

# Cabinn Holding ApS

Aldersrogade 6 G st, 2100 København Ø

CVR-nr. 19 98 26 37

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018

Dirigent:

.....



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Cabinn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2018

Direktion:



Niels Fennet

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cabinn Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cabinn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). 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 henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne28603

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Cabinn Holding ApS
Adresse, postnr., by	Aldersrogade 6 G st, 2100 København Ø
CVR-nr.	19 98 26 37
Stiftet	30. april 1997
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.cabinn.com">www.cabinn.com</a>
E-mail	<a href="mailto:cabinn@cabinn.com">cabinn@cabinn.com</a>
Direktion	Niels Fennet
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Handelsbanken

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	206.143	191.082	167.181	138.697	128.312
Resultat af ordinær primær drift	138.885	130.638	113.420	87.771	80.075
Resultat af finansielle poster	-19.913	-18.434	-9.234	-15.683	-18.686
Årets resultat	92.702	87.548	80.122	55.125	57.539
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	1.608.724	1.386.564	1.502.007	1.217.416	1.121.368
Investering i materielle anlægsaktiver	-256.584	-194.296	-98.863	82.374	13.983
Egenkapital	373.636	280.934	393.386	376.386	327.943
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	9,3 %	9,0 %	8,3 %	7,5 %	7,3 %
Likviditetsgrad	23,1 %	158,0 %	534,2 %	35,3 %	52,2 %
Soliditetsgrad	23,2 %	20,3 %	26,2 %	30,9 %	29,2 %
Egenkapitalforrentning	28,3 %	26,0 %	20,8 %	15,7 %	19,2 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede</b>					
	123	112	105	102	87

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Beretning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet består i hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 92.702 t.kr. mod et overskud på 87.548 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 373.636 t.kr.

Årets resultat af hoteldriften, før afskrivninger og renter, 156.657 t.kr. er bedre end ledelsens forventninger til året, og ligeledes er årets resultat 92.702 t.kr. bedre end forventningerne til året.

Årets pengestrøm fra driftsaktiviteten er positiv med 117.806 t.kr. efter betaling af nettorenteudgifter på 19.913 t.kr. og lever op til ledelsens forventninger for året.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Der forventes et resultat før skat for 2018 inden for samme niveau som 2017. Endvidere forventes en fortsat positiv likviditet i 2018.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	206.143	191.082	-16	-16
2	Personaleomkostninger	-49.499	-44.891	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-17.759	-15.553	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	138.885	130.638	-16	-16
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	89.726	87.527
3	Finansielle indtægter	843	892	3.831	1.723
4	Finansielle omkostninger	-20.756	-19.326	0	-1.680
	<b>Resultat før skat</b>	118.972	112.204	93.541	87.554
5	Skat af årets resultat	-26.270	-24.656	-839	-6
	<b>Årets resultat</b>	<b>92.702</b>	<b>87.548</b>	<b>92.702</b>	<b>87.548</b>



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	1.383.306	1.117.896	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.794	13.961	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	147.609	173.206	0	0
		<u>1.543.709</u>	<u>1.305.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	207.924	183.503
	Andre tilgodehavender	230	203	0	0
		<u>230</u>	<u>203</u>	<u>207.924</u>	<u>183.503</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.543.939</u>	<u>1.305.266</u>	<u>207.924</u>	<u>183.503</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.014	896	0	0
		<u>1.014</u>	<u>896</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.566	8.115	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.210	19.941	146.488	53.404
	Andre tilgodehavender	5.984	3.799	0	0
8	Periodeafgrænsnings- poster	202	111	0	0
		<u>32.962</u>	<u>31.966</u>	<u>146.488</u>	<u>53.404</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>30.809</u>	<u>48.436</u>	<u>20.083</u>	<u>44.054</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>64.785</u>	<u>81.298</u>	<u>166.571</u>	<u>97.458</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.608.724</u>	<u>1.386.564</u>	<u>374.495</u>	<u>280.961</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
9	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	113.864	113.864	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	159.188	134.767
	Overført resultat	243.772	166.070	198.448	145.167
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000	0	15.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>373.636</b>	<b>280.934</b>	<b>373.636</b>	<b>280.934</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
11	Udskudt skat	114.399	102.935	0	0
12	Hensatte forpligtelser i alt	114.399	102.935	0	0
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
10	Langfristede gældsforpligtelser				
	Kreditinstitutter i øvrigt	840.370	951.255	0	0
		840.370	951.255	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	235.012	6.127	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.467	2.408	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.681	17.908	0	0
	Skyldig selskabsskat	14.806	19.633	839	6
	Anden gæld	4.353	5.364	20	21
		280.319	51.440	859	27
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.120.689</b>	<b>1.002.695</b>	<b>859</b>	<b>27</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.608.724</b>	<b>1.386.564</b>	<b>374.495</b>	<b>280.961</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Sikkerhedsstillelser
- 16 Nærtstående parter

