21.785</b>	<b>86.581</b>
Resultat af transferaktiviteter	7,8	35.042	12.551
Resultat efter skat af fællesejede virksomheder	10	-4.276	-6.319
Særlige poster	11	663	-14.200
<b>Primært resultat</b>		<b>53.214</b>	<b>78.613</b>
<b>Finansielle poster</b>			
Finansielle indtægter	12	256.514	9.107
Finansielle omkostninger	7,13	291.456	85.011
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-34.942</b>	<b>-75.904</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.272</b>	<b>2.709</b>
Skat af årets resultat	14	7.271	15.935
<b>Årets resultat</b>		<b>11.001</b>	<b>-13.226</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.001	-13.226
		<b>11.001</b>	<b>-13.226</b>

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

t.kr.	Note	2018	2017
<b>Årets resultat</b>		<b>11.001</b>	<b>-13.226</b>
<b>Anden totalindkomst</b>			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:			
Årets værdiregulering (inklusive andel overført til finansielle poster)		7.571	13.860
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	14	-1.666	-3.049
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>		<b>5.905</b>	<b>10.811</b>
<b>Totalindkomst i alt</b>		<b>16.906</b>	<b>-2.415</b>

# BALANCE

76

<i>t.kr.</i>	Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Immaterielle aktiver</b>			
	15		
Goodwill		1.245	1.245
Kontraktrettigheder		170.154	206.393
		<b>171.399</b>	<b>207.638</b>
<b>Materielle aktiver</b>			
	16		
Investeringsejendomme		603.910	598.908
Grunde og bygninger		531.493	544.312
Andre anlæg, driftsmidler og inventar		24.024	26.645
Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver		1.298	1.761
		<b>1.160.725</b>	<b>1.171.626</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	334.632	334.632
Kapitalandele i fællesejede virksomheder	10	655	4.931
Andre tilgodehavender		11.348	0
		<b>346.635</b>	<b>339.563</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.678.759</b>	<b>1.718.827</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Varebeholdninger		6.491	5.687
Tilgodehavender	17	176.325	359.334
Kontraktaktiver		4.183	4.758
Likvide beholdninger		14.824	923
		<b>201.823</b>	<b>370.702</b>
Aktiver bestemt for salg	18	3.582	2.834
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>205.405</b>	<b>373.536</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.884.164</b>	<b>2.092.363</b>

# BALANCE

<i>t.kr.</i>	Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	19	197.504	197.504
Reserve for sikringstransaktioner		-58.195	-64.100
Frie reserver		450.871	464.294
Foreslået udbytte		24.688	24.688
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>614.868</b>	<b>622.386</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	20	151.097	135.170
Hensatte forpligtelser	21	21.002	17.670
Kreditinstitutter	22	513.033	545.926
Anden gæld	23	95.966	106.475
Deposita		14.912	14.854
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>796.010</b>	<b>820.095</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Hensatte forpligtelser	21	13.671	18.438
Kreditinstitutter	22	141.461	102.487
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	24	286.099	496.244
Selskabsskat		534	0
Kontraktforpligtelser	25	31.521	32.713
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>473.286</b>	<b>649.882</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.269.296</b>	<b>1.469.977</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.884.164</b>	<b>2.092.363</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

<i>t.kr.</i>	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for sik- ringstrans- aktioner	Reserve for egne aktier	Frie reserver	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>197.504</b>	<b>605.235</b>	<b>-74.911</b>	<b>-129.389</b>	<b>25.306</b>	<b>98.752</b>	<b>722.497</b>
Overførsler	0	-605.235	0	129.389	475.846	0	0
<b>Totalindkomst i 2017</b>							
Årets resultat	0	0	0	0	-37.914	24.688	<b>-13.226</b>
<b>Anden totalindkomst</b>							
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:							
Årets værdiregulering	0	0	13.860	0	0	0	<b>13.860</b>
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-3.049	0	0	0	<b>-3.049</b>
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.811</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.811</b>	<b>0</b>	<b>-37.914</b>	<b>24.688</b>	<b>-2.415</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	1.056	-98.752	<b>-97.696</b>
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.056</b>	<b>-98.752</b>	<b>-97.696</b>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>197.504</b>	<b>0</b>	<b>-64.100</b>	<b>0</b>	<b>464.294</b>	<b>24.688</b>	<b>622.386</b>
<b>Totalindkomst i 2018</b>							
Årets resultat	0	0	0	0	-13.687	24.688	<b>11.001</b>
<b>Anden totalindkomst</b>							
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:							
Årets værdiregulering	0	0	7.571	0	0	0	<b>7.571</b>
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.666	0	0	0	<b>-1.666</b>
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.905</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.905</b>	<b>0</b>	<b>-13.687</b>	<b>24.688</b>	<b>16.906</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	264	-24.688	<b>-24.424</b>
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264</b>	<b>-24.688</b>	<b>-24.424</b>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>197.504</b>	<b>0</b>	<b>-58.195</b>	<b>0</b>	<b>450.871</b>	<b>24.688</b>	<b>614.868</b>



# PENGESTRØMSOPGØRELSE

t.kr.	Note	2018	2017
Årets resultat		11.001	-13.226
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Af- og nedskrivninger	7	25.083	24.351
Andre ikke-kontante driftsposter		-6.578	-9.498
Resultat af transferaktiviteter	8	-35.042	-12.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	-3.500	-19.300
Særlige poster	9	-663	14.200
Resultat efter skat af fællesejede virksomheder		4.276	6.319
Finansielle indtægter	12	-256.514	-9.107
Finansielle omkostninger	13	291.456	85.011
Skat af årets resultat		7.271	15.935
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital</b>	27	<b>36.790</b>	<b>82.134</b>
Ændring i driftskapital	28	4.155	42.325
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>		<b>40.945</b>	<b>124.459</b>
Særlige poster, betalt		-13.537	0
Udbytter, betalt		250.000	0
Renteindtægter, betalt		6.514	9.107
Renteomkostninger, betalt		-35.943	-42.490
Betalt selskabsskat		-1.516	-5.707
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>246.463</b>	<b>85.369</b>
Køb af immaterielle aktiver		-116.989	-131.180
Salg af immaterielle aktiver		127.937	104.001
Køb af materielle aktiver		-8.134	-12.812
Salg af materielle aktiver		1.642	0
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	29	62.501	0
Investering i fællesejede virksomheder		0	-10.750
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>		<b>66.957</b>	<b>-50.741</b>
<b>Pengestrøm fra drifts- og investeringsaktivitet</b>		<b>313.420</b>	<b>34.628</b>
Fremmedfinansiering:	30		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-33.631	-33.226
Ændring i øvrige langfristede gældsforpligtelser		-442	1.659
Ændring af gæld til kreditinstitutter, kassekredit		39.081	70.024
Lån til / fra dattervirksomheder		-280.103	-763
Aktionærer:			
Udbetalt udbytte		-24.424	-97.696
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-299.519</b>	<b>-60.002</b>
<b>Årets pengestrøm</b>		<b>13.901</b>	<b>-25.374</b>
Likvider, 1. januar		923	26.297
<b>Likvider, 31. december</b>		<b>14.824</b>	<b>923</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

