



**PARKEN**  
SPORT & ENTERTAINMENT

**DELÅRSRAPPORT**  
1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2023

Selskabsmeddelelse 28/2023

Per Henrik Lings Allé 2  
DK-2100 København Ø  
CVR nr. 15 10 77 07





# Ledelsesberetning

## Resumé 1. januar – 30. september 2023

Koncernomsætningen udgjorde 1.004,7 mio.kr., hvilket er en fremgang på 138,8 mio.kr. i forhold til samme periode sidste år.

Koncernens eksterne omkostninger, personaleomkostninger samt af- og nedskrivninger udgjorde samlet 891,1 mio.kr. for perioden 1. januar til 30. september 2023, hvilket er en stigning på 110,4 mio.kr. sammenholdt med samme periode sidste år.

Udviklingen i omsætningen, omkostningerne og af- og nedskrivningerne kan primært henføres til det nye Lalandia-center i Søndervig, hjemtagelsen af rengørings- og Food & Beverage aktiviteterne i og omkring Parken, flere koncerter samt det forhold, at Lalandia var lukket i perioden 1. januar til 3. februar 2022 grundet COVID-19 pandemien.

Resultat af transferaktiviteter udgjorde +81,1 mio.kr. mod +80,2 mio.kr. i samme periode sidste år.

Resultat før skat udgjorde 132,6 mio.kr. pr. 30. september 2023 mod 142,6 mio.kr. i samme periode sidste år. Periodens samlede resultat udgjorde 103,4 mio.kr. mod 111,3

mio.kr. i samme periode sidste år. Udviklingen kan bl.a. henføres til en negativ værdiregulering af investerings-ejendomme på 25,8 mio. kr. foretaget i tredje kvartal 2023.

Den nettorentebærende gæld udgjorde 1,155,7 mio.kr. pr. 30. september 2023, hvilket er et fald på 174,9 mio.kr. i forhold til pr. 31. december 2022. Faldet kan henføres til bedre drift, herunder modtagne præmiepenge i forbindelse med, at F.C. København som første klub i Danmark kvalificerede sig til UEFA Champions League for andet år i træk.

Afsøgningen af et muligt salg af Lalandia-ejendommene og/eller Lalandia-aktiviteterne blev afsluttet den 10. marts 2023.

Den 29. marts 2023 blev F.C. København P/S registreret som et 100 % ejet datterselskab af PARKEN Sport & Entertainment A/S.

Afsøgningen af et muligt salg af Parken stadion og de fire kontortårne ved Parken blev afsluttet den 21. april 2023. Det blev samtidig besluttet at udskille Parken stadion og kontorejendommene i et selvstændigt datterselskab.

## Efterfølgende begivenheder

Den 19. oktober 2023 blev PARKEN Ejendomme af 2023 A/S registreret som et 100 % ejet datterselskab af PARKEN Sport & Entertainment A/S. Parken Ejendomme vil drive ejendomsaktiviteterne samt forestå udlejning af Parken stadion til F.C. København P/S, såvel som udlejning af lejemålene i kontortårnene.

## Forventninger til 2023

PARKEN Sport & Entertainment A/S fastholder de udmeldte forventninger for 2023 (selskabsmeddelelse 22/2023).

Da F.C. København har kvalificeret sig til gruppespillet i UEFA Champions League i efteråret 2023, forventer PARKEN Sport & Entertainment A/S en omsætning på ca. 1.500 til 1.550 mio.kr. og et resultat før skat på 350 til 375 mio.kr. for 2023.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

Mio.kr.	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	2022
<b>Hovedtal</b>					
Omsætning	1.004,7	865,9	474,3	443,0	1.313,9
Værdiregulering af investeringsejendomme	-25,8	4,9	-25,8	0,0	-21,5
<b>Indtægter i alt</b>	<b>978,9</b>	<b>870,8</b>	<b>448,5</b>	<b>443,0</b>	<b>1.292,4</b>
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>87,8</b>	<b>89,9</b>	<b>99,7</b>	<b>102,7</b>	<b>266,5</b>
Amortiseringer	0,9	0,3	0,3	0,1	1,4
Resultat af transferaktiviteter	81,1	80,2	19,2	17,5	36,1
Særlige poster	0,0	6,2	0,0	0,0	7,7
<b>Primært resultat</b>	<b>167,9</b>	<b>176,0</b>	<b>118,6</b>	<b>120,3</b>	<b>308,9</b>
Resultat af finansielle poster	-35,3	-33,6	-12,2	-12,0	-45,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>132,6</b>	<b>142,4</b>	<b>106,4</b>	<b>108,3</b>	<b>263,7</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>103,4</b>	<b>111,3</b>	<b>82,9</b>	<b>84,5</b>	<b>190,9</b>
Langfristede aktiver	2.881,3	2.825,4			2.833,9
Kortfristede aktiver	563,9	426,7			343,5
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.445,3</b>	<b>3.252,1</b>			<b>3.177,4</b>
Aktiekapital	197,5	197,5			197,5
<b>Egenkapital</b>	<b>1.052,6</b>	<b>952,1</b>			<b>1.037,0</b>
Langfristede forpligtelser	1.593,5	1.592,0			1.636,7
Kortfristede forpligtelser	799,2	708,0			503,7
Pengestrøm fra driften	385,0	240,4	308,9	183,9	170,2
Pengestrøm til investering, netto	-127,0	-124,8	-40,0	-21,5	-182,6
Pengestrøm fra finansiering	-137,5	6,3	-176,6	-46,9	17,9
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>120,6</b>	<b>121,9</b>	<b>92,4</b>	<b>115,5</b>	<b>5,5</b>
<b>Nettorentebærende gæld</b>	<b>1.155,7</b>	<b>1.203,7</b>			<b>1.330,6</b>