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
		Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Note	t.kr.					
	Egenkapital					
	1. januar 2017	1.000	113.864	166.070	0	280.934
	Overført via resultatdisponering	0	0	77.702	15.000	92.702
	<b>Egenkapital</b>					
	<b>31. december 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>113.864</b>	<b>243.772</b>	<b>15.000</b>	<b>373.636</b>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Note	t.kr.	Modervirksomhed				I alt
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	
	Egenkapital					
	1. januar 2017	1.000	134.767	145.167	0	280.934
17	Overført via resultatdisponering	0	89.726	-12.024	15.000	92.702
	Reklassificering af udbytte	0	-65.305	65.305	0	0
	Egenkapital 31. december 2017	1.000	159.188	198.448	15.000	373.636

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	Årets resultat	92.702	87.548	92.702	87.548
18	Reguleringer	63.939	58.644	-92.718	-87.564
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	156.641	146.192	-16	-16
19	Ændring i driftskapital	711	-4.846	0	0
	Pengestrømme fra primær drift	157.352	141.346	-16	-16
	Renteindbetalinger m.v.	843	893	3.831	1.723
	Renteudbetalinger m.v.	-20.756	-19.326	0	-1.680
	Betalt selskabsskat	-19.633	-15.842	-845	1.029
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>117.806</b>	<b>107.071</b>	<b>2.970</b>	<b>1.056</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-256.584	-194.296	0	0
	Salg af materielle anlægsaktiver	420	0	0	0
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-256.164</b>	<b>-194.296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Udbetalt udbytte	0	-200.000	0	-200.000
	Modtaget udbytte	0	0	65.305	200.000
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	118.000	-9.031	0	0
	Tilgang af tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	2.731	-3.026	-92.246	-36.489
	Afdrag på gæld til dattervirksomheder	0	0	0	-130.549
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>120.731</b>	<b>-212.057</b>	<b>-26.941</b>	<b>-167.038</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-17.627</b>	<b>-299.282</b>	<b>-23.971</b>	<b>-165.982</b>
	Likvider 1. januar	48.436	347.718	44.054	210.036
	<b>Likvider 31. december</b>	<b>30.809</b>	<b>48.436</b>	<b>20.083</b>	<b>44.054</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cabinn Holding ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Koncernregnskabet

##### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

##### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens 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 fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

Indtægter ved salg indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

###### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

###### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

###### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

###### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivtets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20-90 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Materielle anlægsaktiver under udførelse og grunde afskrives ikke.

###### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt materielle anlægsaktiver under opførelse. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Desuden indregnes renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi.

Kapitalværdien

opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

##### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og måles til nominel værdi.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0. Den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender, og beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg m.v. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Reserve for opskrivninger*

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	43.550	38.463	0	0
Pensioner	2.952	2.712	0	0
Andre omkostninger til social sikring	435	600	0	0
Andre personaleomkostninger	2.562	3.116	0	0
	<u>49.499</u>	<u>44.891</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Koncern</b>				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>123</u>	<u>112</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### Koncern

Vederlag til selskabets ledelse oplyses ikke med henvisning til ÅRL § 98b, stk. 3, nr. 2.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	843	811	843	811
Andre finansielle indtægter	0	81	2.988	912
	<u>843</u>	<u>892</u>	<u>3.831</u>	<u>1.723</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	769	0	1.680
Andre finansielle omkostninger	20.756	18.557	0	0
	<u>20.756</u>	<u>19.326</u>	<u>0</u>	<u>1.680</u>
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	14.806	19.633	839	6
Årets regulering af udskudt skat	11.464	5.023	0	0
	<u>26.270</u>	<u>24.656</u>	<u>839</u>	<u>6</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2017	1.316.045	106.780	173.206	1.596.031
Tilgang i årets løb	173	1.274	255.137	256.584
Afgang i årets løb	-1.171	-86.990	0	-88.161
Overførsel fra andre poster	280.734	0	-280.734	0
Kostpris 31. december 2017	<u>1.595.781</u>	<u>21.064</u>	<u>147.609</u>	<u>1.764.454</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	198.149	92.819	0	290.968
Årets afskrivninger	15.497	2.259	0	17.756
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.171	-86.808	0	-87.979
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>212.475</u>	<u>8.270</u>	<u>0</u>	<u>220.745</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.383.306</u>	<u>12.794</u>	<u>147.609</u>	<u>1.543.709</u>
Heraf indregnede renter	<u>46.570</u>	<u>0</u>	<u>180</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 15.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Koncern
t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2017	203
Tilgang ved fusion/køb af virksomheder	27
Kostpris 31. december 2017	230
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	230
	Moder-virksomhed
t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017	48.736
Kostpris 31. december 2017	48.736
Værdireguleringer 1. januar 2017	134.767
Udloddet udbytte	-65.305
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	89.726
Værdireguleringer 31. december 2017	159.188
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	207.924