# NOTER

## NOTE 1 REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Der henvises til koncernregnskabet note 1 med den forskel, at der foretages værdiforringelsestest af kapitalandele i dattervirksomheder frem for goodwill.

## NOTE 2

### OMSÆTNING

<i>t.kr.</i>	2018	2017
<b>Omsætning fra kontrakter med kunder</b>		
<i>Leveringsforpligtelser over tid</i>		
Entré, TV- og præmieindtægter	143.231	178.866
Samarbejdspartnere	85.095	101.773
Andre indtægter	2.857	3.781
	<b>231.183</b>	<b>284.420</b>
<i>Leveringsforpligtelser på et bestemt tidspunkt</i>		
Merchandiseindtægter	16.562	15.538
Food & Beverage, konferencecenter m.v.	11.288	22.354
	<b>27.850</b>	<b>37.892</b>
<b>Anden omsætning</b>		
Ejendomsudlejning	55.057	69.572
	<b>55.057</b>	<b>69.572</b>
<b>Omsætning i alt</b>	<b>314.090</b>	<b>391.884</b>

## NOTE 3

### VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Værdiregulering til dagsværdi	3.500	19.300
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.500</b>	<b>19.300</b>

I 2018 er der foretaget værdiregulering af investeringsejendomme med +3,5 mio. kr. (2017: +19,3 mio. kr.). I 2017 blev afkastkravet reduceret med 0,25 % point. Der henvises tillige til årsregnskabsnote 16.

# NOTER

## NOTE 4

### EKSTERNE OMKOSTNINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Driftsomkostninger ejendomme *)	36.544	37.247
Kamp- og spilleomkostninger	16.205	14.638
Salgs- og markedsføringsomkostninger	12.633	16.920
Administrationsomkostninger	17.786	24.069
Vareforbrug m.v., merchandise	7.439	7.017
Food & Beverage, konferencecenter m.v.	2.509	8.542
Andre omkostninger	27.221	27.031
<b>Eksterne omkostninger i alt</b>	<b>120.337</b>	<b>135.464</b>
*) Driftsomkostninger i forbindelse med investeringsejendomme	2.575	3.660
- heraf tomgangsomkostninger	1.443	2.328

## NOTE 5

### HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Samlet honorar kan specificeres således:		
Lovpligtig revision	320	315
Skatte- og momsmæssig rådgivning	280	22
Andre ydelser	581	148
	<b>1.181</b>	<b>485</b>

Honorarer for andre ydelser end den lovpligtige revision udført af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab består af bistand i forbindelse med salg af dattervirksomhed, review af delårsrapporter, samt rådgivning omkring regnskabs- og skattemæssige forhold.

## NOTE 6

### PERSONALEOMKOSTNINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Honorar til modervirksomhedens bestyrelse *)	2.875	2.921
Honorar til modervirksomhedens direktion	4.312	3.356
Gager og lønninger	133.263	149.137
Bidragsbaserede pensionsordninger	5.205	4.777
Andre omkostninger til social sikring	1.395	1.176
Øvrige personaleomkostninger	3.335	3.421
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>150.385</b>	<b>164.788</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	185	179

\*) Honoraret omfatter tillige honorar for sæde i Revisionsudvalget og Vederlagsudvalget. For en specifikation af honorar til moderselskabets bestyrelse henvises til koncernregnskabs note 7.

# NOTER

## NOTE 6 (FORTSAT)

### SAMLET VEDERLAG TIL KONCERN DIREKTION – LØN, PENSION, BONUS M.V.

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Jan Harrit (tiltrådt 16. januar 2018) *)	0	0
Anders Hørsholt (fratrådt 16.08.2018) **)	4.312	3.356
<b>Vederlag koncerndirektion</b>	<b>4.312</b>	<b>3.356</b>
<b>Vederlag i alt, bestyrelse og koncerndirektion</b>	<b>7.187</b>	<b>6.277</b>

Vederlag til direktionen omfatter løn, pension, kortfristet bonus og fratrædelsesgodtgørelse, mens vederlag til bestyrelsen omfatter faste honorarer.

\*) Aflønning sker via Lalandia. Der henvises til koncernregnskabets note 7.

\*\*\*) Omfatter løn og bonus (0,4 mio. kr.) samt fratrædelsesgodtgørelse (3,9 mio kr.).

## NOTE 7

### AF- OG NEDSKRIVNINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
<b>Af- og nedskrivninger er indeholdt i:</b>		
Afskrivninger (materielle aktiver)	25.083	24.351
Resultat af transferaktiviteter (nedskrivning af kontraktrettigheder)	7.502	3.202
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>32.585</b>	<b>27.553</b>
<b>Amortiseringer er indeholdt i:</b>		
Resultat af transferaktiviteter (kontraktrettigheder)	74.719	66.499
<b>Amortiseringer i alt</b>	<b>74.719</b>	<b>66.499</b>

## NOTE 8

### RESULTAT AF TRANSFERAKTIVITETER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Indtægter	185.738	117.956
Omkostninger	-68.475	-35.704
Amortiseringer af kontraktrettigheder	-74.719	-66.499
Nedskrivninger af kontraktrettigheder	-7.502	-3.202
<b>Resultat af transferaktiviteter</b>	<b>35.042</b>	<b>12.551</b>

# NOTER

## NOTE 9

### KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Kostpris 1. januar	677.219	677.719
Tilgang	467.000	0
Afgang	-791.489	-500
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>352.730</b>	<b>677.219</b>
Reguleringer 1. januar	-342.587	-342.587
Afgang	324.489	0
<b>Reguleringer 31. december</b>	<b>-18.098</b>	<b>-342.587</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>334.632</b>	<b>334.632</b>

Navn	Hjem- sted	Ejer- andel	Selskabs- kapital
Lalandia A/S	Rødby	100 %	kr. 9.800.000
Lalandia Billund A/S	Billund	100 %	kr. 15.000.000
Accommodation Services A/S	Rødby	100 %	kr. 500.000
Driftsselskabet af 1. marts 2006 A/S *)	København	100 %	kr. 1.111.611

\*) Selskabet er inaktivt pr. 31. december 2018.

