

**PARKEN Sport & Entertainment A/S**

CVR 15 10 77 07

**Delårsrapport 1. januar – 30. september 2009**

## **Resumé**

- Koncernomsætningen i PARKEN Sport & Entertainment A/S steg med 23 procent til 1.257 mio. kr. i årets første 9 måneder (1.018 mio. kr. i 2008).
- Resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster steg med 20 procent til 144 mio. kr. (mod 120 mio. kr. i 2008).
- Resultat før skat blev -255 mio. kr. (65 mio. kr. i 2008). Det markante fald i resultatet skyldes en negativ udvikling i resultat af transferaktiviteter (-68 mio. kr. mod 1 mio. kr. i 2008), en stigning i de finansielle omkostninger på 30 mio. kr. samt særlige poster på -244 mio. kr. (0 kr. i 2008).
- De særlige poster udgøres af nedskrivninger af goodwill i primært fitness dk (164 mio. kr.), nedskrivning af ejendom (12 mio. kr.) samt hensættelser og nedskrivning på aktiverede projektomkostninger (69 mio. kr.).
- Med afsæt i den globale samfundsøkonomiske lavkonjunktur har bestyrelsen besluttet at skrinlægge Projekt "Sportscenter" (Montepaone).
- Bestyrelsen har besluttet at søge koncernens kapitalgrundlag styrket, og der er derfor iværksat planlægning af en aktieemission med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. Bruttoprovenuet fra fortegningsmissionen forventes at blive i niveauet 500 mio. kr., der primært skal anvendes til at nedbringe den rentebærende gæld for at forbedre koncernens soliditet og finansielle fleksibilitet. I relation til den planlagte fortegningsmission har de tre største aktionærer afgivet forhåndstilsagn, og den resterende del af fortegningsmissionen forventes at været garanteret.
- Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i selskabet d. 21. december 2009 med henblik på at få vedtaget en bemyndigelse til bestyrelsen om at udvide selskabets aktiekapital.
- I forlængelse af bestyrelsens beslutning om at iværksætte planlægningen af en aktieemission har koncernens bankforbindelse meddelt, at man i forlængelse af gennemførelsen af den planlagte emission er positivt indstillet på at refinansiere den nuværende bankaftale med en ny bankaftale, hvori indgår muligheden for et længere commitment. En ny og længerevarende engagementsaftale, der er en betingelse for de tre storaktionærers forhåndstilsagn, forventes indgået snarest muligt.
- For 2009 har koncernen hidtil forventet et positivt resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat. Med udgangspunkt i resultatet for de første ni måneder (som er markant påvirket af særlige poster på -244 mio. kr.) og en vurdering af udviklingen i samfundsøkonomien i årets sidste tre måneder, nedjusteres koncernens forventninger til resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat til niveauet -245 til -255 mio. kr. i 2009.

- Det er vurderingen, at de vanskelige samfundsøkonomiske vilkår fortsætter, og da indtægter fra salg af feriehuse tillige bliver markant lavere i 2010, forventes et resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat for 2010 i niveauet -100 mio. kr. Fra 2011 forventes et positivt resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

mio.kr.	3. kvartal 2009	3. kvartal 2008	1.-3. kvartal 2009	1.-3. kvartal 2008	2008
<b>Hovedtal</b>					
Indtægter i alt	477,1	368,2	1.256,6	1.018,5	1.597,9
<b>Primært resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster</b>	<b>81,2</b>	<b>41,0</b>	<b>144,1</b>	<b>119,8</b>	<b>191,7</b>
Amortiseringer	1,2	1,2	4,2	3,7	4,9
Resultat af transferaktiviteter	(30,5)	7,2	(67,9)	1,2	(18,5)
Særlige poster	(244,3)	-	(244,3)	-	-
Resultat af finansielle poster *)	(34,8)	(39,4)	(82,3)	(52,3)	(121,7)
<b>Resultat før skat</b>	<b>(229,6)</b>	<b>7,6</b>	<b>(254,6)</b>	<b>65,0</b>	<b>46,6</b>
<b>Resultat</b>	<b>(224,4)</b>	<b>5,4</b>	<b>(243,6)</b>	<b>48,4</b>	<b>33,6</b>
Langfristede aktiver	2.546,6	2.018,3	2.546,6	2.018,3	2.244,8
Kortfristede aktiver	379,2	824,7	379,2	824,7	952,6
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.925,8</b>	<b>2.843,0</b>	<b>2.925,8</b>	<b>2.843,0</b>	<b>3.197,4</b>
Aktiekapital	49,4	49,4	49,4	49,4	49,4
<b>Egenkapital</b>	<b>312,6</b>	<b>581,2</b>	<b>312,6</b>	<b>581,2</b>	<b>551,2</b>
Langfristede forpligtelser	1.313,2	607,9	1.313,2	607,9	1.344,4
Kortfristede forpligtelser	1.300,0	1.653,9	1.300,0	1.653,9	1.301,8
<b>Nettorentebærende gæld</b>	<b>2.023,4</b>	<b>1.738,2</b>	<b>2.023,4</b>	<b>1.738,2</b>	<b>1.956,7</b>
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad, i %	17,0	11,1	11,5	11,8	12,0
Afkastningsgrad, i %	2,8	1,4	4,9	4,2	6,0
Egenkapitalandel (soliditet), i %	10,7	20,4	10,7	20,4	17,2
Indre værdi pr. aktie	126,62	235,42	126,62	235,42	223,30
Aktiekurs ultimo	490	1.111	490	1.111	400

