

Cabinn Holding ApS

Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 19 98 26 37

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

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
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Cabinn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

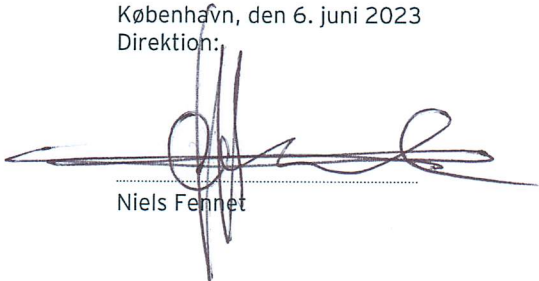
Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2023

Direktion:

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a dotted line.

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 koncernregnskab. 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.

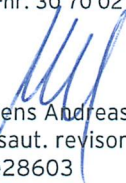
Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

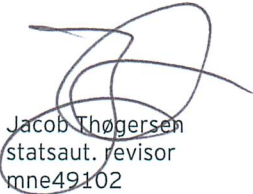
I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 6. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603


Jacob Thøgersen
statsaut. revisor
mne49102

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	www.cabinn.com
E-mail	cabinn@cabinn.com
Direktion	Niels Fennet
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	544.974	227.694	119.158	338.567	327.745
Bruttoresultat	340.559	178.581	117.605	229.199	227.378
Resultat af primær drift	209.248	3.816	-79.330	119.025	138.885
Resultat af finansielle poster	-17.411	-41.694	-46.016	-74.314	-22.575
Årets resultat	152.382	13.642	-45.359	25.749	92.702
Balancesum					
Balancesum	5.144.353	4.979.900	4.707.912	4.957.713	3.278.335
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-9.990	-2.073	-28.530	-293.350	-251.523
Egenkapital	2.378.537	2.125.201	1.881.081	2.035.691	1.527.018
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,1 %	0,1 %	-1,6 %	2,9 %	5,7 %
Likviditetsgrad	104,9 %	586,3 %	490,2 %	418,5 %	23,1 %
Soliditetsgrad	46,2 %	42,7 %	40,0 %	41,1 %	46,6 %
Egenkapitalforrentning	6,8 %	0,7 %	-2,3 %	1,4 %	9,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	138	103	113	139	129

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
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	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

CABINN Holding ApS' forretningsaktiviteter er udelukkende relateret til ejerandele i og ejerskab af datterselskabet CABINN A/S. De væsentligste aktiviteter ses derfor hos CABINN A/S, hvorfor et resume af deres aktiviteter gives.

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 hotel kæde 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. Byggeriet af et 12. hotel er påbegyndt i januar 2023 i Esbjergs absolutte centrum. Hotellet får 265 værelser.

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, "Smart Living".

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Januar og februar 2022 var fortsat påvirket negativt af den verdensomspændende Covid 19 pandemi. De europæiske gæster, som historisk har udgjort en væsentlig andel af koncernens indtægter kom tilbage gennem sommeren 2022 i et stort antal. De oversøiske gæster har været fraværende gennem hele 2022. Sidstnævnte forhold har også i 2022 betydet færre internationale kongresser, konferencer samt store idræts- og kulturbegivenheder, som normalt tiltrækker mange udenlandske gæster til landet. Tour De France starten i Danmark i juli 2022 var dog en undtagelse.

Bortset fra Corona pandemien primo 2022, har der ikke i årets løb været nogen usædvanlige forhold, der har påvirket årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Antallet af overnatninger i 2022 steg i forhold til 2021 med 129 % i København og med 52 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på 101 % som følge af den aftagne Covid 19 pandemi og åbningen af Cabinn Copenhagen under pandemien.

Den gennemsnitlige nettoomsætning pr. solgt værelse i 2022 steg i forhold til 2021 med 19 %.

Som følge af den positive udvikling har CABINN i 2022 øget antallet af medarbejdere fra 103 i 2021 til 138 i 2022 målt som gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere. De samlede personaleomkostninger er øget med t.kr. 20.036, svarende til 44 %. CABINN har ikke i 2022 gjort brug af de statslige ordninger vedrørende kompensation for lønudgifter eller faste omkostninger i forbindelse med Covid 19 pandemien.