## NOTE 10

### KAPITALANDELE I FÆLLESEJEDE VIRKSOMHEDER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Kostpris 1. januar	11.250	0
Tilgang	0	11.250
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>11.250</b>	<b>11.250</b>
Reguleringer 1. januar	-6.319	0
Årets reguleringer	-4.276	-6.319
<b>Reguleringer 31. december</b>	<b>-10.595</b>	<b>-6.319</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>655</b>	<b>4.931</b>

Fællesejede virksomheder	Hjem- sted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Årets resultat
ES North A/S	København	50 %	kr. 500.002	-8.552

# NOTER

## NOTE 11

### SÆRLIGE POSTER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Tilbageførsel af nedskrivning vedrørende afviklede aktiviteter	1.355	0
Bøde og sagsomkostninger	-692	-14.200
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>663</b>	<b>-14.200</b>

Bøde og sagsomkostninger kan henføres til dom afsagt den 23. marts 2017 (selskabsmeddelelse 05/2017).

## NOTE 12

### FINANSIELLE INDTÆGTER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Renter, likvide beholdninger og værdipapirer m.v.	2.266	1.834
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.248	7.273
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	250.000	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>256.514</b>	<b>9.107</b>
Heraf renter på finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris udgør	2.266	1.834

## NOTE 13

### FINANSIELLE OMKOSTNINGER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Renter og amortisering, bank- og prioritetsgæld m.v.	27.290	29.347
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.345	10.664
Tab ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder	257.821	0
Nedskrivning af tilgodehavender i dattervirksomheder	0	45.000
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>291.456</b>	<b>85.011</b>
Heraf renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris udgør	9.491	10.430

# NOTER

## NOTE 14

### SKAT

t.kr.

	2018	2017
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	7.271	15.935
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	1.666	3.049
<b>Skat i alt</b>	<b>8.937</b>	<b>18.984</b>
Sambeskatningsbidrag	-5.248	-2.328
Årets regulering af udskudt skat	13.375	18.263
Regulering af skat vedr. tidligere år	-3.408	350
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	2.552	-350
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>7.271</b>	<b>15.935</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 22,0 % af ordinært resultat før skat	4.020	596
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige poster	4.107	15.339
Regulering af skat vedr. tidligere år	-856	0
	<b>7.271</b>	<b>15.935</b>
Effektiv skatteprocent	39,8 %	588,2 %

# NOTER

**NOTE 15****IMMATERIELLE AKTIVER**

<i>t.kr.</i>	Good- will	Kontrakt- rettig- heder	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2018</b>	<b>1.245</b>	<b>325.444</b>	<b>326.689</b>
Tilgang	0	98.073	<b>98.073</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-11.787	<b>-11.787</b>
Afgang	0	-126.322	<b>-126.322</b>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>1.245</b>	<b>285.408</b>	<b>286.653</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 1. januar 2018</b>	<b>0</b>	<b>119.051</b>	<b>119.051</b>
Amortiseringer	0	74.719	<b>74.719</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-8.204	<b>-8.204</b>
Årets nedskrivninger	0	7.502	<b>7.502</b>
Afgang	0	-77.814	<b>-77.814</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>115.254</b>	<b>115.254</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>1.245</b>	<b>170.154</b>	<b>171.399</b>

<i>t.kr.</i>	Good- will	Kontrakt- rettig- heder	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2017</b>	<b>1.245</b>	<b>234.657</b>	<b>235.902</b>
Tilgang	0	153.050	<b>153.050</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-8.303	<b>-8.303</b>
Afgang	0	-53.960	<b>-53.960</b>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>1.245</b>	<b>325.444</b>	<b>326.689</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>0</b>	<b>87.793</b>	<b>87.793</b>
Amortiseringer	0	66.499	<b>66.499</b>
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-5.469	<b>-5.469</b>
Årets nedskrivninger	0	3.202	<b>3.202</b>
Afgang	0	-32.974	<b>-32.974</b>
<b>Amortiseringer og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>119.051</b>	<b>119.051</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>1.245</b>	<b>206.393</b>	<b>207.638</b>

Ingen kontrakter udgør enkeltvis over 15 % af den regnskabsmæssige værdi af kontraktrettigheder pr. 31. december 2018.

Baseret på en individuel vurdering under hensyntagen til udlejning, skader og sportslige præsentationer er der foretaget nedskrivning af kontraktrettigheder i 2018 med 7,5 mio. kr. (3,2 mio. kr. i 2017).

Alle immaterielle aktiver eksklusive goodwill antages at have begrænset levetid.



