

# Cabinn Holding ApS

Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

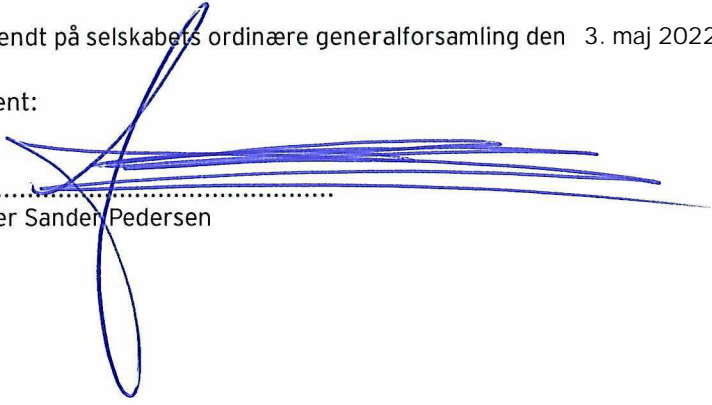
CVR-nr. 19 98 26 37

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022

Dirigent:

.....  
Jesper Sander Pedersen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Cabinn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

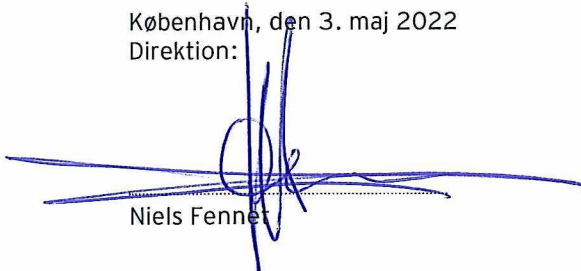
Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 3. maj 2022

Direktion:



Niels Fenner

## 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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

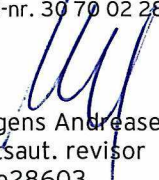
Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 3. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Mogens Andreasen  
statsaut. revisor  
mne28603

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Cabinn Holding ApS
Adresse, postnr., by	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C
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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	213.715	119.158	338.567	327.745	299.676
Bruttoresultat	180.060	117.605	229.199	227.378	206.143
Resultat af primær drift	62.758	-9.479	119.701	128.780	138.885
Finansielle poster	-43.173	-46.016	-74.314	-22.575	-19.913
Årets resultat	13.642	-45.359	25.749	92.702	87.548
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	4.979.900	4.707.912	4.957.713	3.278.335	1.608.725
Investering i materielle anlægsaktiver	-2.073	-28.530	-293.350	-251.523	-256.584
Egenkapital	2.125.201	1.881.081	2.035.691	1.527.018	373.637
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	0,1 %	-1,6 %	2,9 %	5,3 %	9,3 %
Likviditetsgrad	601,8 %	490,2 %	418,5 %	36,5 %	23,1 %
Soliditetsgrad	42,8 %	40,0 %	41,1 %	46,6 %	23,2 %
Egenkapitalforrentning	1,0 %	-2,3 %	1,4 %	8,7 %	28,3 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-</b>					
<b>skæftigede</b>	<b>103</b>	<b>113</b>	<b>139</b>	<b>129</b>	<b>123</b>

Regnskabsåret 2017 er ikke sammenlignelig med efterfølgende år, som følge af at koncernen med virkning pr. 1. januar 2018 ændrede indregning og målingsprincip på grunde og bygninger fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger til dagsværdi med direkte regulering på egenkapitalen.

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet består i hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, som drives efter konceptet "value for money".

CABINN er en af de mest innovative virksomheder inden for hotelbranchen. Den danskejede hotelkæde omfatter pt. 11 hoteller i de seks største danske byer med 6 hoteller i København og 1 hotel i byerne Odense, Aarhus, Aalborg, Esbjerg samt Vejle. De 11 hoteller råder over 4.274 værelser og ca. 10.000 senge.

CABINN var den første budget hotelkæde i Danmark med et gennemtænkt koncept, der bryder med den traditionelle måde at tilbyde overnatning på: "Folk rejser ikke for at opholde sig på deres hotelværelser - de vil ud at opleve byen. Hotelværelset er stedet, hvor man sover og har sit eget badeværelse". Det første CABINN Hotel åbnede i 1990.