\*) Resultat af finansielle poster indeholder en negativ regulering af dagsværdi på renteswaps på henholdsvis 11,2 mio. kr. i de første 9 måneder af 2009 og 16,3 mio. kr. i de første 9 måneder af 2008 samt en negativ regulering på 63,9 mio. kr. for helåret 2008. 3. kvartal 2009 og 3. kvartal 2008 indeholder negative reguleringer af dagsværdien på henholdsvis 12,4 mio. kr. og 26,2 mio. kr.

## **Ledelsesberetning**

Koncernomsætningen i PARKEN Sport & Entertainment A/S steg med 23 procent til 1.257 mio. kr. i årets første ni måneder (1.018 mio. kr. i 2008).

Udviklingen i årets første ni måneder dokumenterer, at der på trods af den samfundsøkonomiske recession er stor efterspørgsel på koncernens produkter og ydelser. Stort set samtlige koncernens forretningsområder øgede omsætningen betydeligt i forhold til samme periode i 2008.

Den samlede stigning i koncernomsætningen på 238 mio. kr. kan primært henføres til en øget driftsomsætning (84 mio. kr.) og flere indtægter fra salg af feriehuse i nyåbnede Lalandia i Billund (59 mio.) samt en 35 procents stigning i indtægter fra tv, entré, præmier og kommercielle samarbejdspartnere i F.C. København (42 mio. kr.).

Derudover øgede fitness dk indtægterne med 10 procent (33 mio. kr.), mens indtægterne på Danmarks nationalstadion, PARKEN, steg med over 30 procent (21 mio. kr.).

I Lalandia i Rødby stagnerede omsætningen, hvilket primært kan henføres til færre svenske gæster som følge af den lave svenske kronekurs.

Resultat før amortiseringer, transferaktiviteter og særlige poster steg med 20 procent til 144 mio. kr. (120 mio. kr. i 2008).

På trods af den markante omsætningsfremgang blev resultat før skat -255 mio. kr. (65,0 mio. kr. i 2008).

Det markante fald i resultatet skyldes en negativ udvikling i resultat af transferaktiviteter (-68 mio. kr. mod 1 mio. kr. i 2008), en stigning i de finansielle omkostninger på 30 mio. kr. som følge af koncernens store ekspansionsprogram samt særlige poster på -244 mio. kr. (0 kr. i 2008).

De særlige poster udgøres af nedskrivninger af goodwill i primært fitness dk (164 mio. kr.), nedskrivning af ejendom (12 mio. kr.) samt hensættelser og nedskrivning på aktiverede projektomkostninger (69 mio. kr.).

Nedskrivningen af goodwill kan primært henføres til fitness dk. På trods af en rentabel drift nedskrives goodwill på grund af nedjustering af de forventede driftsresultater i budget- og estimeringsperioden i forhold til de forventninger, der lå til grund for værdiforringelsestesten foretaget ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008.

Nedskrivning af aktiver i forbindelse med afvikling af aktiviteter og projekter kan henføres til Global Goal, der er under afvikling, Projekt "Sportscenter" (Montepaone) og arenaprojektet ved PARKEN.

Med afsæt i den globale samfundsøkonomiske lavkonjunktur har bestyrelsen besluttet, at skrinlægge Projekt "Sportscenter" (Montepaone).

Med udgangspunkt i usikkerhed omkring såvel gennemførelse som udformning af det skitserede arenaprojekt ved PARKEN har bestyrelsen besluttet at nedskrive aktiverede projektomkostninger til byggerådgivere m.v., idet værdien svarende til kostprisen for grundstykket dog fortsat indgår som aktiveret projektomkostning.

Koncernens samlede aktiver udgør 2,9 mia. kr. mod 3,2 mia. pr. 31. december 2008. Faldet kan primært henføres til fald i immaterielle aktiver som følge af nedskrivning af goodwill og et fald i kortfristede aktiver (varebeholdninger, tilgodehavender og likvide midler). Materielle aktiver er steget som følge af færdiggørelse af byggerierne i PARKEN og Lalandia.