# NOTER

## NOTE 16

### MATERIELLE AKTIVER (2018)

t.kr.	Investe- rings- ejen- domme	Stadion- anlægget Telia Parken	Øvrige grunde og byg- ninger	Grunde og byg- ninger i alt	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Aktiver under opførelse	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2018</b>	<b>553.527</b>	<b>619.798</b>	<b>128.043</b>	<b>1.301.368</b>	<b>82.048</b>	<b>1.761</b>	<b>1.385.177</b>
Tilgang	214	32	0	246	622	10.040	<b>10.908</b>
Overført	1.288	4.826	0	6.114	4.389	-10.503	<b>0</b>
Afgang	0	0	0	0	-6.477	0	<b>-6.477</b>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>555.029</b>	<b>624.656</b>	<b>128.043</b>	<b>1.307.728</b>	<b>80.582</b>	<b>1.298</b>	<b>1.389.608</b>
<b>Af- og nedskrivninger 1. januar 2018</b>	<b>0</b>	<b>164.404</b>	<b>39.125</b>	<b>203.529</b>	<b>55.403</b>	<b>0</b>	<b>258.932</b>
Afskrivninger	0	15.169	2.508	17.677	7.405	0	<b>25.082</b>
Afgang	0	0	0	0	-6.250	0	<b>-6.250</b>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>179.573</b>	<b>41.633</b>	<b>221.206</b>	<b>56.558</b>	<b>0</b>	<b>277.764</b>
<b>Dagsværdireguleringer 1. januar 2018</b>	<b>45.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.381</b>
Dagsværdireguleringer	3.500	0	0	3.500	0	0	<b>3.500</b>
<b>Dagsværdireguleringer 31. december 2018</b>	<b>48.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.881</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>603.910</b>	<b>445.083</b>	<b>86.410</b>	<b>1.135.403</b>	<b>24.024</b>	<b>1.298</b>	<b>1.160.725</b>

### INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Dagsværdien blev opgjort ved brug af en DCF model (ved brug af ikke-inflationskorrigerede pengestrømme og et ikke-inflationskorrigeret afkastkrav) samt et afkastkrav på 5,50 % – 5,75 % (2017: 5,50 % - 5,75 %), svarende til afkastkravet for tilsvarende ejendomme i området. Det tilbagediskonterede cash flow blev opgjort med udgangspunkt i forventede gennemsnitlige lejeindtægter (ca. kr. 1.400 m<sup>2</sup> (2017: ca. kr. 1.402 m<sup>2</sup>) / væsentligste ikke-observerbare input) reduceret for nuværende tomgang og med fradrag for udlejers andel af driftsomkostninger. Den nuværende gennemsnitlige lejeindtægt pr. m<sup>2</sup> udgør i 2018 kr. 1.405 (2017: Kr. 1.374).

Værdiansættelsen er baseret på, at tomgang løbende nedbringes til et fast niveau over en 1-3 årig periode. Den nuværende tomgang udgør ca. 5,0 % (2017: 10,1 %) som om 3 år forventes at udgøre 6 % (2017: 6 %). Ledelsen har baseret skønnet over tomgangen på, at den observerbare tomgangsprocent for tilsvarende lejemål i området der udgør ca. 6 % (2017: 6 %). Endvidere er værdiansættelsen baseret på, at der gælder særlige skatteafskrivningsregler for ejendomme omfattet af hjemfaldsplig og i dagsværdiberegningen for 2018 er indregnet med 76,4 mio. kr. (2017: 66,7 mio. kr.). Skatteværdien og dermed værdien af ejendommene reduceres med ca. 30 mio. kr. i forbindelse med, at hjemfaldspligten udskydes i 2020. Under de nuværende ejerforhold er kontorejendommene fritaget for visse offentlige afgifter. Såfremt et eller flere af kontortårnene sælges separat, effektueres disse afgifter, som forøger driftsomkostningerne, hvilket er indregnet i værdiansættelsen. Der er i dagsværdiberegningen tillige forudsat, at hjemfaldspligten i 2020 udskydes til 2060 og DCF-beregningen omfatter således pengestrømme frem til 2060.

Den foretagne dagsværdiberegning har givet anledning til en positiv værdiregulering i 2018 på 3,5 mio. kr. (2016: 19,3 mio. kr.)

Der har ikke været anvendt valuar ved dagsværdiberegningen.

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 % point vil ejendommenes dagsværdi falde med 36 mio. kr. (2017: 33 mio. kr.) Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 % medføre en stigning i dagsværdien på 40 mio. kr. (2017: 37 mio. kr.).

Ved en stigning i tomgangsprocenten på 1 % vil ejendommenes dagsværdi falde med ca. 7 mio. kr. (2017: ca. 6 mio. kr.). Omvendt vil et fald i tomgangsprocenten på 1 % medføre en stigning i dagsværdien på ca. 6 mio. kr. (2017: ca. 6 mio. kr.).

# NOTER

## NOTE 16 (FORTSAT)

En ændring i den gennemsnitlige lejeindtægt pr. m<sup>2</sup> på kr. 10 vil medføre en ændring i ejendommenes dagsværdi med ca. 4 mio. dk (2017: 4 mio. kr.).

Selskabet har indgået 43 (2017: 39) eksterne erhvervsudlejningskontrakter med en gennemsnitlig restløbetid på 11 (2017: 12) måneder og med en gennemsnitlig årlig lejeindtægt på 38,5 mio. kr. (2017: 36,3 mio. kr.).

### DE UOPSIGELIGE LEJEINDTÆGTER ER SOM FØLGER:

t.kr.	2018	2017
0-1 år	24.568	24.620
1-5 år	14.647	10.471
> 5 år	3.876	0
	<b>43.091</b>	<b>35.091</b>

### STADIONANLÆGGET

Den afgørende forudsætning for nedskrivningstesten på stadionanlægget, er forventningen om minimum to kvalifikationer til UEFA Champions League gruppespil samt minimum to kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for en femårig periode.

Ved kun én kvalifikation til UEFA Champions League gruppespil samt tre kvalifikationer til UEFA Europa League gruppespil inden for hver femårsperiode, vil nedskrivningsbehovet alt andet lige ligge i niveauet 200 mio. kr. Kvalifikation til UEFA Champions League gruppespil har væsentlig større betydning for nedskrivningstesten end kvalifikation til UEFA Europa League gruppespil.

Levetiden for stadion og egne kontorarealer svarer maksimalt til restperioden indtil tidspunktet for hjemfaldspligt, og det er forudsat, at hjemfaldspligten i 2020 udskydes til 2060.