Mio.kr.	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	2022
<b>Nøgletal</b>					
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>					
Overskudsgrad, i %	9,0	10,3	22,2	23,2	20,6
Afkastningsgrad, i %	2,5	2,8	2,9	3,2	8,4
Egenkapitalandel (soliditet), i %	30,6	29,3			32,6
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>					
Indre værdi pr. aktie, kr.	106,6	96,4			105,0
Børskurs, ultimo i kr.	125,0	73,0			72,8
<b>Resultat pr. aktie:</b>					
Resultat pr. aktie (EPS), i kr.	10,42	11,44	8,26	8,48	19,68
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D), i kr.	10,42	11,44	8,26	8,48	19,68

Der henvises til Nøgletalsdefinitionerne i koncernregnskabet's note 38 i årsrapporten for 2022.

### Resultatopgørelse 1. januar – 30. september 2023

Koncernomsætningen udgjorde 1,004,7 mio.kr., hvilket er en fremgang på 138,8 mio.kr. i forhold til samme periode sidste år.

Koncernens eksterne omkostninger udgjorde 401,2 mio.kr., hvilket er en stigning på 59,0 mio.kr. sammenholdt med samme periode sidste år, og personaleomkostningerne udgjorde 429,3 mio.kr. og er 39,6 mio.kr. højere end i samme periode sidste år. Af- og nedskrivninger er i løbet af de første tre kvartaler af 2023 steget med 11,8 mio.kr., sammenholdt med samme periode sidste år og udgør 60,5 mio.kr.

Udviklingen i omsætningen, omkostningerne og af- og nedskrivningerne kan primært henføres til følgende forhold:

- **Hjemtagelsen af rengørings- og Food & Beverage aktiviteterne**

Aktiviteterne blev hjemtaget pr. 1. juli 2022. I 1. halvår 2022 blev rengørings- og Food & Beverage aktiviteterne varetaget af ekstern leverandør.

- **Tre Lalandia-centre i drift i 2023**

I juni 2022 åbnede Lalandia i Søndervig, og i de første tre kvartaler af 2023 indgår således aktiviteter fra samtlige tre Lalandia-centre i Rødby, Billund og Søndervig.

- **Lalandia var lukket i perioden 1. januar til 3. februar 2022**

Grundet COVID-19 pandemien var Lalandia lukket i perioden 1. januar til 3. februar 2022.

- **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er nedskrevet med 25,8 mio. kr.

Resultat af transferaktiviteter udgjorde +81,1 mio.kr. mod +80,2 mio.kr. i samme periode sidste år.

Der har i perioden 1. januar til 30. september 2023 ikke været særlige poster. I samme periode året før udgjorde særlige poster +6,2 mio.kr. og omfattede kompensation fra offentlige hjælpepakker i forbindelse med COVID-19.

De finansielle poster udgjorde -35,3 mio.kr. mod -33,6 mio.kr. i den samme periode sidste år.

Resultat før skat udgjorde 132,6 mio.kr. mod 142,6 mio.kr. i samme periode sidste år. Periodens samlede resultat udgjorde 103,4 mio.kr. mod 111,3 mio.kr. i samme periode sidste år.

### Resultatopgørelse 3. kvartal 2023

Koncernomsætningen udgjorde 474,2 mio.kr. i 3. kvartal 2023 mod 443,0 mio.kr. i samme periode sidste år. Koncernens eksterne omkostninger udgjorde 162,1 mio.kr. i 3. kvartal 2023 mod 148,8 mio.kr. i samme periode sidste år.

Koncernens personaleomkostninger udgjorde 165,2 mio.kr. i 3. kvartal 2023, hvilket er et fald på 7,5 mio.kr. i forhold til samme periode sidste år. Af- og nedskrivninger er i 3. kvartal 2023 steget med 2,9 mio.kr. sammenholdt med samme periode sidste år og udgør 21,5 mio.kr.