PARKENs sydvestlige kontortårn er pr. 30. september 2009 reklassificeret fra aktiver bestemt for salg til materielle aktiver (investeringsejendomme).

Koncernens egenkapital udgjorde 312 mio. kr. ved udgangen af 3. kvartal 2009 (551 mio. kr. ved udgangen af 3. kvartal i 2008).

De kort- og langfristede forpligtelser er stort set på niveau med 31. december 2008.

Pengestrømsopgørelsen viser en pengestrøm fra driftsaktiviteter på 373 mio. (-65 mio. i 2008) primært som følge af det positive driftsresultat for perioden samt udvikling i driftskapitalen. Investeringsaktiviteten viser -445 mio. kr. (-516 mio. kr. i 2008) primært som følge af færdiggørelse af byggerier.

Koncernens nettorentebærende gæld pr. 30. september 2009 udgør 2.023 mio. kr. mod 1.957 mio. kr. pr. 31. december 2008.

Bestyrelsen har besluttet at søge koncernens kapitalgrundlag styrket, og der er derfor iværksat planlægning af en aktieemission med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. Planlægningen af fortegningsemissionen sker i samarbejde med Nordea.

Bruttoprovenuet fra fortegningsemissionen forventes at blive i niveauet 500 mio. kr., der primært skal anvendes til at nedbringe koncernens rentebærende gæld for at forbedre koncernens soliditet og finansielle fleksibilitet.

I relation til den planlagte fortegningsemission har PARKEN Sport & Entertainment modtaget forhåndstilsagn fra de tre største aktionærer i selskabet (Den professionelle forening LD, Erik Skjærbæk og KPS Invest A/S) om tegning af deres respektive andel af fortegningsemissionen. De tre største aktionærers ejerandel i PARKEN Sport & Entertainment A/S udgør ca. 61 procent. Koncernens bestyrelsesformand og administrerende direktør, hvis ejerandel udgør i alt cirka 0,5 procent, har ligeledes afgivet forhåndstilsagn om tegning af deres respektive andele af fortegningsemissionen, ligesom en række af bestyrelsens øvrige medlemmer. Med forbehold for opfyldelse af visse standardbetingelser forventes eventuelt udbudte aktier, der ikke er omfattet af forhåndstilsagnene og som ikke bliver tegnet af indehavere af tegningsretter, at blive tegnet af Nordea.

Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i selskabet d. 21. december 2009 med henblik på at få vedtaget en bemyndigelse til bestyrelsen om at udvide selskabets aktiekapital. Detaljeret information om emissionen vil blive offentliggjort i forbindelse med offentliggørelsen af prospektet for fortegningsmissionen. Emissionen forventes gennemført i marts 2010.

I forlængelse af bestyrelsens beslutning om at iværksætte planlægningen af en aktieemission har koncernens bankforbindelse meddelt, at man i forlængelse af gennemførelsen af den planlagte emission er positivt indstillet på at refinansiere den nuværende bankaftale med en ny bankaftale, hvori indgår muligheden for et længere commitment. En ny og længerevarende engagementsaftale, der er en betingelse for de tre storaktionærs forhåndstilsagn, forventes indgået snarest muligt.

## **Udviklingen i koncernens segmenter**

### **PARKEN**

Med udgangspunkt i markant stigende indtægter til F.C. København fra medier, entré, præmier og kommercielle samarbejdspartnere samt et omfattende arrangementsprogram i PARKEN er omsætningen i segmentet steget med 33 procent til 263 mio. kr. (198 mio. kr. i 2008).

På trods af den markante indtægtsstigning er segmentets resultat før skat faldet til -152 mio. kr. (-28 mio. kr. i 2008), hvilket primært skyldes en sportslig oprustning i F.C. København og deraf følgende negativ udvikling i resultat af transferaktiviteter (-68 mio. kr. mod 1 mio. kr. i 2008) samt særlige poster (-52 mio. kr. mod 0 kr. i 2008). De særlige poster består primært af nedskrivning af aktiverede projektkostninger i forbindelse med arenaprojektet ved PARKEN og Projekt "Sportscenter" (Montepaone).

### **Ejendomme**

Segmentet genererede en omsætning på 13 mio. kr. (13 mio. kr. i 2008). Segmentresultatet før skat er påvirket af en nedskrivning på 12 mio. kr.

De nye kontorlejemål i PARKEN er klar til drift 1. januar 2010.

### **Lalandia**

Omsætningen steg med 29 procent til 634 mio. kr. (491 mio. kr. i 2008). Stigningen kan primært henføres til den vellykkede åbning af Lalandia i Billund samt levering af 20 flere feriehuse end samme periode sidste år (225 leverede feriehuse mod 205 i 2008).