CABINN er den eneste hotelkæde, som tilbyder lave priser året rundt. CABINN repræsenterer et ærligt og prisbilligt hotelkoncept, hvor man kan bo centralt i de største byer i Danmark, uden at det koster en formue. At det kan lade sig gøre, skyldes vores funktionelle indretning, der sparer på pladsen, men ikke går på kompromis med komforten.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Året 2021 har fortsat været påvirket negativt af den verdensomspændende Covid-19 pandemi. De udenlandske gæster, som historisk har udgjort en væsentlig andel af koncernens indtægter, er i 2021 i høj grad udeblevet på grund af grænselukninger, rejserestriktioner og forsamlingsforbud. Sidstnævnte forhold har i 2021 betydet aflysninger af planlagte internationale kongresser, konferencer samt store idræts- og kulturbegivenheder, som normalt tiltrækker mange udenlandske gæster til landet.

Også overnatningerne fra de danske gæster har været påvirket meget negativt i 2021. Ikke mindst de periodevise lukninger af restauranter, butikker, museer, udstillinger, store idræts og kulturbegivenheder har betydet, at de indenlandske bookinger har været kraftigt vigende. Udover de generelle Covid-19 restriktioners negative indflydelse på mulighederne for at rejse, har pandemien også påvirket den generelle lyst til at rejse af frygt for eventuel smitte og smittespredning. Denne tendens afspejles bl.a. i den kraftige stigning i hjemmearbejdspladser og afholdelse af videomøder frem for fysiske møder. Disse forhold har også påvirket antallet af overnatninger på alle CABINN-hoteller.

Bortset fra Corona-pandemien har der ikke i årets løb været nogen usædvanlige forhold, der har påvirket årsregnskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Antallet af overnatninger steg i 2021 i forhold til 2020 med 87 % i København og med 52 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på 73 %.

Den gennemsnitlige nettoomsætning pr. solgt værelse steg i 2021 i forhold til 2020 med 2 % i København og med 1 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på kun 1 %.

Som følge af tilpasning til den negative udvikling har CABINN desværre i 2021 måttet reducere antallet af medarbejdere fra 113 i 2020 til 103 i 2021 målt som gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere. De samlede personaleomkostninger er blevet reduceret med t.kr. 1.678, svarende til 3 %. CABINN har ikke i 2021 gjort brug af de statslige ordninger vedrørende kompensation for lønudgifter i forbindelse med Covid-19 pandemien.

Den statslige kompensation vedrørende faste omkostninger i forbindelse med Covid-19 pandemien har i 2021 bidraget med m.kr. 58.

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på t.kr. 13.642 mod et underskud på t.kr. 45.359 i 2020. Det bemærkes, at resultat i 2020 ligeledes var negativt påvirket af Covid-19. Koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 2.125.201 mod t.kr. 1.881.081 i 2020.

Resultatet har været tilfredsstillende, taget eksterne forhold i betragtning.

## Ledelsesberetning

### *Ikke finansielle forhold*

CABINN-konceptet vurderes fortsat at have en stor styrke i det danske hotelmarked, som derfor fastholdes og tilpasses løbende til gæsternes forventninger og markedssituationen. Hygiejne, renlighed, god vedligeholdelse og grønt miljø til "value for money" har CABINNs fokus i de kommende år.

CABINN vurderer ikke, at Covid-19 pandemien har udgjort en væsentlig risiko for ikke-finansielle forhold, hvorfor der ikke er udarbejdet nogen politik eller handlinger i forbindelse hermed.

### **Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter**

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Koncernens kreditrisici er meget begrænset, da alle kunder og samarbejdspartnere kreditvurderes løbende.

Den igangværende Covid-19 pandemi, som påvirker rejsemønstre og verdensøkonomi, herunder CABINNs samarbejdspartnere, leverandører og kunder, vil fortsat påvirke koncernens omsætning og omkostninger negativt. Den potentielle effekt på koncernens omsætning og resultat samt finansielle stilling vil naturligt afhænge af varigheden og omfanget, som er uvist på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

Koncernen har ikke væsentlige valutarisici, da pengestrømme primært foregår i dansk valuta.