Udviklingen i omsætningen, omkostningerne og af- og nedskrivningerne kan primært henføres til hjemtagelsen af rengørings- og Food & Beverage aktiviteterne pr. 1. juli 2022, og at der har været tre Lalandia-centre i drift i hele 2023.

I perioden er der foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme svarende til en nedjustering på 25,8 mio.kr., hvorimod der i samme periode sidste år ikke blev foretaget værdiregulering.

Resultat af transferaktiviteter udgjorde +19,2 mio.kr. mod +17,5 mio.kr. i samme periode sidste år. Forbedringen kan hovedsageligt tilskrives højere avancer fra salg af kontraktrettigheder.

Finansielle poster udgjorde -12,2 mio.kr. i 3. kvartal 2023 mod -12,0 mio.kr. i samme periode sidste år.

Periodens resultat udgjorde 83,0 mio.kr. mod 84,6 mio.kr. i samme periode sidste år.

### Balance

Koncernens langfristede aktiver udgjorde 2.881,3 mio.kr. pr. 30. september 2023, hvilket er på niveau med 31. december 2022.

Koncernens kortfristede aktiver udgjorde 563,9 mio.kr. pr. 30. september 2023 mod 343,4 mio.kr. pr. 31. december 2022. Udviklingen kan hovedsageligt henføres til en stigning i tilgodehavender fra salg af kontraktrettigheder samt i likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgjorde 1.052,6 mio.kr. pr. 30. september 2023, hvilket er en forøgelse på 15,6 mio.kr. i forhold til 31. december 2022. Udviklingen kan henføres til periodens resultat på +103,4 mio.kr. (mod 111,3 mio.kr. i samme periode sidste år), værdiregulering af sikringsinstrumenter på +9,9 mio.kr. (mod +90,7 mio.kr. i 2022) samt udbetaling af udbytte på 97,7 mio.kr. (30. september 2022: 0,0 mio.kr.).

Koncernens langfristede forpligtelser udgjorde 1.593,4 mio.kr. pr. 30. september 2023, hvilket er et fald på 43,2 mio.kr. i forhold til pr. 31. december 2022.

De kortfristede forpligtelser udgjorde 799,2 mio.kr. pr. 30. september 2023 mod 503,7 mio.kr. pr. 31. december 2022. Ændringen kan hovedsageligt henføres til stigning i kontraktforpligtelser og leverandørgæld og andre gældsforpligtelser.

Den nettorentebærende gæld udgjorde 1.155,7 mio.kr. pr. 30. september 2023, hvilket er et fald på 174,9 mio.kr. i forhold til pr. 31. december 2022.

### Pengestrømsopgørelse 1. januar – 30. september 2023

Pengestrøm fra driftsaktivitet udgjorde 385,0 mio.kr. (1. januar til 30. september 2022: 240,4 mio.kr.) og er påvirket positivt af en ændring i driftskapitalen, der hovedsageligt kan henføres til deltagelse i fodboldturneringer, forudbetalinger i forbindelse feriehusudlejning i Lalandia-centrene og sponsorer m.v. i F.C. København.

Koncernens pengestrøm til investeringsaktivitet udgjorde -127,0 mio.kr. mod -124,8 mio.kr. i samme periode sidste år, hvoraf hovedparten kan henføres til netto forskydning på spillertruppen i F.C. København samt diverse ombygninger i Parken, herunder etablering af to nye restauranter.

Koncernens pengestrøm fra finansieringsaktivitet udgjorde -137,5 mio.kr. mod 6,2 mio.kr. i samme periode sidste år. Dette skyldes bl.a. udbetaling af udbytte på 98,8 mio. kr. i indeværende år.

Koncernens samlede pengestrøm udgjorde således 120,6 mio.kr. mod 121,9 mio.kr. i samme periode sidste år. Koncernens likvider udgjorde 149,1 mio.kr. pr. 30. september 2023 (30. september 2022: 144,9 mio.kr.).

### Udvikling i koncernens segmenter 1. januar – 30. september 2023 (se også note 1)

#### F.C. København

Omsætningen udgjorde 395,7 mio.kr., hvilket er 56,5 mio.kr. mere end samme periode sidste år. De eksterne omkostninger udgjorde 196,1 mio.kr. mod 142,6 mio.kr. i den samme periode sidste år. Ændringen i omsætningen og de eksterne omkostninger kan primært henføres til de hjemtagne rengørings- og Food & Beverage aktiviteter i og omkring Parken fra 1. juli 2022.

Personaleomkostningerne udgjorde 254,7 mio.kr., hvilket er 19,3 mio.kr. højere end i den samme periode sidste år. Ændringen kan hovedsageligt tilskrives øgede udgifter til spillertruppen og staben i F.C. København samt til personale tilknyttet rengørings- og Food & Beverage aktiviteter samt øvrige aktiviteter i og omkring Parken. Disse aktiviteter blev hjemtaget pr. 1. juli 2022.