Omsætning og bruttfortjeneste fra salg af feriehuse for de første tre kvartaler af 2009 udgjorde henholdsvis 376 mio. kr. og 100 mio. kr. mod 317 mio. kr. og 64 mio. kr. i den samme periode i 2008.

Pr. 30. september 2009 er der leveret 618 af de solgte 761 feriehuse i Lalandia i Billund. De

resterende 143 feriehuse vil blive leveret i 4. kvartal 2009 og første halvår 2010.

Omsætningen i Lalandia i Rødby stagnerede, hvilket primært skyldes færre svenske gæster end tidligere som følge af den lave svenske kronekurs.

Segmentresultatet før skat blev 103 mio. kr. (77 mio. kr. i 2008).

### **fitness dk**

Trods skærpet konkurrence og økonomisk recession øgede fitness dk omsætningen med over 10 procent til 344 mio. kr. (310 mio. kr. i 2008).

En langvarig og målrettet ledelsesindsats med udviklingen af selskabet afspejler sig i en rentabel drift, men på grund af særlige poster (-173 mio. kr.), der i al væsentlighed omhandler nedskrivning af goodwill, blev segmentresultatet før skat -167 mio. kr.

Nedskrivningen af goodwill skyldes en nedjustering af de forventede driftsresultater i budget- og estimatperioden i forhold til de forventninger, der lå til grund for værdiforringelsestesten foretaget ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008. Efter nedskrivningen pr. 30. september 2009 udgør den regnskabsmæssige goodwill 207 mio. kr.

### **Forventninger til 2009 og følgende år**

For 2009 har koncernen hidtil forventet et positivt resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat. Med udgangspunkt i resultatet for de første ni måneder (som er markant påvirket af særlige poster på -244 mio. kr.) og en vurdering af udviklingen i samfundsøkonomien i årets sidste tre måneder, nedjusteres koncernens forventninger til resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat til niveauet -245 til -255 mio. kr. i 2009.

Det er vurderingen, at de vanskelige samfundsøkonomiske vilkår fortsætter, og da indtægter fra salg af feriehuse tillige bliver markant lavere i 2010, forventes et resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat for 2010 i niveauet -100 mio. kr. Fra 2011 forventes et positivt resultat før dagsværdiregulering af renteswaps og skat.

## **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2009 for PARKEN Sport & Entertainment A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2009.

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

København, den 19. november 2009

Direktion

Dan Hammer  
Adm. direktør/  
koncernchef

Anders Hørsholt  
Vicekoncernchef

Steen Keller  
Vicekoncernchef

Bestyrelse

Flemming Østergaard  
Formand

Niels-Christian Holmstrøm

Hans Jensen

Michael Kjær

Flemming Lindeløv

Hans Munk Nielsen

Peter Norvig

Benny Olsen

Karl Peter K. Sørensen

## Resultatopgørelse

t.kr.	3. kvartal 2009	3. kvartal 2008	1.-3. kvartal 2009	1.-3. kvartal 2008
Nettoomsætning	477.124	368.164	1.256.592	1.018.459
Værdiregulering af investerings- ejendomme	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>477.124</b>	<b>368.164</b>	<b>1.256.592</b>	<b>1.018.459</b>
Andre driftsindtægter	0	0	0	29.434
Eksterne omkostninger	246.939	225.180	707.114	626.225
Personaleomkostninger	123.377	85.409	342.429	256.864
Af- og nedskrivninger	25.583	16.632	62.967	45.051
<b>Primært resultat før amortiseringer og transferaktiviteter</b>	<b>81.225</b>	<b>40.943</b>	<b>144.082</b>	<b>119.753</b>
Amortiseringer	1.197	1.244	4.199	3.734
Resultat af transferaktiviteter	-30.547	7.251	-67.922	1.226
Særlige poster	-244.301	0	-244.301	0
<b>Primært resultat</b>	<b>-194.820</b>	<b>46.950</b>	<b>-172.340</b>	<b>117.245</b>
Finansielle poster i alt	-34.711	-39.361	-82.247	-52.282
<b>Resultat før skat</b>	<b>-229.531</b>	<b>7.589</b>	<b>-254.587</b>	<b>64.963</b>
Skat	5.200	-2.181	11.020	-16.525
<b>Periodens resultat</b>	<b>-224.331</b>	<b>5.408</b>	<b>-243.567</b>	<b>48.438</b>
<b>Fordeles således:</b>				
Aktionærerne i PARKEN Sport & Entertainment A/S	-224.308	3.014	-243.374	44.079
Minoritetsinteresserne	-23	2.394	-193	4.359
	<b>-224.331</b>	<b>5.408</b>	<b>-243.567</b>	<b>48.438</b>
<b>Resultat pr. aktie</b>				
Resultat pr. aktie (EPS) a kr. 20	-96,26	1,29	-104,44	18,60
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) a kr. 20	-94,12	1,25	-102,12	18,15