### MATERIELLE AKTIVER (2017)

t.kr.	Investe- rings- ejen- domme	Stadion- anlægget Telia Parken	Øvrige grunde og byg- ninger	Grunde og byg- ninger i alt	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Aktiver under opførelse	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2017</b>	<b>552.848</b>	<b>619.345</b>	<b>128.043</b>	<b>1.300.236</b>	<b>76.942</b>	<b>6.151</b>	<b>1.383.329</b>
Tilgang	679	0	0	679	1.196	11.421	<b>13.296</b>
Overført	0	453	0	453	14.505	-14.958	<b>0</b>
Afgang	0	0	0	0	-10.595	-853	<b>-11.448</b>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>553.527</b>	<b>619.798</b>	<b>128.043</b>	<b>1.301.368</b>	<b>82.048</b>	<b>1.761</b>	<b>1.385.177</b>
<b>Af- og nedskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>0</b>	<b>149.296</b>	<b>36.617</b>	<b>185.913</b>	<b>59.263</b>	<b>0</b>	<b>245.176</b>
Afskrivninger	0	15.108	2.508	17.616	6.735	0	<b>24.351</b>
Afgang	0	0	0	0	-10.595	0	<b>-10.595</b>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>164.404</b>	<b>39.125</b>	<b>203.529</b>	<b>55.403</b>	<b>0</b>	<b>258.932</b>
<b>Dagsværdireguleringer 1. januar 2017</b>	<b>26.081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.081</b>
Dagsværdireguleringer	19.300	0	0	19.300	0	0	<b>19.300</b>
<b>Dagsværdireguleringer 31. december 2017</b>	<b>45.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.381</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>598.908</b>	<b>455.394</b>	<b>88.918</b>	<b>1.143.220</b>	<b>26.645</b>	<b>1.761</b>	<b>1.171.626</b>

# NOTER

## NOTE 17

### TILGODEHAVENDER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.234	59.353
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	260.295
Tilgodehavende fra deltagelse i fodboldturneringer samt TV penge m.v.	8.157	34.596
Tilgodehavende fra salg af dattervirksomhed	42.897	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	3.473
Andre tilgodehavender	6.037	1.617
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>176.325</b>	<b>359.334</b>

Tilgodehavender, der forfalder senere end 1 år, udgør 0 t.kr. (0 t.kr. pr. 31. december 2017.)

Resttilgodehavende fra salg af dattervirksomhed er modtaget i februar 2019.

Nedskrivninger, der er indeholdt i ovenstående tilgodehavender, har udviklet sig som følger:

<i>t.kr.</i>	2018	2017
1. januar	155.260	110.550
Nedskrivninger i året (eksterne tilgodehavender)	166	674
Nedskrivninger i året (koncerntilgodehavender)	0	45.000
Realiseret i året	-295	-795
Realiseret i året (koncerntilgodehavender)	-155.000	0
Tilbageført	-32	-169
<b>31. december</b>	<b>99</b>	<b>155.260</b>

## NOTE 18

### AKTIVER BESTEMT FOR SALG

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Kontraktrettigheder	3.582	2.834
	<b>3.582</b>	<b>2.834</b>

Aktiver bestemt for salg består af den regnskabsmæssige værdi af solgte kontraktrettigheder, hvor overdragelse sker i efterfølgende år.

## NOTE 19

### AKTIEKAPITAL

Der henvises til koncernregnskabets note 23.

# NOTER

## NOTE 20

### UDSKUDT SKAT

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Udskudt skat 1. januar	135.170	114.208
Årets regulering af udskudt skat	15.927	20.962
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>151.097</b>	<b>135.170</b>
<b>Årets regulering fordeles således:</b>		
Indregnet i resultatopgørelsen	15.927	20.962
Indregnet i anden totalindkomst	0	0
	<b>15.927</b>	<b>20.962</b>
<b>Udskudt skat fordeles således:</b>		
Materielle aktiver	166.138	165.497
Kortfristede aktiver	0	694
Hensatte forpligtelser	-2.059	-1.837
Skattemæssige underskud m.v.	-12.982	-29.184
	<b>151.097</b>	<b>135.170</b>
Udskudt skat (forpligtelse)	151.097	135.170
	<b>151.097</b>	<b>135.170</b>

De ikke indregnede skattemæssige underskud kan ikke udnyttes i sambeskatningen, og det vurderes ikke for sandsynligt, at de kan realiseres indenfor overskuelig fremtid.

## NOTE 21

### HENSATTE FORPLIGTELSE

<i>t.kr.</i>	Husleje- forpligtelser	Betingede bonusaftaler	I alt
Hensatte forpligtelser 1. januar	0	36.108	<b>36.108</b>
Årets hensættelse	14.759	9.216	<b>23.975</b>
Anvendt i året	-1.247	-20.976	<b>-22.223</b>
Tilbageførte hensættelser	0	-3.187	<b>-3.187</b>
<b>Hensatte forpligtelser 31. december</b>	<b>13.512</b>	<b>21.161</b>	<b>34.673</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:			
0-1 år	2.160	11.511	<b>13.671</b>
1-5 år	7.270	9.650	<b>16.920</b>
> 5 år	4.082	0	<b>4.082</b>
<b>Hensatte forpligtelser 31. december</b>	<b>13.512</b>	<b>21.161</b>	<b>34.673</b>

# NOTER

## NOTE 22

### KREDITINSTITUTTER

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	513.033	545.926
Kortfristede forpligtelser	141.461	102.487
<b>Gæld i alt</b>	<b>654.494</b>	<b>648.413</b>
Heraf fastforrentet	146.993	146.628
Dagsværdi	673.123	664.935
Nominel værdi	660.275	654.823
Forfaldstidspunkterne for gældsforpligtelserne er som følger:		
0-1 år	141.461	102.514
1-3 år	66.282	66.513
3-5 år	66.037	66.219
> 5 år	380.714	413.167
	<b>654.494</b>	<b>648.413</b>

Til dækning af renterisici har selskabet indgået renteswaps, jf. note 31.

Selskabet har følgende lån og kreditter:

Lån	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente %		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
			2018	2017	2018	2017	2018	2017
DKK	2018	Variabel	0,95	1,65	108.228	68.933	108.228	68.933
EUR	2018	Variabel	0,00	1,78	0	212	0	212
DKK	2030	Variabel*)	0,60	0,56	214.299	233.138	216.366	235.501
DKK	2031	Variabel	0,60	0,56	49.680	53.733	49.801	53.858
DKK	2031	Variabel*)	0,60	0,56	109.845	118.806	110.112	119.083
DKK	2035	Fast	3,95	3,95	146.993	146.628	162.963	160.196
DKK	2035	Variabel	0,65	0,73	25.449	26.963	25.653	27.152
					<b>654.494</b>	<b>648.413</b>	<b>673.123</b>	<b>664.935</b>

\*) Renten er sikret ved renteswaps som nærmere beskrevet i årsregnskabs note 31.