Koncernens finansieringsstruktur på ejendomme er, at de primært belånes med 60 % realkredit. Grundet det lave renteniveau er realkreditbelåningen hovedsagelig baseret på fast rente i 20 år for at minimere renterisici. Den langfristede gæld udgør knap 49 % af dagsværdi af grunde og bygninger.

### **Redegørelse for samfundsansvar**

#### *Forretningsmodel*

CABINNs forretningsmodel er at drive hotelvirksomhed efter konceptet "value for money".

#### *Sociale forhold og medarbejderforhold*

Generelt: CABINN har besluttet sig for at leve op til FNs 17 verdensmål. I praksis gennemgås målene i forhold til CABINNs indsats for at opnå dem. Det betyder, at vi i 2021 har valgt primært, men ikke udelukkende, at fokusere på målene omkring (3) sundhed og trivsel, (4) kvalitetsuddannelse, (8) anstændige jobs og økonomisk vækst, (7) bæredygtig energi og (13) klimainsats. De understøttes af vores fokus på hygiejne, renlighed, god vedligeholdelse og grønt miljø.

Politik: Hos CABINN lægger vi vægt på skabe gode arbejdsforhold og sikre bedst mulig udvikling af koncernens medarbejdere.

Risici, handlinger og resultater: For en landsdækkende hotelkæde som CABINN er medarbejdernes lokale viden essentiel. Denne viden kombineret med viden om CABINNs lavpris koncept og et højt serviceniveau, er af afgørende betydning for vores fremtidige succes. Vi værner derfor om medarbejdernes vidensdeling i et sundt og godt arbejdsmiljø. Vi har styrket HR området i starten af 2020, som skal tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere i fremtiden. CABINN vurderer, at koncernens risici relateret til sociale forhold og medarbejderforhold, er mangel på veluddannede og branchekendte medarbejdere. CABINN har derfor et specielt fokus på uddannelse og fastholdelse af medarbejdere. Ledere har adgang til relevante netværksgrupper for at styrke deres udvikling, og medarbejdere i administration og servicefag har adgang til relevante kurser.

Der arbejdes løbende og kontrolleret med arbejdspladsvurderinger, således at arbejdsmiljøet vurderes i tæt dialog med koncernens medarbejdere. For optimal udnyttelse af medarbejdernes ressourcer er der en høj grad af jobrotation på tværs af hotellerne. Vi uddanner så mange elever vi i praksis har mulighed for på de største hoteller. I 2021 havde CABINN 2 elever.

I fremtiden forventes arbejdet med løbende kontroller og arbejdspladsvurderinger at fortsætte, for at bibeholde et sundt arbejdsmiljø for CABINNs ansatte.

## Ledelsesberetning

### *Menneskerettigheder*

Politik: Hos CABINN anerkender vi vores sociale ansvar, ikke alene i relation til vores egne medarbejdere, men også i relation til leverandørers medarbejdere.

Risici, handlinger og resultater: CABINNs væsentligste risici for krænkelse af menneskerettigheder findes i koncernens leverandørkæde. Vi undersøger derfor vores primære leverandører, som vi har samarbejdsaftaler med, at de har samme krav til deres værdikæde, som CABINN har. Vi tilser, at koncernens leverandører har en Code Of Conduct, som deres underleverandører efterlever.

I 2021 har CABINN ikke identificeret brud på krænkelse af menneskerettigheder i koncernens værdikæde.

I fremtiden forventes det, at CABINN fortsætter med undersøgelsen af leverandører for at tjekke op på, hvorvidt de besidder en Code Of Conduct.

### *Miljø og klimaforhold*

Politik: CABINNs politik er at følge FNs 17 verdensmål for alle vores daglige vurderinger af miljø, arbejdsforhold, energi og sundhed. CABINN ser FNs 17 verdensmål som CABINNs mål, da koncernen forventer fremtidens gæster forventer, at CABINN lever op til målene.