### Forslag til resultatdisponering

## **Totalindkomstopgørelse**

t.kr.	1.-3. kvartal 2009	1.-3. kvartal 2008
<b>Periodens resultat</b>	<b>-243.567</b>	<b>48.438</b>
<b>Anden totalindkomst</b>		
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:		
Periodens værdiregulering	217	217
Skat af anden totalindkomst	-54	-54
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>163</b>	<b>163</b>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>-243.404</b>	<b>48.601</b>
<b>Fordeles således:</b>		
Aktionærene i PARKEN Sport & Entertainment A/S	-243.211	44.242
Minoritetsinteresserne	-193	4.359
	<b>-243.404</b>	<b>48.601</b>

**Balance**

t.kr.	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Immaterielle aktiver</b>			
Goodwill	288.534	452.367	448.563
Lejeret	0	609	661
Kontraktrettigheder	137.433	178.419	167.750
Patenter og varemærker	1.585	1.657	1.625
Andre immaterielle aktiver	13.746	17.202	18.354
	<b>441.298</b>	<b>650.254</b>	<b>636.953</b>
<b>Materielle aktiver</b>			
Investeringsejendomme	199.227	0	0
Grunde og bygninger	1.248.293	613.780	587.799
Indretning af lejede lokaler	56.712	59.326	58.222
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	237.331	122.769	123.500
Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver	328.822	764.135	578.921
	<b>2.070.385</b>	<b>1.560.010</b>	<b>1.348.442</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
Deposita	18.186	17.850	19.536
Udskudt skat	3.758	3.758	468
Andre langfristede aktiver	5.445	5.445	5.445
Andre kapitalandele	7.500	7.500	7.500
	<b>34.889</b>	<b>34.553</b>	<b>32.949</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>2.546.572</b>	<b>2.244.817</b>	<b>2.018.344</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Varebeholdninger	208.247	315.647	442.482
Tilgodehavender	118.030	291.604	143.672
Periodeafgrænsningsposter	19.878	15.601	18.404
Værdipapirer	8.900	7.950	6.900
Likvide beholdninger	24.219	122.554	13.504
	<b>379.274</b>	<b>753.356</b>	<b>624.962</b>
Aktiver bestemt for salg	0	199.227	199.778
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>379.274</b>	<b>952.583</b>	<b>824.740</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.925.846</b>	<b>3.197.400</b>	<b>2.843.084</b>

**Balance**

t.kr.	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	49.376	49.376	49.376
Reserve for sikringstransaktioner	-971	-1.134	-1.189
Reserve for valutakursregulering	-928	-928	-156
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	37.222	46.222	46.222
Overført resultat	227.878	457.487	462.514
<b>Aktionærerne i PARKEN Sport &amp; Entertainment A/S' andel af egenkapitalen</b>	<b>312.577</b>	<b>551.023</b>	<b>556.767</b>
Minoritetsinteresser	0	193	24.480
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>312.577</b>	<b>551.216</b>	<b>581.247</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	108.252	126.319	124.372
Hensatte forpligtelser	49.364	35.736	27.256
Kreditinstitutter	1.063.768	1.114.301	455.273
Anden gæld	87.459	67.007	0
Deposita	4.402	1.042	1.025
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.313.245</b>	<b>1.344.405</b>	<b>607.926</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Hensatte forpligtelser	19.704	11.331	7.398
Kreditinstitutter	983.833	964.921	1.296.386
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	188.369	268.588	188.239
Selskabsskat	14.029	7.038	20.605
Periodeafgrænsningsposter	94.089	43.316	88.731
	<b>1.300.024</b>	<b>1.295.194</b>	<b>1.601.359</b>
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	6.585	52.552
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.300.024</b>	<b>1.301.779</b>	<b>1.653.911</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>2.613.269</b>	<b>2.646.184</b>	<b>2.261.837</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.925.846</b>	<b>3.197.400</b>	<b>2.843.084</b>