En væsentlig årsag til forskydning mellem omsætning og resultat i F.C. København er antallet af kampe, sammensætning af kampe (ude/hjemme og deltagelse i europæisk gruppespil), samt antallet af afholdte koncerter.

F.C. København kvalificerede sig i august 2023 i lighed med sidste år og som første danske hold for andet år i træk til gruppespillet i UEFA Champions League. Der er i 2023 afholdt 6 koncerter mod 1 koncert i samme periode sidste år.

Resultat af transferaktiviteter udgjorde +81,1 mio.kr. mod +80,2 mio.kr. i samme periode sidste år.

Resultat før finansiering og skat udgjorde 15,6 mio.kr. mod 40,8 mio.kr. i samme periode sidste år.

#### Lalandia

Omsætningen udgjorde 568,9 mio.kr., hvilket er 68,0 mio.kr. mere end samme periode sidste år. De eksterne omkostninger, personaleomkostningerne og af- og nedskrivninger udgjorde samlet 432,1 mio.kr., sammenholdt med 385,7 mio.kr. i samme periode sidste år.

Udviklingen i omsætningen, omkostningerne og af- og nedskrivningerne i perioden sammenholdt med samme periode sidste år er påvirket af, at Lalandia i Søndervig har været i drift i hele perioden (åbnede den 9. juni 2022).

Der blev i alt i perioden solgt ca. 305.000 boligdøgn (270.000 i 2022) og i alt var der ca. 1,6 mio. overnatninger i feriehusene (1,4 mio. i 2022) ved de tre Lalandia-centre i Rødby, Billund og Søndervig. Fremgang skyldes hovedsageligt flere gæster fra Tyskland og Holland.

Resultat før finansiering og skat udgjorde 135,8 mio.kr. mod 117,0 mio.kr. i samme periode sidste år.

Afsøgningen af et muligt salg af Lalandia-ejendommene og/eller Lalandia-aktiviteterne blev afsluttet den 10. marts 2023.

#### Parken Ejendomme

Omsætningen udgjorde 62,4 mio.kr. mod 39,7 mio.kr. i samme periode sidste år. Der er i perioden foretaget negativ værdiregulering af investeringsejendommene på 25,8 mio. kr. I samme periode sidste år var der en positiv værdiregulering på 4,9 mio.kr.

Resultat før finansiering og skat udgjorde 14,5 mio.kr., hvilket er 26,4 mio.kr. lavere end samme periode sidste år. Dette skyldes primært værdiregulering af investerings-ejendomme på -25,8 mio. kr.

Pr. 30. september 2023 udgjorde udlejningsprocenten 100 (ultimo 2022: 100).

Afsøgningen af et muligt salg af Parken stadion og de fire kontortårne ved Parken blev afsluttet den 21. april 2023, idet bestyrelsen vurderede, at salgsmulighederne under de gældende vilkår på de finansielle markeder ikke var økonomisk attraktive. Det blev samtidig besluttet, at udskille Parken stadion og kontorejendommene i et selvstændigt datterselskab (selskabsmeddelelse 12/2023).

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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, materielle anlægsaktiver og tilgodehavender. 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 henvises tillige til koncernregnskabets note 1, 17 og 18 i årsrapporten for 2022, hvor de væsentligste forudsætninger for nedskrivningstestene er beskrevet.

### Forventninger til 2023

PARKEN Sport & Entertainment A/S fastholder de udmeldte forventninger for 2023 (selskabsmeddelelse 22/2023).

Da F.C. København har kvalificeret sig til gruppespillet i UEFA Champions League i efteråret 2023 forventer PARKEN Sport & Entertainment A/S en omsætning på ca. 1.500 til 1.550 mio.kr. og et resultat før skat på 350 til 375 mio.kr. for 2023.

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2023 for PARKEN Sport & Entertainment A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt

af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 7. november 2023

**Direktion:**

Jan Harrit  
Koncerndirektør

Jacob Lauesen  
Direktør

**Bestyrelse:**

Allan Linneberg-Agerholm  
Formand

Henrik Møgellose  
Næstformand

Klaus Gad

Benny Olsen

Gert Petersen

Erik Skjærbæk

Michael Stenskrog

# Resultat- og Totalindkomstopgørelse (koncern)

t.kr.	Note	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	t.kr.	Note	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022
<b>Resultatopgørelse</b>						<b>Totalopgørelse</b>					
Nettoomsætning	1, 2	1.004.677	865.914	474.248	443.021	<b>Periodens resultat</b>	<b>103.430</b>	<b>111.329</b>	<b>82.972</b>	<b>84.577</b>	
Værdiregulering af investeringsejendomme		-25.800	4.900	-25.800	0	<b>Anden totalindkomst</b>					
<b>Indtægter i alt</b>						<i>Poster, der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</i>					
Eksterne omkostninger		401.222	342.200	162.106	148.826	Værdiregulering af sikringsinstrumenter:					
Personaleomkostninger		429.346	389.774	165.185	172.663	Periodens værdiregulering	-8.564	92.489	125	26.084	
Af- og nedskrivninger		60.531	48.747	21.495	18.599	Skat af anden totalindkomst	1.884	-20.347	-27	-5.737	
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>						Reklassifikation til finansielle poster	16.515	18.581	5.333	6.022	
Amortiseringer		901	315	255	105	<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>9.835</b>	<b>90.723</b>	<b>5.431</b>	<b>26.369</b>	
Resultat af transferaktiviteter	3	81.068	80.185	19.210	17.451	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>113.265</b>	<b>202.052</b>	<b>88.403</b>	<b>110.946</b>	
Særlige poster		0	6.202	0	0						
<b>Primært resultat</b>											
<b>Finansielle poster</b>											
Finansielle indtægter		1.697	806	346	199						
Finansielle omkostninger		37.041	34.356	12.590	12.161						
<b>Finansielle poster i alt</b>											
<b>Resultat før skat</b>											
Skat af periodens resultat		-29.171	-31.286	-23.401	-23.740						
<b>Periodens resultat</b>											
<b>Fordeles således</b>											
Aktionærer i PARKEN Sport & Entertainment A/S		101.835	111.812	80.702	82.877						
Minoritetsinteresser		1.595	-483	2.270	1.700						
<b>103.430</b>						<b>111.329</b>					
<b>82.972</b>						<b>84.577</b>					

## Balance (koncern)

t.kr.	Note	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	t.kr.	Note	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>AKTIVER</b>					<b>PASSIVER</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>					<b>Egenkapital</b>				
<b>Immaterielle aktiver</b>					Aktiekapital		197.504	197.504	197.504
Goodwill		80.344	80.344	80.344	Reserve for sikringstransaktioner		34.876	25.422	29.736
Kontraktrettigheder		293.511	242.940	287.569	Opskrivningshænlæggelse		5.456	5.456	5.456
Andre immaterielle aktiver		613	1.514	2.124	Frie reserver		763.931	661.039	679.375
		<b>374.468</b>	<b>324.798</b>	<b>370.037</b>	Foreslået udbytte		0	98.752	0
<b>Materielle aktiver</b>					<b>Aktionærerne i PARKEN Sport &amp; Entertainment A/S' andel af egenkapitalen</b>		<b>1.001.767</b>	<b>988.173</b>	<b>912.071</b>
Investeringsejendomme		589.475	617.234	643.754	Minoritetsinteresser		50.798	48.822	40.032
Grunde og bygninger		1.669.344	1.671.829	1.552.860	<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.052.565</b>	<b>1.036.995</b>	<b>952.103</b>
Andre anlæg, driftsmidler og inventar		100.373	71.802	104.311	<b>Forpligtelser</b>				
Leasingaktiver		8.060	6.654	4.272	<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver		47.067	40.522	48.391	Udskudt skat		263.557	269.233	221.471
		<b>2.414.319</b>	<b>2.408.041</b>	<b>2.353.588</b>	Hensatte forpligtelser		13.845	4.676	4.743
<b>Andre langfristede aktiver</b>					Kreditinstitutter		1.228.663	1.290.987	1.279.631
Andre tilgodehavender		92.538	101.103	101.791	Leasingforpligtelser		5.485	4.413	2.374
Øvrige langfristede aktiver		13	13	13	Anden gæld		64.323	49.462	67.335
		<b>92.551</b>	<b>101.116</b>	<b>101.804</b>	Deposita		17.599	17.919	16.431
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>2.881.338</b>	<b>2.833.955</b>	<b>2.825.429</b>	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.593.472</b>	<b>1.636.690</b>	<b>1.591.985</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>					<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Varebeholdninger		95.859	87.121	77.479	Hensatte forpligtelser		13.099	5.190	3.432
Tilgodehavender		288.753	203.620	192.540	Kreditinstitutter		76.089	68.173	68.952
Tilgodehavende selskabsskat		14.329	14.329	0	Leasingforpligtelser		2.785	2.421	2.090
Kontraktaktiver		15.897	9.832	11.794	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		384.159	355.252	382.226
Likvide beholdninger		149.093	28.530	144.932	Selskabsskat		32.515	0	47.699
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>563.931</b>	<b>343.432</b>	<b>426.745</b>	Kontraktforpligtelser		290.585	72.666	203.687
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.445.269</b>	<b>3.177.387</b>	<b>3.252.174</b>	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>799.232</b>	<b>503.702</b>	<b>708.086</b>
					<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>2.392.704</b>	<b>2.140.392</b>	<b>2.300.071</b>
					<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.445.269</b>	<b>3.177.387</b>	<b>3.252.174</b>



