

Cabinn Holding ApS

Aldersrogade 6 G st, 2100 København Ø

CVR-nr. 19 98 26 37

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/8 2020

Dirigent:

.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	12
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Cabinn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 15. juni 2020

Direktion:



Niels Fennet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cabinn Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cabinn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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 15. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Cabinn Holding ApS
Adresse, postnr., by	Aldersrogade 6 G st, 2100 København Ø
CVR-nr.	19 98 26 37
Stiftet	30. april 1997
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.cabinn.com
E-mail	cabinn@cabinn.com
Direktion	Niels Fennet
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Nettoomsætning	338.567	327.745	299.676	273.423	247.417
Bruttoresultat	229.199	227.378	206.143	191.082	167.181
Resultat af primær drift	119.025	128.780	138.885	130.638	113.420
Resultat af finansielle poster	-74.314	-22.575	-19.913	-18.434	-9.234
Årets resultat	25.749	82.843	92.702	87.548	80.122
Balancesum					
Balancesum	4.957.713	3.278.335	1.608.725	1.386.564	1.502.007
Investering i materielle anlægsaktiver	-293.350	-251.523	-256.584	-194.296	-98.863
Egenkapital	2.035.691	1.527.018	373.637	280.934	393.386
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,9 %	5,3 %	9,3 %	9,0 %	8,3 %
Likviditetsgrad	418,5 %	36,5 %	23,1 %	158,0 %	534,2 %
Soliditetsgrad	41,1 %	46,6 %	23,2 %	20,3 %	26,2 %
Egenkapitalforrentning	1,4 %	8,7 %	28,3 %	26,0 %	20,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	139	129	123	112	105

Regnskabsårene 2019 og 2018 er ikke sammenlignelige med tidligere år, som følge af 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.

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. 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 4274 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 og opleve byen. Hotelværelset er stedet, hvor man sover og har sit eget badeværelse"

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

Der er i regnskabsåret indregnet særlige poster på i alt 29,3 mio. kr. vedrørende låneomkostninger, som følge af ændrede lånevilkår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

CABINN åbnede i sommeren 2019 Nordens største hotel, CABINN Copenhagen, med 1.202 værelser. Hotellet bygger fortsat på vores budget hotelkoncept, og vi har tilføjet faciliteter som fitness, biograf og store conferencefaciliteter. Der er således et udbygget udvalg af værelser, apartments, café, områder med afslapning og conferencefaciliteter tæt på Hovedbanegården. Et "grønt strøg" langs Kalvebod Brygge udvikles i sommeren 2020, som kompletterer området fra Bernstorffsgade ned til Dybbølsbro. Der er ligeledes investeret i grunde i København og Esbjerg til at fortsætte den positive udvikling siden CABINN startede.

Antallet af overnatninger steg med 5,6% i København og faldt med 3,2% i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på 2,8% i forhold til året før. Det konkurrenceprægede hotelmarked, specielt i København, gav en gennemsnitspris 1,7% lavere end året før, hvilket er tilfredsstillende og har været mulig på grund af CABINNs budgetkoncept med lave priser hele året. Nettoomsætningen er steget med 3,3% i forhold til året før, som er ligeligt fordelt på værelser og morgenmad/øvrige indtægter. CABINNs nettoomsætning er 2.435 t.kr. pr. gennemsnitlig ansat, hvilket er i toppen blandt de største hotelkæder i Danmark.

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 25.749 t.kr. mod et overskud på 82.843 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 2.035.691 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af ekstraordinære omkostninger til låneomlægning på 29.300 t.kr. Resultatet har været tilfredsstillende og som forventet i 2019.

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 vores fokus i de kommende år.

Ledelsesberetning

Særlige risici

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

Det igangværende Covid-19 virusudbrud, som påvirker rejsemønstre og verdensøkonomi, herunder CABINNs samarbejdspartnere, leverandører og kunder, vil påvirke koncernens omsætning negativt. Den potentielle effekt på koncernens omsætning og resultat samt finansielle stilling vil naturligt afhænge af varigheden og omfanget af virusudbruddet, som ikke kendes 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 50% af dagsværdi af grunde og bygninger.

Redegørelse for samfundsansvar

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 2020 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) klimaindsats. De understøttes af vores fokus på hygiejne, renlighed, god vedligeholdelse og grønt miljø. Målene er blandt andet ophængt i fælles arealer på CABINN Apartments.