**Egenkapitaloppgørelse**

<i>Koncern</i>								
<b>Aktionærerne i PARKEN Sport &amp; Entertainment A/S</b>								
t.kr.	Aktie- kapital	Opskriv- ninger	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Reserve for valutakurs regulering	Overført resultat	I alt	Minori- tetsinte- resser	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2008</b>	<b>49.376</b>	<b>46.222</b>	<b>-1.352</b>	<b>-156</b>	<b>536.060</b>	<b>630.150</b>	<b>34.408</b>	<b>664.558</b>
<b>Egenkapitalbevægelser 1.-3. kvartal 2008</b>								
Køb af egne aktier	0	0	0	0	-265.808	-265.808	0	-265.808
Salg af egne aktier	0	0	0	0	140.542	140.542	0	140.542
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	10.189	10.189	0	10.189
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-2.548	-2.548	0	-2.548
Til- og afgang, minoriteter	0	0	0	0	0	0	-14.287	-14.287
Totalindkomst for perioden	0	0	163	0	44.079	44.242	4.359	48.601
<b>Egenkapital 30. september 2008</b>	<b>49.376</b>	<b>46.222</b>	<b>-1.189</b>	<b>-156</b>	<b>462.514</b>	<b>556.767</b>	<b>24.480</b>	<b>581.247</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 4. kvartal 2008</b>								
Køb af egne aktier	0	0	0	0	-587	-587	0	-587
Salg af egne aktier	0	0	0	0	579	579	0	579
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	1.011	1.011	0	1.011
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	7.632	7.632	0	7.632
Til- og afgang, minoriteter	0	0	0	0	0	0	-23.137	-23.137
Totalindkomst for perioden	0	0	55	-772	-13.662	-14.379	-1.150	-15.529
<b>Egenkapital 31. december 2008</b>	<b>49.376</b>	<b>46.222</b>	<b>-1.134</b>	<b>-928</b>	<b>457.487</b>	<b>551.023</b>	<b>193</b>	<b>551.216</b>
<b>Egenkapitalbevægelser 1.-3. kvartal 2009</b>								
Køb af egne aktier	0	0	0	0	-260	-260	0	-260
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	5.713	5.713	0	5.713
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-779	-779	0	-779
Totalindkomst for perioden	0	-9.000	163	0	-234.283	-243.120	-193	-243.313
<b>Egenkapital 30. september 2009</b>	<b>49.376</b>	<b>37.222</b>	<b>-971</b>	<b>-928</b>	<b>227.878</b>	<b>312.577</b>	<b>0</b>	<b>312.577</b>

Af opskrivninger på i alt 37.222 t.kr. vedrører 27.406 t.kr. investeringsejendomme og 9.816 t.kr. grunde og bygninger.

Periodisering af aktiebaseret vederlæggelse i 2009 vedrører tildelinger forud for 1. januar 2009.

**Pengestrømsopgørelse**

t.kr.	3. kvartal 2009	3. kvartal 2008	1.-3. kvartal 2009	1.-3. kvartal 2008
Nettoomsætning	477.124	368.164	1.256.592	1.018.459
Omkostninger	-365.044	-312.552	-1.044.424	-878.577
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændringer i driftskapital</b>	<b>112.080</b>	<b>55.612</b>	<b>212.168</b>	<b>139.882</b>
Ændring i driftskapital	9.177	-99.343	232.265	-167.150
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>121.257</b>	<b>-43.731</b>	<b>444.433</b>	<b>-27.268</b>
Renteindtægter, betalt	1.192	1.055	3.156	4.189
Renteomkostninger, betalt	-24.991	-15.222	-74.424	-41.490
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>97.458</b>	<b>-57.898</b>	<b>373.165</b>	<b>-64.569</b>
Betalt selskabsskat	0	0	0	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>97.458</b>	<b>-57.898</b>	<b>373.165</b>	<b>-64.569</b>
Køb af immaterielle aktiver	-1.452	-48.562	-28.534	-104.115
Salg af immaterielle aktiver	6.419	29.753	7.704	66.741
Køb af materielle aktiver	-90.069	-174.859	-425.105	-423.170
Salg af materielle aktiver	151	251	471	1.141
Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	0	0	-16.056
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	0	0	-41.000
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-84.951</b>	<b>-193.417</b>	<b>-445.464</b>	<b>-516.459</b>
Fremmedfinansiering:				
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.613	-6.387	-25.873	-17.894
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	8.566	-2.858	6.394	1.700
Provenu ved optagelse af prioritetsgæld	0	0	0	249.452
Ændring af gæld til kreditinstitutter	-30.452	277.024	-6.297	385.407
Aktionæreme:				
Køb af egne aktier	0	-32.431	-260	-265.808
Salg af egne aktier	0	2.769	0	140.542
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-23.499</b>	<b>238.117</b>	<b>-26.036</b>	<b>493.399</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-10.992</b>	<b>-13.198</b>	<b>-98.335</b>	<b>-87.629</b>
Likvider, primo	35.211	26.702	122.554	101.133
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>24.219</b>	<b>13.504</b>	<b>24.219</b>	<b>13.504</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til årsrapporten for 2008, hvortil der henvises.