## NOTE 23

### ANDEN GÆLD

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	95.966	106.475
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>95.966</b>	<b>106.475</b>

# NOTER

## NOTE 24

### LEVERANDØRGÆLD OG ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Leverandørgæld	23.358	20.096
Skyldig anskaffelsessum vedr. køb af kontraktrettigheder	34.943	51.827
Feriepengeforpligtelser	14.715	14.894
Gæld til tilknyttede virksomheder	137.087	362.411
Momsafregning	4.873	6.836
A-skat m.v.	3.529	6.556
Skyldige omkostninger	11.599	21.596
Øvrige poster	55.995	12.028
<b>Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser i alt</b>	<b>286.099</b>	<b>496.244</b>

## NOTE 25

### KONTRAKTFORPLIGTELSE

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Forudbetalinger fra samarbejdspartnere m.v.	18.448	20.369
Forudbetalte lejeindtægter	10.813	10.081
Gavekort og tilgodebeviser	2.260	2.263
<b>Kontraktforpligtelser i alt</b>	<b>31.521</b>	<b>32.713</b>

## NOTE 26

### EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSE, KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE

#### Eventualaktiver

##### Kontraktrettigheder

Til enkelte salg af kontraktrettigheder knytter sig betalinger, der først effektueres, når en række betingelser er opfyldt. Indtægter herfra indregnes, når og hvis betingelserne herfor opfyldes.

#### Eventualforpligtelser

##### Stadionanlæg m.v.

Der påhviler hjemfaldspligt på stadionanlæg samt de ved stadion beliggende kontortårne. Hjemfaldspligten effektueres 15. november 2020 med mulighed for forlængelse i yderligere 40 år. Ved forlængelse skal erlægges i alt 2 mio. kr.

##### Retssager og tvister

Den 20. oktober 2015 fremsatte Clipper Group A/S et erstatningskrav over for PARKEN Sport & Entertainment A/S på 83,0 mio. kr. Kravet er fremsat på baggrund af handlinger foretaget af den tidligere ledelse i PARKEN Sport & Entertainment A/S i forbindelse med PARKEN Sport & Entertainment A/S' salg af aktier til Clipper Group A/S gennemført den 10. januar 2008 og 14. maj 2008. I september 2016 har Clipper Group A/S indleveret stævning for det varslede krav ved Københavns Byret. PARKEN Sport & Entertainment A/S er ikke enig i, at der foreligger et erstatningsberettiget krav fra Clipper Group A/S. Det er alene PARKEN Sport & Entertainment A/S, der er sagsøgt i stævningen, hvorfor PARKEN Sport & Entertainment A/S har adciteret den tidligere ledelse under sagen. Forholdet er efter sin natur behæftet med betydelig usikkerhed. Skulle sagen blive tabt helt eller delvist vil en erstatningssum tillige skulle tillægges renter.

For yderligere information henvises til selskabsmeddelelserne den 20. oktober 2015 og 23. september 2016.

# NOTER

## NOTE 26 (FORTSAT)

Selskabet er derudover part i enkelte tvister, søgsmål og retssager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet heraf ikke væsentligt vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2018.

### Kontraktlige forpligtelser

#### Kontraktrettigheder

Til enkelte køb af kontraktrettigheder knytter sig betalinger, der først effektueres, når en række betingelser er opfyldt. Udgifter i forbindelse hermed indregnes over kontraktperioden.

Ikke-indregnede kontraktuelle forpligtelser for spillere m.fl. i F.C. København udgjorde 254,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 (236,3 mio. kr. pr. 31. december 2017). Kontrakterne udløber i perioden 2019-2023 (2018-2022 pr. 31. december 2017).

Enkelte kontraktrettigheder indeholder bestemmelser om deling af salgssummer ved eventuelle fremtidige salg.

#### Øvrige forpligtelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomhedernes gæld til hovedbankforbindelsen.

#### Sambeskatning

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i PARKEN Sport & Entertainment koncernen. Som administrationsselskab hæfter modervirksomheden ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter m.v. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 18,4 mio. kr. pr. 31. december 2018 (2017: 0,0 mio. kr.), der er afsat i modervirksomhedens balance. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at modervirksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

#### Eventualforpligtelser, leasing og lign.

Moderselskabet har indgået leasingaftaler:

#### RESTFORPLIGTELSE 31. DECEMBER 2018

t.kr.	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
<b>Type</b>				
Leasing biler	893	2.311	1206	<b>4.410</b>
Leasing IT	112	112	0	<b>224</b>
<b>I alt</b>	<b>1.005</b>	<b>2.423</b>	<b>1.206</b>	<b>4.634</b>

#### SIKKERHEDSSTILLELSER

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

t.kr.	2018	2017
<b>Regnskabsmæssige værdier i t.kr.</b>		
Grunde og bygninger samt investeringsejendomme	1.135.403	1.143.220
Kapitalandele i dattervirksomheder	334.632	334.632
	<b>1.470.035</b>	<b>1.477.852</b>
Tilhørende gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december	654.494	648.413

# NOTER

## NOTE 27

### PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT FØR ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster	21.785	86.581
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.:		
Afskrivninger	25.083	24.351
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.500	-19.300
Andre ikke-kontante driftsposter, netto	-6.578	-9.498
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital i alt</b>	<b>36.790</b>	<b>82.134</b>

## NOTE 28

### ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

<i>t.kr.</i>	2018	2017
Varebeholdninger	-804	2.244
Tilgodehavender m.v.	-33.736	25.372
Leverandørgæld, anden gæld m.v.	38.695	14.709
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>4.155</b>	<b>42.325</b>

## NOTE 29

### SALG AF DATTERVIRKSOMHEDER OG AKTIVITETER

PARKEN Sport & Entertainment indgik den 28. juni 2018 en aftale om salg af Fitness DK Holding A/S til Run BidCo ApS, et helejet datterselskab af kapitalfonden Altor Fund III og Tryghedsgruppen, der kontrollerer Sats Group AS ("Sats").

For yderligere informationer henvises til selskabsmeddelelserne offentliggjort den 28. juni og 31. august 2018.