Ledelsesberetning

VERDENSMÅL
 for bæredygtig udvikling



Ledelsesberetning

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 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 2019/2020 er det 3 elever i København.

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 2019/2020 har CABINN ikke identificeret brud på krænkelse af menneskerettigheder i koncernens værdikæde.

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. Det har i 2019/2020 resulteret i et reduceret energiforbrug til belysning.

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og engangsemballage undgåes, hvor det er muligt. Der ligeledes været ekstra fokus på madspild i 2019. Dette har i 2019/2020 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.

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. CABINN opfordrer 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 2019 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korruption.

Ledelsesberetning

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Øverste ledelse: Den øverste ledelse består af 1 generalforsamlingsvalgt direktør, 1 mand, hvilket svarer til koncernens 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 14 personer, har sammensætningen i 2019 været mand/kvinde 40%/60%, hvilket også er 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.

Begivenheder efter balancedagen

I 2020 har den globale Covid-19 virus ramt Danmark, hvilket har medført et væsentligt fald i koncernens omsætning i perioden marts til maj 2020 i forhold til samme periode året før. På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af den efterfølgende økonomiske krise og ændrede rejsemønstre ikke. Ledelsens vurdering er, at krisens værste konsekvenser kan håndteres med det eksisterende likviditetsberedskab og regeringens hjælpepakker.

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

Forventet udvikling

Effekten af Covid-19 virussen på rejsemønstre og verdensøkonomi kendes endnu ikke i sit fulde omfang. Dertil kommer flere planlagte hotelåbninger, primært i København i 2020 og 2021. Trods de ukendte faktorer forventer CABINN at stå stærkt på hotelmarkedet i Danmark. Det baseres primært på to faktorer. Den ene faktor, at CABINNs koncept med et hotelværelse med bedste mulige "value for money", lave priser hele året og meget central beliggenhed samt øget fokus på hygiejne, renlighed, god vedligeholdelse og grønt miljø, vil skabe et fremtidigt attraktivt hotelmarked. Den anden faktor, at CABINN er velkonsolideret, og vil kunne modstå en nedgang indtil hotelmarkedet igen tiltager med øget styrke, hvilket historisk altid har været tilfældet.

Ledelsen har på nuværende tidspunkt, grundet Covid-19 krisen, ikke en mening om resultatforventning til 2020, bortset fra at resultatet efter al sandsynlighed bliver negativt.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
4	Nettoomsætning	338.567	327.745	250	250
	Vareforbrug	-21.969	-20.452	0	0
	Andre driftsindtægter	676	16	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-88.075	-79.931	-206	-219
	Bruttoresultat	229.199	227.378	44	31
5	Personaleomkostninger	-58.043	-53.680	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-51.455	-44.902	0	0
	Resultat før finansielle poster	119.701	128.796	44	31
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.237	77.134
6	Finansielle indtægter	878	902	8.340	7.288
	Finansielle omkostninger	-75.192	-23.477	-35	0
	Resultat før skat	45.387	106.221	27.586	84.453
7	Skat af årets resultat	-19.638	-23.378	-1.837	-1.610
	Årets resultat	25.749	82.843	25.749	82.843

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
8	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	4.237.830	2.737.044	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.781	10.750	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	5.787	394.253	0	0
		<u>4.259.398</u>	<u>3.142.047</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.805.253	1.303.092
	Andre tilgodehavender	180	231	0	0
		<u>180</u>	<u>231</u>	<u>1.805.253</u>	<u>1.303.092</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.259.578</u>	<u>3.142.278</u>	<u>1.805.253</u>	<u>1.303.092</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	697	1.198	0	0
		<u>697</u>	<u>1.198</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.265	11.999	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.376	25.509	232.234	205.503
	Andre tilgodehavender	5.663	15.981	0	0
10	Periodeafgrænsningspost er	1.548	2.347	0	0
		<u>37.852</u>	<u>55.836</u>	<u>232.234</u>	<u>205.503</u>
	Likvide beholdninger	<u>659.586</u>	<u>79.023</u>	<u>69</u>	<u>20.065</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>698.135</u>	<u>136.057</u>	<u>232.303</u>	<u>225.568</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.957.713</u>	<u>3.278.335</u>	<u>2.037.556</u>	<u>1.528.660</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 2019	1.000	1.085.539	240.479	200.000	1.527.018
	Overført via resultatdisponering	0	0	15.749	10.000	25.749
	Tilbageførsel af opskrivninger	0	-18.557	0	0	-18.557
	Årets opskrivning	0	701.481	0	0	701.481
	Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
	Egenkapital 31. december 2019	1.000	1.768.463	256.228	10.000	2.035.691