Årsrapporten for 2008 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

## **Ændringer af anvendt regnskabspraksis**

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2009 implementeret relevante nye IFRS standarder m.v., herunder IFRS 8 om "Driftssegmenter". Sidstnævnte har givet anledning til den under Segmentoplysninger anførte segmentopdeling.

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.

Ændringerne i præsentationen af resultatopgørelse og segmentoplysninger påvirker ikke periodens resultat, aktiver og egenkapital.

## **Skøn og estimater**

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og 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 den sammendragne delårsrapport som ved udarbejdelsen af årsrapporten pr. 31. december 2008.

## Segmentoplysninger

Aktiviteter 1. – 3. kvartal 2009

t.kr.	PARKEN	Ejendomme	Lalandia	fitness dk	Rapporteringspligtige segmenter i alt
Omsætning til eksterne kunder	263.131	13.583	634.132	343.943	1.254.789
Intern omsætning mellem segmenter	16.700	0	12.021	0	28.721
Segmentomsætning i alt	279.831	13.583	646.153	343.943	1.283.510
Særlige poster	-52.608	-12.000	0	-172.695	-237.303
Segmentresultat før skat	-161.235	-898	102.989	-166.569	-225.713
Segmentaktiver	875.213	509.055	1.163.035	362.501	2.909.804

Aktiviteter 1. – 3. kvartal 2008

t.kr.	PARKEN	Ejendomme	Lalandia	fitness dk	Rapporteringspligtige segmenter i alt
Omsætning til eksterne kunder	198.421	12.895	491.812	310.275	1.013.403
Intern omsætning mellem segmenter	12.935	0	11.658	0	24.593
Segmentomsætning i alt	211.356	12.895	503.470	310.275	1.037.996
Særlige poster	0	0	0	0	0
Segmentresultat før skat	-28.294	10.578	76.966	2.429	61.679
Segmentaktiver	753.329	405.933	1.105.455	549.617	2.814.334

Afstemning af periodens resultat før skat

	1.-3. kvartal <u>2009</u>	1.-3. kvartal <u>2008</u>
Segmentresultat før skat for rapporteringspligtige segmenter	-225.713	61.679
Resultat af alle andre driftssegmenter	-2.658	29.187
Særlige poster vedrørende andre driftssegmenter	-6.998	0
Ikke-fordelte koncernomkostninger, centrale funktioner	-19.218	-25.903
<b>Resultat før skat, jf. resultatopgørelsen</b>	<b>-254.587</b>	<b>64.963</b>

I segmenterne PARKEN og Lalandia er der et større aktivitetsniveau i kalenderårets andet halvår end i første halvår, mens aktivitetsniveauet i fitness dk er mere jævnt fordelt over kalenderåret.

## Særlige poster

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

t.kr.	1.-3. kvartal <u>2009</u>	1.-3. kvartal <u>2008</u>
Nedskrivning af goodwill	163.833	0
Nedskrivning af materielle aktiver	12.000	0
Nedskrivning af aktiverede projektomkostninger	38.273	0
Nedskrivning af aktiver i forbindelse med afvikling af aktiviteter	6.500	0
Hensættelse til huslejeforpligtelser	23.695	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>244.301</b>	<b>0</b>

Nedskrivning af goodwill er beskrevet i særskilt afsnit nedenfor.

Nedskrivning af materielle aktiver vedrører et kontortårn i PARKEN. Kapitalværdien af kontortårne er opgjort ved anvendelse af et afkastkrav på 6,2 procent.

Nedskrivning af aktiverede projektomkostninger samt nedskrivning af aktiver i forbindelse med afvikling af aktiviteter kan henføres til Projekt "Sportscenter" (Montepaone), arenaprojektet ved PARKEN samt Global Goal.

Hensættelse til huslejeforpligtelse omfatter huslejegaranti vedrørende afhændet kontortårn samt forpligtelse vedrørende lejemål, som er besluttet afviklet. Forpligtelsen er opgjort som ledelsens skøn over det beløb, hvorved forpligtelserne forventes indfriet.

## Goodwill

t.kr.	30.09.2009	30.09.2008
Kostpris primo	452.367	449.463
Tilgang ved køb af minoritetsinteresse	0	3.032
Afgang ved salg af dattervirksomhed	0	-3.932
Kostpris ultimo	452.367	448.563
Nedskrivninger primo	0	0
Periodens nedskrivninger	163.833	0
Nedskrivninger ultimo	163.833	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>288.534</b>	<b>448.563</b>

## **Goodwill (fortsat)**

Periodens nedskrivninger:

t.kr.	30.09.2009	30.09.2008
fitness dk	160.000	0
Global Goal	2.498	0
PARKEN	1.335	0
Periodens nedskrivninger	<b>163.833</b>	<b>0</b>

### Fitness dk

Der er foretaget en værdiforringelsestest med baggrund i forventningerne til fremtiden. Forventningerne er dokumenteret i form af et i fitness dk's bestyrelse godkendt budget for 2010 samt underbyggede fremskrivninger inklusiv konkret stillingtagen til markedssituationen, konkurrenceforhold, synergifordele m.v.