# Egenkapitalopgørelse (koncern)

		<b>Aktionærerne i PARKEN Sport &amp; Entertainment A/S</b>						
t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Opskriv- ningshen- læggelse	Frie reserver	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>197.504</b>	<b>25.422</b>	<b>5.456</b>	<b>661.039</b>	<b>98.752</b>	<b>988.173</b>	<b>48.822</b>	<b>1.036.995</b>
<b>Totalindkomst for perioden</b>								
Periodens resultat	0	0	0	101.835	0	101.835	1.595	103.430
<b>Anden totalindkomst</b>								
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:								
Periodens værdiregulering	0	-9.053	0	0	0	-9.053	489	-8.564
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.992	0	0	0	1.992	-108	1.884
Reklassifikation af dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter til finansielle poster	0	16.515	0	0	0	16.515	0	16.515
Anden totalindkomst i alt	0	9.454	0	0	0	9.454	381	9.835
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>9.454</b>	<b>0</b>	<b>101.835</b>	<b>0</b>	<b>111.289</b>	<b>1.976</b>	<b>113.265</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>								
Udbetalt udbytte	0	0	0	1.057	-98.752	-97.695	0	-97.695
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.057</b>	<b>-98.752</b>	<b>-97.695</b>	<b>0</b>	<b>-97.695</b>
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>197.504</b>	<b>34.876</b>	<b>5.456</b>	<b>763.931</b>	<b>0</b>	<b>1.001.767</b>	<b>50.798</b>	<b>1.052.565</b>

## Egenkapitalopgørelse (koncern) – fortsat

<i>Aktionærerne i PARKEN Sport &amp; Entertainment A/S</i>								
t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Opskriv- ningshen- læggelse	Frie reserver	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>197.504</b>	<b>-60.987</b>	<b>5.456</b>	<b>567.563</b>	<b>0</b>	<b>709.536</b>	<b>40.515</b>	<b>750.051</b>
<b>Totalindkomst for perioden</b>								
Periodens resultat	0	0	0	111.812	0	111.812	-483	111.329
<b>Anden totalindkomst</b>								
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:								
Periodens værdiregulering	0	92.489	0	0	0	92.489	0	92.489
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-20.347	0	0	0	-20.347	0	-20.347
Reklassifikation af dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter til finansielle poster	0	18.581	0	0	0	18.581	0	18.581
Anden totalindkomst i alt	0	90.723	0	0	0	90.723	0	90.723
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>90.723</b>	<b>0</b>	<b>111.812</b>	<b>0</b>	<b>202.535</b>	<b>-483</b>	<b>202.052</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>								
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>197.504</b>	<b>29.736</b>	<b>5.456</b>	<b>679.375</b>	<b>0</b>	<b>912.071</b>	<b>40.032</b>	<b>952.103</b>

## Pengestrømsopgørelse (koncern)

t.kr.	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	t.kr.	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
Resultat	103.430	111.329	Køb af immaterielle aktiver	-159.312	-164.092
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			Salg af immaterielle aktiver	124.285	175.343
Af- og nedskrivninger	60.531	48.747	Køb af materielle aktiver	-91.933	-136.739
Amortiseringer	901	315	Salg af materielle aktiver	0	700
Andre ikke-kontante driftsposter, netto	-1.924	6.069	<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-126.960</b>	<b>-124.788</b>
Resultat af transferaktiviteter	-81.068	-80.185	<b>Pengestrøm fra drifts- og investeringsaktivitet</b>	<b>258.087</b>	<b>115.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.800	-4.900	Fremmedfinansiering:		
Særlige poster	0	-6.202	Afdrag og indfrielse af langfristede gældsforpligtelser	-43.050	-41.811
Finansielle indtægter	-1.697	-806	Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	243.936
Finansielle omkostninger	37.041	34.356	Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	-11.242	-194.894
Skat af periodens resultat	29.171	31.286	Leasingbetalinger	-2.322	-1.885
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital</b>	<b>172.185</b>	<b>140.009</b>	Ændring i øvrige langfristede gældsforpligtelser	16.785	900
Ændring i driftskapital	232.092	101.264	Aktionærene:		
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>404.277</b>	<b>241.273</b>	Udbetalt udbytte	-97.695	0
Særlige poster	0	15.054	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-137.524</b>	<b>6.246</b>
Finansielle indtægter, betalt	6.420	806	<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>120.563</b>	<b>121.898</b>
Finansielle omkostninger, betalt	-25.203	-15.803	Likvider, primo	28.530	23.034
Betalt selskabsskat	-447	-890	<b>Likvider, ultimo</b>	<b>149.093</b>	<b>144.932</b>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>385.047</b>	<b>240.440</b>			

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022, hvortil der henvises.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

PARKEN Sport & Entertainment A/S har med virkning fra 1. januar 2023 implementeret følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændringer til:
  - IAS 12 Indkomstskatter
  - IAS 1 Præsentation af årsregnskaber og IFRS Practice Statement 2: *Vurdering af væsentlighed*
  - IAS 8 Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl.