		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2019	1.000	1.254.356	71.662	200.000	1.527.018
20	Overført via resultatdisponering	0	19.237	-3.488	10.000	25.749
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	682.924	0	0	682.924
	Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-200.000	200.000	0	0
	Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
	Egenkapital 31. december 2019	1.000	1.756.517	268.174	10.000	2.035.691

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
	Årets resultat	25.749	82.843	25.749	82.843
21	Reguleringer	145.407	90.855	-25.705	-82.812
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	171.156	173.698	44	31
22	Ændring i driftskapital	-15.155	16.008	-4	13
	Pengestrømme fra primær drift	156.001	189.706	40	44
	Renteindbetalinger m.v.	878	902	8.340	7.288
	Renteudbetalinger m.v.	-75.192	-23.477	-35	0
	Betalt selskabsskat	-23.884	-14.806	-1.610	-839
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	57.803	152.325	6.735	6.493
	Køb af materielle anlægsaktiver	-293.350	-251.523	0	0
	Salg af materielle anlægsaktiver	74	0	0	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-293.276	-251.523	0	0
	Udbetalt udbytte	-200.000	-15.000	-200.000	-15.000
	Modtaget udbytte	0	0	200.000	67.504
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	1.002.792	170.710	0	0
	Tilgang af tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	13.244	-8.298	-26.731	-59.015
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	816.036	147.412	-26.731	-6.511
	Årets pengestrøm	580.563	48.214	-19.996	-18
	Likvider 1. januar	79.023	30.809	20.065	20.083
	Likvider 31. december	659.586	79.023	69	20.065

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cabinn Holding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med virkning for regnskabsåret 2019 har selskabet anvendt bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse store klasse C-virksomheder, som omfatter en højere regnskabsklasse end den tidligere anvendte regnskabsklasse for mellemstore klasse C-virksomheder.

Ændringen har ikke påvirket indregning og måling i forhold til tidligere år.

Implementeringen kan alene henføres til yderligere noteoplysninger.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

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

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

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

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

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og 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 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 finansiel post.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i overensstemmelse med IAS 18 i nettoomsætningen på tidspunkt for levering og risikoen 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

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-lejebetalt 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og måles til nominel værdi.

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

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Gæld til kreditinstitutter

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

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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

Segmentoplysninger

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten 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	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

I 2020 har den globale Covid-19 virus ramt Danmark, hvilket har medført et væsentligt fald i koncernens omsætning i perioden marts til maj 2020 i forhold til samme periode året før. På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af den efterfølgende økonomiske krise og ændrede rejsemønstre ikke. Ledelsens vurdering er, at krisens værste konsekvenser kan håndteres med det eksisterende likviditetsberedskab og regeringens hjælpepakker.

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

3 Særlige poster

Koncern

Der er i regnskabsåret indregnet særlige poster på i alt 29,3 mio.kr. vedrørende låneomkostninger, som følge af ændrede lånevilkår.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
4 Segmentoplysninger				
Nettoomsætning fordelt på forretningssegmenter:				
Værelses og konferencer	288.502	283.892	0	0
Restaurant og kioskarer	40.046	34.721	0	0
Administration	0	0	250	250
Øvrigt	10.019	9.132	0	0
	<u>338.567</u>	<u>327.745</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
Nettoomsætning fordelt på geografiske segmenter:				
Danmark	<u>338.567</u>	<u>327.745</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
	<u>338.567</u>	<u>327.745</u>	<u>250</u>	<u>250</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
5	Personaleomkostninger			
Lønninger	50.486	47.120	0	0
Pensioner	3.811	3.395	0	0
Andre omkostninger til social sikring	927	625	0	0
Andre personaleomkostninger	2.819	2.540	0	0
	<u>58.043</u>	<u>53.680</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Koncern				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>139</u>	<u>129</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	
	2019	2018	2019	2018
6	Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	802	902	8.340	7.288
Andre finansielle indtægter	76	0	0	0
	<u>878</u>	<u>902</u>	<u>8.340</u>	<u>7.288</u>
7	Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.200	23.884	1.837	1.610
Årets regulering af udskudt skat	4.438	-506	0	0
	<u>19.638</u>	<u>23.378</u>	<u>1.837</u>	<u>1.610</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern			I alt
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2019	1.600.165	21.559	394.253	2.015.977
Tilgang i årets løb	280.024	7.539	5.787	293.350
Afgang i årets løb	0	-302	0	-302
Overførsel fra andre poster	394.253	0	-394.253	0
Kostpris 31. december 2019	2.274.442	28.796	5.787	2.309.025
Opskrivninger 1. januar 2019	1.391.717	0	0	1.391.717
Årets opskrivning	899.335	0	0	899.335
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-23.791	0	0	-23.791
Opskrivninger 31. december 2019	2.267.261	0	0	2.267.261
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	254.838	10.809	0	265.647
Årets afskrivninger	49.035	2.422	0	51.457
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-216	0	-216
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	303.873	13.015	0	316.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	4.237.830	15.781	5.787	4.259.398
Heraf indregnede renter	53.748	0	0	