Goodwill knyttet til fitness dk udgjorde pr. 31. december 2008 i alt 366,9 mio.kr. Til trods for en sund og rentabel drift nedskrives goodwill i fitness dk til 206,9 mio. kr. som konsekvens af den foretagne værdiforringelsestest. Den primære årsag er nedjustering af de forventede driftsresultater i estimatperioden, sammenholdt med de estimater, der lå til grund for værdiforringelsestesten foretaget ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008.

De væsentligste parametre er udvikling i omsætning, omkostninger, arbejdskapital/investeringer, vækst samt diskonteringsfaktor. De anvendte nettopengestrømme dækker en periode på op til fem år.

I værdiforringelsestestens budget- og estimatperiode er ikke inkluderet forudsætninger om væsentlig omsætningsstigning og omkostningseffektiviseringer. Vækst i terminalperioden er sat til 2 procent.

Den anvendte diskonteringsrate afspejler den risikofrie rente, en markedsrisikopræmie, kapitalstruktur samt renten på fremmedkapital. Ved opgørelse af kapitalværdien er anvendt en diskonteringsfaktor før skat på 10,5 procent (31. december 2008: 10,2 procent).

Ledelsen vurderer, at sandsynlige ændringer i de grundlæggende forudsætninger ikke vil medføre, at den regnskabsmæssige værdi af goodwill tilknyttet fitness dk vil overstige genindvindingsværdien.

### Global Goal og PARKEN

Goodwill i Global Goal nedskrives, da selskabet er under afvikling, og goodwill ikke forventes realiseret i denne afviklingsproces. Goodwill i PARKEN nedskrives, da de underliggende aktiviteter ikke bidrager med den fornødne indtjening til at opretholde goodwillværdierne.

## **Materielle aktiver**

I forbindelse med ibrugtagningen af Aquadome og oplevelsescenteret i Lalandia i Billund er der overført 619 mio. kr. fra materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver til grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmidler og inventar. Materielle aktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle aktiver består herefter primært af PARKENs nye tribune og kontortårne. Den nye tribune er taget i brug i løbet af efteråret og kontortårnene forventes at blive taget i brug ved årsskiftet.

Der er indgået entreprisekontrakter om opførelse af tribune og kontortbygninger samt feriehus. Pr. 30. september 2009 udgør den resterende del af den samlede anskaffelsessum 224 mio. kr., hvoraf 164 mio. kr. kan henføres til salg af feriehus, som leveres i den resterende del af 2009 og i første halvdel af 2010.

## Nærtstående parter

Der har været følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	1.-3. kvrt. 2009	1.-3. kvrt. 2008
Erhvervslejekontrakter	1.345	1.288
Konsulentydelse	2.250	3.375
Køb af egne aktier fra bestyrelsesmedlemmer	0	96.473
Køb af egne aktier fra direktionen	0	6.320
Salg af egne aktier til bestyrelsesmedlemmer	0	42.703
Salg af egne aktier til direktionen	0	3.806
Salg af samarbejdsaftaler og markedsføringsaftaler	1.935	1.190

## Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Koncernen planlægger gennemførelse af en fortegningsmission, og der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i selskabet d. 21. december 2009 med henblik på at få vedtaget en bemyndigelse til bestyrelsen om at udvide selskabets aktiekapital. Detaljeret information om emissionen vil blive offentliggjort i forbindelse med offentliggørelsen af prospektet for fortegningsmissionen. Emissionen forventes gennemført i marts 2010.

Projekt "Sportscenter" (Montepaone) er skrinlagt. Som led i det oprindelige aftalegrundlag med samarbejdspartneren blev deponeret 102.000 stk. aktier. Heraf er 66.045 stk. returneret i henhold til den aftale som blev indgået med samarbejdspartneren i august 2009 (jf. selskabsmeddelelse nr. 13 af 31. august 2009). Derefter udestår at blive returneret 35.955 stk. aktier. Der rejses fortsat krav om returnering heraf.

## Kontaktpersoner

Bestyrelsesformand Flemming Østergaard  
Adm. direktør Dan Hammer

Telefonnummer 35 43 31 31  
Hjemmeside: [www.parken.dk](http://www.parken.dk)

PARKEN Sport & Entertainment A/S  
København den 19. november 2009