PARKEN Sport & Entertainment A/S har dermed implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft i EU for 2023. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2023 eller forventes at påvirke PARKEN Sport & Entertainment A/S.

### Segmentoplysninger

I forlængelse af ændringen i koncernens selskabsstruktur er segmentoplysningerne blevet tilpasset den nye struktur. Hertil kommer, at koncernomkostninger i moderskabet med virkning fra 1. januar 2023 fordeles på de tre forretningssegmenter. Sammenligningstal er tilpasset den nye praksis.

Der gives oplysninger på forretningssegmenterne:

- **F.C. København**, som omfatter fodbold- og stadionaktiviteterne, herunder udlejning af stadion til landskampe og koncerter m.v.
- **Lalandia**, som omfatter aktiviteterne i Lalandia i Rødby, Billund og Søndervig.
- **Parken Ejendomme**, som omfatter Parken stadion (udlejet til F.C. København) og koncernens erhvervslejemaal i tårnene ved stadion.

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 allokeres til det enkelte segment på et pålideligt grundlag. Ikke-fordelte poster omfatter primært aktiver og forpligtelser vedrørende koncernens investeringsaktivitet og indkomstskatter m.v.

### Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2022, jf. omtalen i koncernregnskabsnote 1.



## Note 2 - Segmentoplysninger

Aktiviteter 1.-3. kvartal 2023 og 2022 (mio.kr.)

	F.C. København		Lalandia		Parken Ejendomme		Rapporterings- pligtige segmenter, i alt	
	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
Omsætning til eksterne kunder	395,7	339,2	568,9	500,9	37,9	35,5	1.002,5	875,6
Intern omsætning mellem segmenter	0,0	0,0	0,0	0,0	24,5	4,2	24,5	4,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,8	4,9	-25,8	4,9
<b>Segmentomsætning</b>	<b>395,7</b>	<b>339,2</b>	<b>568,9</b>	<b>500,9</b>	<b>36,6</b>	<b>44,6</b>	<b>1.001,2</b>	<b>884,7</b>
Eksterne omkostninger	196,1	142,6	226,9	204,4	2,6	1,9	425,6	348,9
Personaleomkostninger	254,7	235,4	169,0	151,8	5,6	0,3	429,3	387,5
Af- og nedskrivninger	10,4	4,7	36,2	29,5	14,0	14,6	60,5	48,8
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>-65,5</b>	<b>-43,5</b>	<b>136,7</b>	<b>115,2</b>	<b>14,5</b>	<b>27,8</b>	<b>85,8</b>	<b>99,5</b>
Amortiseringer	0,0	0,0	0,9	0,3	0,0	0,0	0,9	0,3
Transferaktiviteter	81,1	80,2	0,0	0,0	0,0	0,0	81,1	80,2
Særlige poster	0,0	4,1	0,0	2,1	0,0	0,0	0,0	6,2
<b>Segmentresultat før finansiering og skat</b>	<b>15,6</b>	<b>40,8</b>	<b>135,8</b>	<b>117,0</b>	<b>14,5</b>	<b>27,8</b>	<b>165,9</b>	<b>185,6</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>844,4</b>	<b>1.047,2</b>	<b>1.402,5</b>	<b>1.358,2</b>	<b>1.128,3</b>	<b>738,8</b>	<b>3.375,2</b>	<b>3.144,2</b>
<b>Segmentforpligtelser</b> (ekskl. gæld til kreditinstitutter)	<b>527,7</b>	<b>461,0</b>	<b>187,6</b>	<b>170,7</b>	<b>59,6</b>	<b>30,8</b>	<b>774,8</b>	<b>662,5</b>

Afstemning af periodens resultat	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022
Segmentresultat før finansiering og skat for rapporteringspligtige segmenter	165,9	176,2
Resultat før finansiering og skat for ikke-rapporteringspligtige segmenter	2,0	0,0
Finansielle poster, netto	-35,3	-33,6
Skat	-29,2	-31,3
<b>Resultat, jf. resultatopgørelsen</b>	<b>103,4</b>	<b>111,3</b>

I segmenterne F.C. København og Lalandia er der normalt et markant større aktivitetsniveau i 2. halvår af kalenderåret sammenlignet med 1. halvår. Aktivitetsniveauet i Parken Ejendomme er jævnt fordelt over kalenderåret. F.C. Københavns deltagelse i UEFA Champions League, UEFA Europa League eller UEFA Europa Conference League har i høj grad indflydelse på aktivitets- og resultatudviklingen.