Købesummen udgjorde 100 mio.kr på kontant og gældfri basis og blev delvist betalt ved transaktionens gennemførelse. Restkøbesummen blev modtaget i februar 2019. Salget af Fitness DK Holding A/S medførte et regnskabsmæssigt tab på 257,8 mio. kr.

<i>t.kr.</i>	2018	2017
<b>Opgørelse af tab ved salg af Fitness DK Holding A/S</b>		
Salgssum efter reguleringer	77.760	0
Bogført værdi af overtagne aktiver og forpligtelser	-334.266	0
Omkostninger i forbindelse med salget	-1.315	0
<b>Tab</b>	<b>-257.821</b>	<b>0</b>



# NOTER

## NOTE 30

### FINANSIELLE POSTER I PENGESTRØMSOPGØRELSE

t.kr.	2017	Årets penge- strømme	Ikke kontante penge- strømme	2018
Kreditinstitutter, langfristede gældsforpligtelser	545.926	-33.631	738	<b>513.033</b>
Kreditinstitutter, kortfristede gældsforpligtelser	102.487	39.081	-107	<b>141.461</b>
Deposita	14.854	-442	500	<b>14.912</b>
Mellemværende, koncernselskaber	102.116	-280.103	315.074	<b>137.087</b>
	<b>765.383</b>	<b>-275.095</b>	<b>316.205</b>	<b>806.493</b>

## NOTE 31

### RENTERISICI M.V. SAMT ANVENDELSE AF AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

#### Moderselskabets risikostyringspolitik

Det er moderselskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Den finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering. Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

#### Finansielle risici

##### Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Via afledte finansielle instrumenter omlægges variabelt forrentede lån til en fast rente, således at der sker en spredning af renterisikoen. Der foretages en konkret vurdering af behovet for anvendelse af regnskabsmæssig sikring vedrørende renterisici.

En stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau ville alt andet lige have haft en negativ indvirkning på resultat efter skat og egenkapital på 2,4 mio. kr. (2,2 mio. kr. i 2017). Et fald i renteniveauet ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning. Beregningerne er foretaget under hensyntagen til rentebetalingerne i de indgåede renteswaps. Der er ikke korrigeret for afdrag, låneoptagelse og effekt på markedsværdien af renteswaps ved beregningerne. Dagsværdien af de på balancedagen udestående renteswaps udgør -95.966 t.kr. (-106.475 t.kr. pr. 31. december 2017). De bagvedliggende renteswaps er følgende:

Valuta	Hovedstol i t.kr.	Dagsværdi i t.kr.	Udløbs- år	Effektiv rente
<b>31. december 2018:</b>				
DKK	230.105	-66.321	2030	5,33 %
DKK	114.284	-29.645	2031	4,61 %
		<b>-95.966</b>		
<b>31. december 2017:</b>				
DKK	245.604	-74.018	2030	5,33 %
DKK	121.237	-32.457	2031	4,61 %
		<b>-106.475</b>		

# NOTER

## NOTE 31 (FORTSAT)

Selskabet har fastforrentede lån samt indgået renteswaps, som betyder, at gæld til kreditinstitutter på i alt 471,1 mio. kr. pr. 31. december 2018 er baseret på fast rente, svarende til 72 % af den samlede gæld. Den øvrige del af gælden pr. 31. december 2018, i alt 183,4 mio. kr., svarende til 28 % af de samlede gæld, er baseret på variabel rente. Der henvises i øvrigt til årsregnskabsnote 22.

Renteswaps er for størstedelen regnskabsmæssigt behandlet som sikring af de fremtidige pengestrømme på de underliggende lån, og ændringer i dagsværdien er derfor primært ført direkte i egenkapitalen. Der er i 2018 indregnet 7,6 mio. kr. direkte i egenkapitalen (positiv dagsværdiregulering før skat). I finansielle poster i 2018 indgår dagsværdiregulering af renteswaps med 0,0 mio. kr.

### Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er meget begrænsede, da der i meget høj grad anvendes forudbetalinger fra kunder. Kreditrisiciene knytter sig dels til tilgodehavender og likvide beholdninger, dels til afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Den maksimale kreditrisiko, som knytter sig til finansielle aktiver, svarer til de i balancen indregnede værdier.

Der vurderes løbende på alle tilgodehavender, og der foretages i fornødent omfang nedskrivninger herpå. Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Der forefindes ikke væsentlige koncentrationer af kreditrisici. I moderselskabets balance pr. 31. december 2018 er der foretaget reservation til imødegåelse af koncerneksterne tab med i alt 0,1 mio. kr. (0,3 mio. kr. pr. 31. december 2017).

Forventet tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent fordeler sig således:

<i>t.kr.</i>	Tabs- procent	Tilgode- havende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0 %	118.186	0	<b>118.186</b>
Forfalden med 1 til 30 dage	2 %	854	17	<b>837</b>
Forfalden med 31 til 90 dage	5 %	62	3	<b>59</b>
Forfalden med mere end 90 dage	10 %	222	22	<b>200</b>
<b>31. december 2018</b>		<b>119.324</b>	<b>42</b>	<b>119.282</b>

### Valutarisici

Vurderingen er, at valutakursrisikoen er begrænset, da selskabet primært har finansielle aktiver og forpligtelser i DKK og EUR. Ændringer i valutakurserne vurderes, medmindre der er tale om markante kursændringer overfor EUR, at ville have en mindre betydning for de regnskabsmæssige resultater.

## LIKVIDITETSRISICI

Selskabet udarbejder månedsvist likviditetsopfølgning og kvartalsvise forecasts til brug for styring af likviditetsrisici. Likviditetsreserven består af likvide midler og kreditfaciliteter. Det er moderselskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Til bankaftalen er knyttet en ejerskabsbestemmelse, der berettiger hovedbankforbindelsen til at opsiges bankaftalen, såfremt en ny storaktionær, direkte eller indirekte, opnår kontrol med selskabet alene eller sammen med en eller flere af de eksisterende storaktionærer.

Der er derudover ikke knyttet særlige betingelser til bankaftalen. Selskabets låneramme med hovedbankforbindelsen Udgjorde ved indgangen til 2019 nominelt 797,0 mio. kr. Den nettorentebærende gæld pr. 31. december 2018 udgør 639,7 mio. kr. (512,9 mio. kr. pr. 31. december 2017).