Risici, handlinger og resultater: CABINN har ingen specielle problemstillinger vedrørende miljøforhold, da disse kontinuerligt vurderes og minimeres. CABINN ser energiforbrug og anvendelse af engangsemballage som de største risici. CABINNs handlinger for at minimere disse risici, er at have valgt en el-leverandør, som kan levere grøn energi til CABINNs hoteller. Alle CABINN hoteller bruger LED-lyskilder for at minimere energiforbruget, ligesom lyset automatisk slukkes, når der ikke er aktivitet.

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og engangsemballage undgås, hvor det er muligt. I 2019 satte koncernen ekstra fokus på madspild og dette er fortsat i 2020 og 2021. Dette har i 2019-2021 resulteret i reduceret forbrug af engangsservice og emballage, at koncernen primært anvender nøglehulsmærkede madvarer samt at madrester indsamles og afhentes for genanvendelse til grøn energi.

Et andet eksempel på forbedret miljø er på CABINN Copenhagen, hvor der bruges havvand til nedkøling af værelser og fælles arealer.

I fremtiden forventes det, at CABINN fortsætter med at reducere forbruget af alle, på miljøet, negativt påvirkede ressourcer, herunder emballage. CABINN vil samtidig fokusere på klimavenlige energikilder til opvarmning og nedkøling af vores hoteller.

### *Anti korrupsion*

Politik: CABINN tolerer ingen former for korrupsion eller bestikkelse.

Risici, handlinger og resultater: Eftersom CABINN alene har aktiviteter i Danmark, er der en lav risiko for at koncernens medarbejdere samt leverandørers ansatte, vil blive udsat for situationer med korrupsion eller bestikkelse. CABINN opfordrer alle medarbejdere, der måtte have eller få mistanke om uetisk forretningsadfærd i form af bestikkelse eller korrupsion, til at kontakte deres hotelchef, HR eller direktion. I 2021 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korrupsion.

I fremtiden forventes arbejdet mod antikorrupsion at fortsætte.

### *COVID-19*

CABINN vurderer ikke, at Covid-19 pandemien har udgjort en væsentlig risiko for ikke finansielle forhold, hvorfor der ikke er udarbejdet nogen politik eller handlinger i forbindelse hermed.



## Ledelsesberetning

### Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen, jf. §99b

Øverste ledelse: Den øverste ledelse består af 1 generalforsamlingsvalg direktør, 1 mand, hvilket svarer til selskabets målsætning for kønsmæssig fordeling i den øverste ledelse for CABINN Holding ApS.

Øvrige ledelse: Det er CABINNs mål at rekruttere de bedst egnede ledende medarbejdere. Det er koncernens politik aktivt at opfordre begge køn til at søge ledige stillinger, idet koncernen mener det giver det bedste arbejdsklima. CABINN mener også at en mangfoldighed blandt koncernens medarbejdere i relation til herkomst bidrager positivt til arbejdsklima og bedre forståelse for gæsternes mange forskellige kulturer.

I den nuværende øvrige ledelse, herunder hotelchefer, bestående af 12 personer, har sammensætningen i 2021 været mand/kvinde 25 %/75 %, hvilket ikke helt er inden for koncernens mål for kønsmæssig fordeling. Koncernen ser gerne at fremtidige stillinger besættes af mænd, men det er ansøgerens kvalifikationer, som er afgørende for valg af den rigtige medarbejder, der opfylder kravene til stillingen.

### Redegørelse for dataetik

Politik: CABINN har udarbejdet en politik for dataetik som har til formål at give CABINNs etiske perspektiv i brug af data og teknologier, som skal sikre CABINN altid overholder borgernes grundlæggende rettigheder, retssikkerhed og grundlæggende samfundsmæssige værdier. CABINN tager stilling til ansvarlighed, bæredygtighed og gennemskelig anvendelse af data.

Risici, handlinger og resultater: CABINN indsamler, opbevarer og anvender kun data, som er nødvendige for at gennemføre det forretningsmæssige forhold mellem CABINN og kunder/gæster. CABINN sikrer at det enkelte menneske har kontrol over egne data, herunder hvilke data der indsamles, hvad de anvendes til og i hvilke sammenhænge. Internt opfordrer CABINN til at samtlige ansatte skal være opmærksomme på forhold som ikke overholder CABINNs politik for dataetik. Der vil altid være en ukendt risiko for cyber kriminalitet, som CABINN har afdækket bedst muligt ved indgåelse af samarbejde med 3. part, som er ekspert i overvågning af al datatrafik.