## Note 3 – Nettoomsætning

t.kr.	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	3. kvar- tal 2023	3. kvar- tal 2022
<b>Omsætning</b>				
<b>Omsætning fra kontrakter med kunder</b>				
<i>Leveringsforpligtelser over tid</i>				
Entré, TV- og præmieindtægter	120.821	148.961	81.909	110.472
Samarbejdspartnere	77.135	66.583	28.977	24.819
Andre indtægter	12.722	7.657	5.612	3.777
	<b>210.678</b>	<b>223.201</b>	<b>116.498</b>	<b>139.068</b>
<i>Leveringsforpligtelser på et bestemt tids- punkt</i>				
Food & Beverage, konferencecenter m.v.	327.726	236.749	146.795	113.797
Merchandiseindtægter	38.086	27.307	17.812	12.971
Entréindtægter	29.971	36.712	13.640	18.781
Øvrigt varesalg	96.127	82.596	40.549	37.817
	<b>491.910</b>	<b>383.364</b>	<b>218.796</b>	<b>183.366</b>
<b>Anden omsætning</b>				
Ejendomsudlejning og ejendomsudlejnings- provisioner	302.089	259.349	138.954	120.587
	<b>302.089</b>	<b>259.349</b>	<b>138.954</b>	<b>120.587</b>
<b>Omsætning i alt</b>	<b>1.004.677</b>	<b>865.914</b>	<b>474.248</b>	<b>443.021</b>

Omsætning fra ejendomsudlejning og ejendomsudlejningsprovisioner kan henføres til segmenterne Lalandia og Parken Ejendomme.

Omsætning fra Food & Beverage, konferencecenter m.v. samt øvrigt varesalg kan henføres til segmenterne F.C. København og Lalandia.

## Note 4 – Resultat af transferaktiviteter

t.kr.	1.-3. kvartal 2023	1.-3. kvartal 2022	3. kvar- tal 2023	3. kvar- tal 2022
Indtægter	219.469	201.308	91.480	95.585
Omkostninger	-53.628	-34.165	-29.785	-29.067
Amortiseringer af kontraktrettigheder	-84.773	-86.958	-42.485	-49.067
<b>Resultat af transferaktiviteter i alt</b>	<b>81.068</b>	<b>80.185</b>	<b>19.210</b>	<b>17.451</b>

## Note 5 – Eventualforpligtelser/-aktiver

Der er ingen væsentlige ændringer i eventualforpligtelser/-aktiver i forhold til 31. december 2022 jævnfør note 30 i koncernregnskabet 2022.

## Note 6 – Dagsværdihierarki for aktiver og passiver der måles til dagsværdi i balancen

t.kr.	Noterede priser (Niveau 1)	Observer- bare input (Niveau 2)	Ikke-obs- verbare input (Niveau 3)	I alt
<b>30. september 2023</b>				
Investeringsejendomme	0	0	589.475	589.475
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	0	92.538	0	92.538
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>92.538</b>	<b>589.475</b>	<b>682.013</b>

t.kr.	Noterede priser (Niveau 1)	Observer- bare input (Niveau 2)	Ikke-obs- verbare input (Niveau 3)	I alt
<b>30. september 2022</b>				
Investeringsejendomme	0	0	643.754	643.754
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	0	101.791	0	101.791
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>101.791</b>	<b>643.754</b>	<b>745.545</b>

For oplysninger om opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme henvises til koncernregnskabet note 18 i årsrapporten 2022.

## Note 7 – Nærtstående parter

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 B1903 om benyttelse af spillelicens og med KB om samarbejde i relation til elitesport.

Moderselskabet har en række aftaler med KB og B1903 om bl.a. brugsret til træningsfaciliteter m.v. Der er ikke foretaget væsentlige transaktioner mellem parterne i perioden.

Der er i perioden købt konsulentydelse for 0,2 mio.kr. hos ES - Parken ApS. Bestyrelsesmedlem Erik Skjærbæk er 100 % ejer af ES - Parken ApS.

## Note 8 – Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Den 19. oktober 2023 blev PARKEN Ejendomme af 2023 A/S registreret som et 100 % ejet datterselskab af PARKEN Sport & Entertainment A/S. Parken Ejendomme vil drive ejendomsaktiviteterne samt forestå udlejning af Parken stadion til F.C. København P/S, såvel som udlejning af lejemålene i kontortårnene.

Der har i øvrigt ikke efter delårsperiodens udløb været indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for delårsrapportens retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

### Kontaktpersoner

Bestyrelsesformand Allan Linneberg-Agerholm

Telefonnummer 23 90 80 10 (pressechef Jes Mortensen)

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

PARKEN Sport & Entertainment A/S

København den 7. november 2023

### Fremadrettede udsagn og forventninger

Denne meddelelse indeholder visse fremadrettede udsagn og forventninger til regnskabsåret 2023. 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. Læserne advares om ikke at lægge unødigt vægt på disse fremadrettede udsagn, der kun er gældende pr. datoen for denne meddelelse. Koncernens omsætnings- og resultatudvikling vil fortsat være påvirket af bl.a. F.C. Københavns sportslige præstationer, antal boligdøgn i Lalandia og tomgang i Parken Ejendomme. 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 meddelelse, hvad enten det skyldes nye oplysninger, fremtidige begivenheder eller andre forhold.