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017, 207.924 t.kr., og egenkapitalen i CABINN A/S pr. 31. december 2017, 430.141 t.kr., består af koncerngoodwill, 222.217 t.kr., som elimineres i modervirksomheden.

#### Modervirksomhed

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Dattervirksomheder					
		Aldersrogade 6G, 2100 København n Ø			
CABINN A/S	Aktieselskab		100,00 %	430.141	67.504

#### 8 Periodeafgrænsnings-poster

##### Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Selskabskapital

Modervirksomhedens anparts kapital har uændret været 1.000 t.kr. de seneste 5 år.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	1.075.382	235.012	840.370	894.661.772
	<u>1.075.382</u>	<u>235.012</u>	<u>840.370</u>	<u>894.661.772</u>

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>11 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	102.935	97.912	0	0
Anden udskudt skat	11.464	5.023	0	0
Udskudt skat 31. december	<u>114.399</u>	<u>102.935</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	114.399	102.935	0	0
	<u>114.399</u>	<u>102.935</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 12 Hensatte forpligtelser

##### Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

#### 13 Periodeafgrænsningsposter

##### Koncern

Modtagne forudbetalinger under forpligtelser 2.467 t.kr. (2016: 2.408 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

##### Koncern

Selskabet har indgået øvrige huslejeoplygtelser, hvor opsigelsesvarslen udgør 6 måneder. Værdien af denne forpligtelse beløber sig til 195 t.kr.

Derudover er selskabet forpligtet til at bebygge erhvervede grundarealer, som er indhentet under "materielle anlægsaktiver under opførelse". Aktiviteter omkring bebyggelse er igangsat.

##### Modervirksomhed

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NFLF Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter fra og med indkomståret 2014.

#### 15 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld over for banken, der udgør 1.075 mio.kr., er der stillet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 1.041 mio.kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.531 mio.kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2017.

##### Modervirksomhed

Selskabet har over for Handelsbanken stillet indeståender i Handelsbanken til sikkerhed for koncernens bankengagement samt afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabet CABINN A/S' bankengagement.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2017.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 16 Nærtstående parter

## Koncern

Cabinn Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

## Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
NFLF Holding ApS	Aldersrogade 6G, 2100 København Ø	Kapitalbesiddelse
Niels Fennet		Kapitalbesiddelse i Moderselskabet

## Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NFLF Holding ApS	Aldersrogade 6G, 2100 København Ø	CVR-nr. 33493177

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	2017	2016
<b>Koncern</b>		
Renteindtægter	841	811
Renteomkostninger	0	769
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	17.210	19.941
<b>Modervirksomhed</b>		
Renteindtægter	3.831	1.722
Renteomkostninger	0	1.680
Administrationsvederlag	200	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	146.488	53.404

#### Modervirksomhed

#### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
NFLF Holding ApS	Aldersrogade 6G, 2100 København Ø	Kapitalbesiddelse
Niels Fennet		Kapitalbesiddelse i moderselskabet

#### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
NFLF Holding ApS	Aldersrogade 6G, 2100 København Ø	CVR-nr. 33493177

#### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, personaleomkostninger.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
<b>17 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	15.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	89.726	87.527
Overført resultat	-12.024	21
	<u>92.702</u>	<u>87.548</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>18 Reguleringer</b>				
Af- og nedskrivninger	17.756	15.554	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-89.726	-87.527
Finansielle indtægter	-843	-892	-3.831	-1.723
Finansielle omkostninger	20.756	19.326	0	1.680
Skat af årets resultat	26.270	24.656	839	6
	<u>63.939</u>	<u>58.644</u>	<u>-92.718</u>	<u>-87.564</u>
<b>19 Ændring i driftskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger	-118	-36	0	0
Ændring i tilgodehavender	-3.755	-2.014	0	0
Ændring i leverandørgæld m.v.	4.584	-2.796	0	0
	<u>711</u>	<u>-4.846</u>	<u>0</u>	<u>0</u>