I 2021 har CABINN ikke identificeret datalæk eller misbrug af den enkelte individs data eller rettigheder.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

I takt med at befolkningen opnår flokimmunitet, forventes det, at den positive udvikling fra andet halvår 2021 fortsætter i 2022. Ledelsen forventer, at der i 2022 fortsat vil være et positivt resultat.

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

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
3	<b>Nettoomsætning</b>	213.715	119.158	250	250
	Vareforbrug	-19.838	-8.268	0	0
	Andre driftsindtægter	58.177	69.851	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-71.994	-63.136	-219	-216
	<b>Bruttoresultat</b>	180.060	117.605	31	34
4	Personaleomkostninger	-45.847	-48.240	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-70.740	-78.844	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	63.473	-9.479	31	34
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	11.564	-52.834
5	Finansielle indtægter	267	644	3.058	9.552
	Finansielle omkostninger	-43.440	-46.660	-424	-3
	<b>Resultat før skat</b>	20.300	-55.495	14.229	-43.251
6	Skat af årets resultat	-6.658	10.136	-587	-2.108
	<b>Årets resultat</b>	13.642	-45.359	13.642	-45.359



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

### Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	4.297.329	4.068.030	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.814	13.246	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	513	563	0	0
		<u>4.308.656</u>	<u>4.081.839</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.885.210	1.643.168
	Andre tilgodehavender	153	153	0	0
		<u>153</u>	<u>153</u>	<u>1.885.210</u>	<u>1.643.168</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.308.809</u>	<u>4.081.992</u>	<u>1.885.210</u>	<u>1.643.168</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	596	452	0	0
		<u>596</u>	<u>452</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.042	3.109	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.564	4.796	4.542	239.686
	Andre tilgodehavender	11.740	27.795	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	933	1.242	0	0
		<u>37.279</u>	<u>36.942</u>	<u>4.542</u>	<u>239.686</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>633.216</u>	<u>588.526</u>	<u>236.067</u>	<u>363</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>671.091</u>	<u>625.920</u>	<u>240.609</u>	<u>240.049</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.979.900</u>	<u>4.707.912</u>	<u>2.125.819</u>	<u>1.883.217</u>



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

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	1.000	1.768.463	256.228	10.000	2.035.691
	Overført via resultatdisponering	0	0	-45.359	0	-45.359
	Tilbageførsel af opskrivninger	0	-162.641	0	0	-162.641
	Årets opskrivning	0	63.390	0	0	63.390
	Udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>1.669.212</b>	<b>210.869</b>	<b>0</b>	<b>1.881.081</b>
	Overført via resultatdisponering	0	0	-186.358	200.000	13.642
	Overførsel af afskrivning på opskrivninger	0	-109.423	109.423	0	0
	Årets opskrivning	0	295.485	0	0	295.485
	Skat på egenkapitalsbevægelser	0	-65.007	0	0	-65.007
	<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>1.790.267</b>	<b>133.934</b>	<b>200.000</b>	<b>2.125.201</b>
		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	1.000	1.756.517	268.174	10.000	2.035.691
19	Overført via resultatdisponering	0	-62.834	17.475	0	-45.359
	Egenkapitalsbevægelser i datterselskab	0	-99.251	0	0	-99.251
	Udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>1.594.432</b>	<b>285.649</b>	<b>0</b>	<b>1.881.081</b>
19	Overført via resultatdisponering	0	11.563	-197.921	200.000	13.642
	Egenkapitalsbevægelser i datterselskab	0	230.478	0	0	230.478
	<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>1.836.473</b>	<b>87.728</b>	<b>200.000</b>	<b>2.125.201</b>

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cabinn Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed NFLF Holding ApS.

#### 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 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.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedens regskabsposter 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.

#### 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 indregnes i overensstemmelse med IAS 18 i nettoomsætningen på tidspunkt for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

###### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste 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.

###### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

###### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Anlægsaktiver for andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne.

Anlægsaktiver for grunde og bygninger afskrives lineært på grundlag af den årlig opgjorte dagsværdi baseret på nedenstående vurdering af brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn. 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.

###### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig 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, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt materielle anlægsaktiver under opførelse.

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger samt omkostninger til forbedringer af ejendommen. Desuden indregnes renteomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi. Opgørelse af dagsværdi foretages årligt på grundlag af kapitaliseringsmetoden for ejendomme der er færdiggjort. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Dagsværdien for grunde og bygninger er pr. balancedagen fastsat ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, som tager udgangspunkt i budgetterede fremtidige pengestrømme for det kommende år samt et markedsbaseret afkast. Der er i budgettet taget højde for lejeindtægter, belægningsprocent og ikke-lejerbetalte driftsomkostninger.

Grunde og bygninger under opførelse er pr. balancedagen fastsat til kostpris, svarende til afholdte opførelsesomkostninger.

Ibrugtagne grunde og bygninger fratrukket scrapværdi afskrives systematisk over restbrugstiden.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

##### 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.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar og grunde og bygninger under opførelse samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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 nettosalgpris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### 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 måles i overensstemmelse med IAS 39 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### *Reserve for opskrivninger*

Reserven omfatter opskrivninger grunde og bygninger optaget til dagsværdi med 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 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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Periodeafgrænsningsposter

Modtagne forudbetalinger fra kunder, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og på geografiske markeder, hvis disse afviger betydeligt indbyrdes med hensyn til tilrettelæggelsen af salget.

##### Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten 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

#### 2 Særlige poster

##### Koncern

I regnskabsposten andre driftsindtægter er der i 2021 indregnet indtægter fra kompensation under statslige kompensationsordninger i forbindelse med COVID19. Indtægterne indregnes under andre driftsindtægter og udgør 58 mio. kr.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>3 Segmentoplysninger</b>				
<b>Nettoomsætning fordelt på forretnings-segmen-ter:</b>				
Værelser og konferencer	173.943	101.141	0	0
Restaurant og kioskvare	31.622	13.280	0	0
Administration	0	0	250	250
Øvrigt	8.150	4.737	0	0
	<u>213.715</u>	<u>119.158</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
<b>Nettoomsætning fordelt på geografiske segmen-ter:</b>				
Danmark	213.715	119.158	250	250
	<u>213.715</u>	<u>119.158</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
<b>4 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	39.258	42.906	0	0
Pensioner	3.003	3.301	0	0
Andre omkostninger til social sikring	734	454	0	0
Andre personaleomkostninger	2.852	1.579	0	0
	<u>45.847</u>	<u>48.240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>103</u>	<u>113</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

##### Koncern

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

##### Modervirksomhed

Modervirksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	121	644	3.058	9.552
Andre finansielle indtægter	146	0	0	0
	<u>267</u>	<u>644</u>	<u>3.058</u>	<u>9.552</u>

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

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.958	2.108	587	2.108
Årets regulering af udskudt skat	4.565	-12.244	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.865	0	0	0
	<u>6.658</u>	<u>-10.136</u>	<u>587</u>	<u>2.108</u>

### 7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2021	2.307.478	29.416	563	2.337.457
Tilgang i årets løb	1.013	547	513	2.073
Afgang i årets løb	-164	-569	0	-733
Overførsel fra andre poster	563	0	-563	0
Kostpris 31. december 2021	<u>2.308.890</u>	<u>29.394</u>	<u>513</u>	<u>2.338.797</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	2.140.016	0	0	2.140.016
Årets opskrivning	295.485	0	0	295.485
Opskrivninger 31. december 2021	<u>2.435.501</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.435.501</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	379.464	16.170	0	395.634
Årets afskrivninger	67.762	2.979	0	70.741
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-164	-569	0	-733
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>447.062</u>	<u>18.580</u>	<u>0</u>	<u>465.642</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>4.297.329</u>	<u>10.814</u>	<u>513</u>	<u>4.308.656</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>2.002.115</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	

For oplysninger om dagsværdiopskrivning henvises til note 13.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 16.