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 152.382 mod et overskud på t.kr. 13.642 i 2021. I ledelsesberetningen for 2021 forventede ledelsen at resultatet for 2022 igen ville være positivt, hvilket i høj grad skete. Det var svært at forudse resultatet for 2022 primo året, og resultatet overgik derfor budgettet med mere end 400%. Det bemærkes, at resultat i 2021 var negativt påvirket af Covid 19. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 2.378.537.

Resultatet har været meget tilfredsstillende i 2022.

Ledelsesberetning

Ikke finansielle forhold

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

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

Koncernens finansieringsstruktur på ejendomme er, at de primært belånes med op til 60 % realkredit lån. 40% af realkreditbelåningen er baseret på fast rente med en restløbetid på ca. 17 år for at minimere renterisici. Den langfristede gæld pr. 31. december 2022 udgør knap 34 % af dagsværdi af grunde og bygninger. Der er efter 31. december 2022 optaget yderligere realkredit lån, hvorefter den langfristede gæld udgør 44 %.

Redegørelse for samfundsansvar

CABINN Holding ApS' forretningsaktiviteter er udelukkende relateret til ejerandele i og ejerskab af datterselskabet CABINN A/S. De væsentligste aktiviteter i forbindelse med samfundsansvar ses derfor hos datterselskabet CABINN A/S, hvorfor et resume af deres arbejde med samfundsansvar gives.

Forretningsmodel

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

Væsentlighed

CABINNs koncept med "value for money" og "Smart Living" påvirker i mindre grad den generelle belastning af samfundet i Danmark. Baggrunden er at lavpriser hele året på CABINNs hoteller giver en bred vifte af samfundslag mulighed for kulturelle oplevelser i hele Danmark, som ikke ville være mulig uden et lavpris koncept. Andre væsentlige forhold er socialt ansvar, menneskerettigheder, miljø og klima. CABINN har som mål at tænke disse forhold ind i alle beslutninger, som foretages. Som eksempel er CABINNs værelser ikke større end nødvendigt og vi har vandsparefiltre alle steder. Jo flere danske virksomheder, som kan overnatte til lavpris, jo bedre bliver deres mulighed for at udføre arbejde der hvor efterspørgslen findes. Det medfører flere danske arbejdspladser og en styrkelse af samfundet generelt. CABINN og de virksomheder, som benytter CABINN erhvervsmæssigt, har dermed også et styrket behov for arbejdskraft, som kræves af samfundet. Der opstod i kølvandet på COVID-19 en stor mangel på arbejdskraft, som samfundet ikke kunne levere. Fremtidig uddannelse af unge vil betyde CABINN vil kunne få en større organisk vækst i fremtiden.

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 også i 2022 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 især styrket HR området i 2022, 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.

Ledelsesberetning

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 2022 havde CABINN 3 elever, hvilket vi også planlægger i 2023.

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

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 løbende 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 2022 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 i 2022 for at minimere disse risici, er at have valgt en el leverandør, som kan levere grøn energi til CABINNs hoteller. Det er i 2022 kontrolleret at alle CABINN hoteller bruger LED lyskilder for at minimere energiforbruget, ligesom lyset automatisk slukkes, når der ikke er aktivitet. Enkelte steder i 2022 var dette ikke overholdt, men er efterfølgende udbedret.

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og fra 2023 er engangs-emballage reduceret til et uundgåeligt minimum. Der har derfor i 2019-2022 kontinuerligt været et reduceret forbrug af engangsemballage, som CABINN har krævet af leverandører. Siden 2019 har Koncernen haft ekstra fokus på madspild. Koncernen anvender primært nøglehulsmærkede madvarer og fra 2023 indsamles 100 % madrester i alle køkkener som afhentes for genanvendelse til grøn energi. I 2022 har CABINN alene på et enkelt hotel mindsket sit madaffald med mere end 60 %.

Et andet eksempel på forbedret miljø er på CABINN Copenhagen, hvor der siden åbningen i 2019 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. I 2023 vil CABINN forsøge af optimere de miljømæssige påvirkninger på forbruget af el.