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 17.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodehavender
t.kr.	
Kostpris 1. januar 2019	231
Tilgang i årets løb	-51
Kostpris 31. december 2019	180
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	180
	Moder- virksomhed
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
t.kr.	
Kostpris 1. januar 2019	48.736
Kostpris 31. december 2019	48.736
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.254.356
Udloddet udbytte	-200.000
Andel af årets resultat	19.237
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	682.924
Værdireguleringer 31. december 2019	1.756.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.805.253

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019, t.kr. 1.805.253, og egenkapitalen i CABINN A/S pr. 31. december 2019, t.kr. 1.983.027, består af koncerngoodwill, 177.774 t.kr., som elimineres i modervirksomheden.

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

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Dattervirksomheder				
	Aldersrogade 6G, 2100 København			
CABINN A/S	Ø	100,00 %	1.983.027	-2.985

10 Periodeafgrænsningsposter

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Modervirksomhed	
	2019	2018
11 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	
	2019	2018	2019	2018
12 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	420.070	114.399	0	0
Årets regulering af udskudt skat	197.058	305.671	0	0
Udskudt skat 31. december	<u>617.128</u>	<u>420.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	617.128	420.070	0	0
	<u>617.128</u>	<u>420.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

13 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	2.248.884	111.834	2.137.050	1.696.838
Anden gæld	1.035	0	1.035	0
	<u>2.249.919</u>	<u>111.834</u>	<u>2.138.085</u>	<u>1.696.838</u>

14 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

15 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Modtagne forudbetalinger under forpligtelser t.kr. 3.458 (2018: t.kr. 4.559) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 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 t.kr. 195.

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.

17 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld over for banken, der udgør 2.249 mio. kr., er der stillet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.519 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.244 mio. kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2019.

Modervirksomhed

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

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2019.

18 Nærtstående parter

Koncern

Cabinn Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

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

Oplysning om koncernregnskaber

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	2019	2018
Koncern		
Administrationsvederlag	200	200
Renteindtægter	802	902
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.376	25.509
Modervirksomhed		
Administrationsbidrag	250	250
Renteindtægter	8.340	7.288
Administrationsvederlag	200	200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	232.234	205.503

Modervirksomhed

Bestemmende indflydelse

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

Oplysning om koncernregnskaber

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

Oplysninger om ledelsesvederlag

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

19 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	
	2019	2018
20 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	19.237	9.630
Overført resultat	-3.488	-126.787
	<u>25.749</u>	<u>82.843</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
21 Reguleringer				
Af- og nedskrivninger	51.455	44.902	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-19.237	-77.134
Finansielle indtægter	-878	-902	-8.340	-7.288
Finansielle omkostninger	75.192	23.477	35	0
Skat af årets resultat	19.638	23.378	1.837	1.610
	<u>145.407</u>	<u>90.855</u>	<u>-25.705</u>	<u>-82.812</u>
22 Ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	501	-184	0	0
Ændring i tilgodehavender	4.791	-14.576	0	13
Ændring i leverandørgæld m.v.	-20.447	30.768	0	0
Ændring i anden gæld	0	0	-4	0
	<u>-15.155</u>	<u>16.008</u>	<u>-4</u>	<u>13</u>