### 8 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern
	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021	153
Kostpris 31. december 2021	153
Andel af årets resultat	0
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>153</u>

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

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Moder- virksomhed
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
t.kr.	
Kostpris 1. januar 2021	48.736
Kostpris 31. december 2021	48.736
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.594.432
Andel af årets resultat	11.564
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	230.478
Værdireguleringer 31. december 2021	1.836.474
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.885.210

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021, t.kr. 1.885.210, og egenkapitalen i CABINN A/S pr. 31. december 2021, t.kr. 2.018.540, består af koncerngoodwill, 133.330 t.kr., som elimineres i modervirksomheden.

Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele skyldes opskrivninger til dagsværdi af dattervirksomhedens ejendomme indregnet direkte på egenkapitalen.

#### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
CABINN A/S	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	100,00 %	2.018.540	-10.658

#### 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger på varme og forsikringer samt tv-licens, der først vedrører efterfølgende år.

	Modervirksomhed	
t.kr.	2021	2020
<b>10 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.000	1.000
	1.000	1.000

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

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

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>11 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	578.998	617.128	0	0
Årets regulering af udskudt skat	67.463	-38.130	0	0
Udskudt skat 31. december	646.461	578.998	0	0
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	650.496	588.747	0	0
Skattemæssigt underskud	-4.035	-9.749	0	0
	646.461	578.998	0	0

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	2.182.785	89.004	2.093.781	1.726.603
	2.182.785	89.004	2.093.781	1.726.603

### 13 Oplysninger om dagsværdier

#### Koncern

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Udover eksternt, uafhængig vurdering af diskonteringsfaktoren, er der ikke anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### Dagsværdioplysninger

Koncernen har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Grunde og bygninger
Koncern	
Dagsværdi, ultimo	4.297.329
Værdireguleringer over egenkapitalen	295.485
Dagsværdiniveau	3

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

### Noter

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

##### Andre økonomiske forpligtelser

##### Koncern

Koncernen har indgået øvrige huslejeforpligtelser, hvor opsigelsesvarslen udgør 6 måneder. Værdien af denne forpligtelse beløber sig til 93 t.kr.

##### Modervirksomhed

Moderselskabet 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 Eventualaktiver

##### Koncern

Koncernen og moderselskabet har ingen eventualaktiver pr. 31. december 2021.

#### 16 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld overfor banken, der udgør 2.183 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.404 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.297 mio. kr.

Koncernen har i samme ejendomme yderligere stillet sikkerhed overfor grundejerforeninger og lign. for i alt 2,5 mio. kr.

Foruden ovenstående sikkerhedsstillelser, har koncernen pr. 31. december 2021 deponeret 3,7 mio. kr. i Nordea til Københavns Kommune i forbindelse med byggeriet af Cabinn Copenhagen og deponeret 520 mio. kr. i Handelsbanken til sikkerhed for gæld overfor Handelsbanken. Beløbene er i regnskabet præsenteret under likvider.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021.

##### Modervirksomhed

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

Foruden ovenstående sikkerhedsstillelse har selskabet pr. 31. december 2021 deponeret 220 mio. i Handelsbanken til sikkerhed for koncernens gæld overfor Handelsbanken. Beløbet er i regnskabet præsenteret under likvider.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021.

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

### Noter

#### 17 Nærtstående parter

##### Koncern

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NFLF Holding ApS	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	CVR-nr. 33493177

##### Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Koncern</b>		
Administrationsvederlag	200	200
Renteindtægter	121	644
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.564	4.796
Gæld til tilknyttede virksomheder	148	0
<b>Modervirksomhed</b>		
Administrationsbidrag	250	250
Renteindtægter	3.058	9.552
Administrationsvederlag	200	200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.542	239.686

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 4, Personaleomkostninger.

##### Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 16, sikkerhedsstillelser.

##### Modervirksomhed

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NFLF Holding ApS	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	CVR-nr. 33493177

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 4, personaleomkostninger.

##### Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 16, sikkerhedsstillelser.

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

### Noter

#### 18 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor

Honorar til revisor er ikke oplyst med henvisning til årsregnskabslovens § 96, stk. 3. Honoraret er specificeret i koncernregnskabet for NFLF Holding ApS.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2021	2020
<b>19 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	200.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	11.563	-62.834
Overført resultat	-197.921	17.475
	<u>13.642</u>	<u>-45.359</u>