Anti korruption

Politik: CABINN tolerer ingen former for korruption 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 korruption eller bestikkelse. CABINNs væsentligste risici for korruption består i medarbejders modtagelse af en form for ydelse mod at opretholde et fordelagtigt forretningsforhold for en leverandør. CABINN opfordrer løbende alle medarbejdere, der måtte have eller få mistanke om uetisk forretningsadfærd i form af bestikkelse eller korruption, til at kontakte deres hotelchef, HR eller direktion. I 2022 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korruption.

I fremtiden forventes arbejdet mod antikorrupition 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

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

Øvrige ledelse: CABINN Holding ApS har under 50 ansatte, og der oplyses således ikke om sammensætningen af den øvrige ledelse.

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 gennemsækelig anvendelse af data. CABINNs politik for dataetik findes på vores hjemmeside her:

www.cabinn.com/dataetik

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 2022 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

Ledelsen forventer at koncernens positive udvikling vil fortsætte i 2023. Baggrunden er at CABINN konceptet fortsat vil være efterspurgt, og der fortsat er yderligere kapacitet på hotellerne. Den månedlige finansielle rapportering primo 2023 understøtter ledelsens forventning til 2023. Ledelsen forventer at der i 2023 vil være en nettoomsætning mellem t.kr. 410.000 til 540.000 og et positivt resultat på mellem t.kr. 100.000 til 130.000.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
3	Nettoomsætning	544.974	227.694	250	250
	Vareforbrug	-94.900	-33.817	0	0
	Andre driftsindtægter	3.498	58.177	0	0
4	Andre eksterne omkostninger	-113.013	-73.473	-216	-219
	Bruttoresultat	340.559	178.581	34	31
5	Personaleomkostninger	-65.883	-45.847	0	0
6	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-61.930	-70.740	0	0
	Resultat før finansielle poster	212.746	61.994	34	31
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	152.336	11.564
7	Finansielle indtægter	18.036	267	80	3.058
8	Finansielle omkostninger	-35.447	-41.961	-55	-424
	Resultat før skat	195.335	20.300	152.395	14.229
9	Skat af årets resultat	-42.953	-6.658	-13	-587
	Årets resultat	152.382	13.642	152.382	13.642

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
11	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	4.626.129	4.297.329	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.301	10.814	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.125	513	0	0
		<u>4.642.555</u>	<u>4.308.656</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
12	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.338.500	1.885.210
	Andre tilgodehavender	106	153	0	0
		<u>106</u>	<u>153</u>	<u>2.338.500</u>	<u>1.885.210</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.642.661</u>	<u>4.308.809</u>	<u>2.338.500</u>	<u>1.885.210</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.158	596	0	0
		<u>1.158</u>	<u>596</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.901	15.042	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.138	9.564	38.529	4.542
	Andre tilgodehavender	14.735	11.740	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	2.756	933	0	0
		<u>74.530</u>	<u>37.279</u>	<u>38.529</u>	<u>4.542</u>
	Likvide beholdninger	<u>426.004</u>	<u>633.216</u>	<u>4.320</u>	<u>236.067</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>501.692</u>	<u>671.091</u>	<u>42.849</u>	<u>240.609</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.144.353</u>	<u>4.979.900</u>	<u>2.381.349</u>	<u>2.125.819</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		PASSIVER			
		Egenkapital			
14	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	2.289.763	1.836.473
	Overført resultat	2.377.537	1.924.201	87.774	87.728
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000	0	200.000
	Egenkapital i alt	2.378.537	2.125.201	2.378.537	2.125.201
	Hensatte forpligtelser				
15	Udskudt skat	733.810	646.461	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	733.810	646.461	0	0
	Gældsforpligtelser				
16	Langfristede gældsforpligtelser				
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.553.839	2.093.781	0	0
		1.553.839	2.093.781	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
16	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.372	89.004	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.797	1.449	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.434	13.126	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	355.699	149	2.771	0
	Skyldig selskabsskat	40.583	3.958	13	587
	Anden gæld	8.282	6.771	28	31
		478.167	114.457	2.812	618
	Gældsforpligtelser i alt	2.032.006	2.208.238	2.812	618
	PASSIVER I ALT	5.144.353	4.979.900	2.381.349	2.125.819