Selskabet har pr. 31. december 2018 uudnyttet trækingsret på 136,4 mio. kr., hvorefter likviditetsberedskabet, defineret som uudnyttet trækingsret og likvide beholdninger, udgør 151,3 mio. kr.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt kapitalberedskab.

# NOTER

## NOTE 31 (FORTSAT)

### MODERSELSKABETS GÆLDSFORPLIGTELSER

Moderselskabets gældsforpligtelser forfalder som følger:

<i>t.kr.</i>	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	Inden for 1 år	1 til 3 år	3 til 5 år	Efter 5 år
<b>2018</b>						
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>						
Kreditinstitutter og banker	654.494	756.637	151.128	82.888	81.758	440.863
Leverandørgæld og anden gæld	69.900	69.900	69.900	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	137.087	141.200	141.200	0	0	0
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>						
Renteswaps	95.966	100.396	15.944	28.213	22.973	33.266
<b>31. december</b>	<b>957.447</b>	<b>1.068.133</b>	<b>378.172</b>	<b>111.101</b>	<b>104.731</b>	<b>474.129</b>
<b>2017</b>						
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>						
Kreditinstitutter og banker	648.413	753.082	111.790	82.463	81.735	477.094
Leverandørgæld og anden gæld	93.519	93.519	93.519	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	362.411	373.283	373.283	0	0	0
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>						
Renteswaps	106.475	116.549	16.965	30.432	25.439	43.713
<b>31. december</b>	<b>1.210.818</b>	<b>1.336.433</b>	<b>595.557</b>	<b>112.895</b>	<b>107.174</b>	<b>520.807</b>

# NOTER

## NOTE 31 (FORTSAT)

### METODER OG FORUDSÆTNINGER FOR OPGØRELSEN AF DAGSVÆRDIER

t.kr.  Kategorier af finansielle instrumenter	2018		2017	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
Tilgodehavender fra salg	119.234	119.234	59.353	59.353
Andre tilgodehavender	68.439	68.439	36.213	36.213
Likvide beholdninger	14.824	14.824	923	923
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	260.295	260.295
<b>Finansielle aktiver der amortiseres til kostpris</b>	<b>202.497</b>	<b>202.497</b>	<b>356.784</b>	<b>356.784</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	95.966	95.966	106.475	106.475
<b>Finansielle forpligtelser anvendt som sikringsinstrumenter</b>	<b>95.966</b>	<b>95.966</b>	<b>106.475</b>	<b>106.475</b>
Kreditinstitutter	654.494	673.123	648.413	664.935
Deposita	14.912	14.912	14.854	14.854
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	69.900	69.900	93.519	93.519
Gæld til tilknyttede virksomheder	137.087	137.087	362.411	362.411
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>876.393</b>	<b>894.022</b>	<b>1.119.197</b>	<b>1.135.719</b>

#### Afledte finansielle instrumenter

Rente- og valutaswaps værdiansættes efter almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker baseret på relevante observerbare swap-kurver.

#### Øvrige finansielle instrumenter (måles til amortiseret kostpris i balancen)

Dagsværdien af fastforrentede lån er værdiansat på baggrund af dagsværdien på de underliggende obligationer.

Dagsværdien af deposita vurderes tilnærmelsesvis at være lig den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle instrumenter vedrørende salg og køb af varer m.v. med en kort kredittid vurderes at have en dagsværdi, som er lig den regnskabsmæssige værdi.

### DAGSVÆRDIHIERARKI FOR AKTIVER OG PASSIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I BALANCEN

	Noterede priser (Niveau 1)	Observer- bare input (Niveau 2)	Ikke- observer- bare input (Niveau 3)	I alt
<b>2018</b>				
Investerings ejendomme	0	0	603.910	<b>603.910</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af pengestrømme	0	-95.966	0	<b>-95.966</b>
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-95.966</b>	<b>603.910</b>	<b>507.944</b>
<b>2017</b>				
Investerings ejendomme	0	0	598.908	<b>598.908</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af pengestrømme	0	-106.475	0	<b>-106.475</b>
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-106.475</b>	<b>598.908</b>	<b>492.433</b>

# NOTER

## NOTE 32

### OPLYSNING OM NÆRTSTÅENDE PARTER OG TRANSAKTIONER MED DISSE

Udover omtalen i koncernregnskabet note 36 omfatter moderselskabets nærtstående parter dattervirksomheder, jf. note 9 til moderselskabets årsregnskab.

Udover transaktioner med nærtstående parter anført i koncernregnskabet note 36 har der ikke været samhandel med dattervirksomheder eller øvrige nærtstående følgende.

## NOTE 33

### BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapportens retvisende bilde.

## NOTE 34

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Det separate årsregnskab for moderselskabet er indarbejdet i årsrapporten, fordi årsregnskabsloven kræver et separat moderselskabsregnskab for IFRS-aflæggere.

Moderselskabets årsregnskab aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards (IFRS) udstedt af IASB.

#### *Ændring i anvendt regnskabspraksis*

Der henvises til beskrivelsen i koncernregnskabet note 38.

#### **Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis**

I forhold til den beskrevne anvendte regnskabspraksis for koncernregnskabet afviger moderselskabets anvendte regnskabspraksis på følgende punkter:

#### **Finansielle poster**

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Hvis der udloddes mere end periodens totalindkomst i dattervirksomheder i den periode, hvor udbyttet deklarerer, gennemføres nedskrivningstest.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets årsregnskab til kostpris. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest som beskrevet i anvendt regnskabspraksis for koncernregnskab.

Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Skat af årets resultat**

PARKEN Sport & Entertainment A/S er omfattet af reglerne om sambeskatning af koncernens dattervirksomheder.

PARKEN Sport & Entertainment A/S er administrations-selskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Sambeskatningsbidrag til/fra dattervirksomheder indregnes under skat af årets resultat, skyldig og tilgodehavende skat opføres under kortfristede aktiver/forpligtelser og skyldig henholdsvis tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

# NOTER

## NOTE 35

### NY REGSKABSREGULERING

Der henvises til note 39 i koncernregnskabet. Ingen af de anførte standarder eller fortolkningsbidrag ventes at få effekt på moderselskabets årsregnskab.