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 18 Eventualaktiver
- 19 Sikkerhedsstillelser
- 20 Nærtstående parter
- 21 Resultatdisponering

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
		Selskabskapi tal	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåre t	I alt
Note	t.kr.				
	Egenkapital 1. januar 2022	1.000	1.924.201	200.000	2.125.201
	Overført via resultatdisponering	0	152.382	0	152.382
	Årets opskrivning	0	385.838	0	385.838
	Skat på egenkapitalbevægelser	0	-84.884	0	-84.884
	Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
	Egenkapital 31. december 2022	1.000	2.377.537	0	2.378.537

		Modervirksomhed				
		Selskabskapi tal	Reserve for nettoopskriv ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåre t	I alt
Note	t.kr.					
	Egenkapital 1. januar 2022	1.000	1.836.473	87.728	200.000	2.125.201
21	Overført via resultatdisponering	0	152.336	46	0	152.382
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	300.954	0	0	300.954
	Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
	Egenkapital 31. december 2022	1.000	2.289.763	87.774	0	2.378.537

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2022	2021
	Årets resultat	152.382	13.642
22	Reguleringer	122.294	120.571
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	274.676	134.213
23	Ændring i driftskapital	-29.535	1.208
	Pengestrømme fra primær drift	245.141	135.421
	Renteindbetalinger m.v.	1.606	267
	Renteudbetalinger m.v.	-35.447	-43.440
	Betalt selskabsskat	-3.928	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	207.372	92.248
	Køb af materielle anlægsaktiver	-9.990	-2.073
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-9.990	-2.073
	Udbetalt udbytte	-200.000	0
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	400.155	0
	Provenu ved optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	355.550	149
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-960.299	-45.634
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-404.594	-45.485
	Årets pengestrøm	-207.212	44.690
	Likvider 1. januar	633.216	588.526
	Likvider 31. december	426.004	633.216

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cabinn Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

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 for tjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedens 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.

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 finansiell 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.

Andre driftsomkostninger

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensytagen til ejerandele. foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og måles til nominel værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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 tilknyttede virksomheder, 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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tabs-erfaringer.

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 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.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
3 Segmentoplysninger				
Nettoomsætning fordelt på forretnings-segmenter:				
Værelser og konferencer	446.100	187.922	0	0
Restaurant og kioskvarer	79.812	31.622	0	0
Administration	0	0	250	250
Øvrigt	19.062	8.150	0	0
	<u>544.974</u>	<u>227.694</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
Nettoomsætning fordelt på geografiske segmenter:				
Danmark	544.974	227.694	250	250
	<u>544.974</u>	<u>227.694</u>	<u>250</u>	<u>250</u>

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til EY	275	218
Lovpligtig revision	202	
Skatterådgivning	47	
Andre ydelser	26	
	<u>275</u>	

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
5 Personaleomkostninger				
Lønninger	56.286	40.026	0	0
Pensioner	3.763	3.003	0	0
Andre omkostninger til social sikring	939	-34	0	0
Andre personaleomkostninger	4.895	2.852	0	0
	<u>65.883</u>	<u>45.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>138</u>	<u>103</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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
6 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	61.930	70.740	0	0
	<u>61.930</u>	<u>70.740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	501	121	432	3.058
Andre finansielle indtægter	17.535	146	-352	0
	<u>18.036</u>	<u>267</u>	<u>80</u>	<u>3.058</u>
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	80	0	24	0
Andre finansielle omkostninger	35.367	41.961	31	424
	<u>35.447</u>	<u>41.961</u>	<u>55</u>	<u>424</u>
9 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.583	3.958	13	587
Årets regulering af udskudt skat	2.464	4.565	0	0
Refusion i sambeskatning	-94	-1.865	0	0
	<u>42.953</u>	<u>6.658</u>	<u>13</u>	<u>587</u>

10 Dagsværdioplysninger

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

t.kr.	Grunde og bygninger
Koncern	
Dagsværdi, ultimo	4.626.129
Dagsværdiniveau	3

Dagsværdi af grunde og bygninger 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 det kommende år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

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

Årets værdiregulering over egenkapitalen udgør 385.839 t.kr. Dagsværdi af grunde og bygninger udgør 31. december 2022, 4.626.129 t.kr., og er opgjort ved dagsværdiniveau 3.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern			I alt
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2022	2.308.890	29.394	513	2.338.797
Tilgang i årets løb	1.785	2.593	5.612	9.990
Kostpris 31. december 2022	2.310.675	31.987	6.125	2.348.787
Opskrivninger 1. januar 2022	2.435.501	0	0	2.435.501
Årets opskrivning	385.839	0	0	385.839
Opskrivninger 31. december 2022	2.821.340	0	0	2.821.340
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	447.062	18.580	0	465.642
Årets afskrivninger	58.824	3.106	0	61.930
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	505.886	21.686	0	527.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.626.129	10.301	6.125	4.642.555
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	1.976.643	0	0	

For oplysninger om dagsværdiopskrivning henvises til note 10.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 19.

12 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern	
	Andre tilgodehavender	Moder-virksomhed
Kostpris 1. januar 2022	153	
Tilgang ved fusion/køb af virksomheder	58	
Afgang i årets løb	-105	
Kostpris 31. december 2022	106	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	106	
t.kr.		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022		48.736
Kostpris 31. december 2022		48.736
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.836.474
Andel af årets resultat		152.336
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele		300.954
Værdireguleringer 31. december 2022		2.289.764
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		2.338.500

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022, t.kr. 2.338.500, og egenkapitalen i CABINN A/S pr. 31. december 2022, t.kr. 2.449.608, består af koncerngoodwill, 111.108 t.kr., som elimineres i modervirksomheden.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Modervirksomhed

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
CABINN A/S	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	100,00 %	2.449.608	130.114

13 Periodeafgrænsningsposter

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

t.kr.	Modervirksomhed	
	2022	2021
14 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.000	1.000
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
15 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	646.461	578.998	0	0
Årets regulering af udskudt skat	87.349	67.463	0	0
Udskudt skat 31. december	<u>733.810</u>	<u>646.461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	733.810	650.496	0	0
Skattemæssigt underskud	0	-4.035	0	0
	<u>733.810</u>	<u>646.461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

16 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	1.606.211	52.372	1.553.839	1.304.458
	<u>1.606.211</u>	<u>52.372</u>	<u>1.553.839</u>	<u>1.304.458</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 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.

18 Eventualaktiver

Koncern

Koncernen og moderselskabet har ingen eventualaktiver pr. 31. december 2022.

19 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld overfor banken, der udgør 1.606 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.082 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.530 mio. kr.

Koncernen har yderligere stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor grundejerforeninger og lign. for i alt 2,5 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.061 mio. kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022.

Modervirksomhed

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet CABINN A/S' engagement med Handelsbanken. CABINN A/S har pr. 31. december 2022 en gæld til Handelsbanken på 0 kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022.

20 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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

20 Nærtstående parter (fortsat)

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	2022	2021
Koncern		
Administrationsomkostninger	200	200
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	501	121
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	355	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.138	9.564
Gæld til tilknyttede virksomheder	355.699	149
Modervirksomhed		
Administrationsbidrag	250	250
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	80	3.058
Administrationsomkostninger	200	200
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.529	4.542
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.771	0

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 5, Personaleomkostninger.

Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 19, sikkerhedsstillelser.

Modervirksomhed

Oplysning om koncernregnskaber

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

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 5, personaleomkostninger.

Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 19, sikkerhedsstillelser.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2022	2021
21 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	152.336	11.563
Overført resultat	46	-197.921
	<u>152.382</u>	<u>13.642</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
22 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	61.930	70.740
Finansielle indtægter	-18.036	-267
Finansielle omkostninger	35.447	43.440
Skat af årets resultat	42.953	6.658
	<u>122.294</u>	<u>120.571</u>
23 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-562	-144
Ændring i tilgodehavender	-37.251	-337
Ændring i leverandørgæld m.v.	8.278	1.689
	<u>-29.535</u>	<u>1.208</u>