

Cabinn Holding ApS

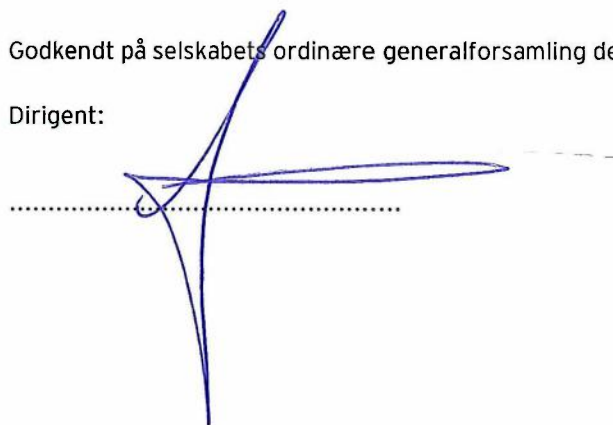
Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 19 98 26 37

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and extends to the right, ending in a long horizontal stroke.

Indhold

Ledespåtegning	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 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

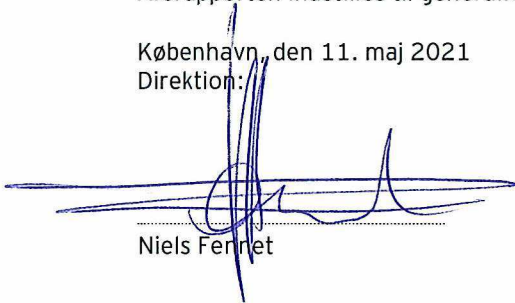
Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 11. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

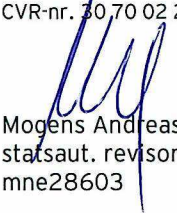
Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 11. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Cabinn Holding ApS
Adresse, postnr., by	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C
CVR-nr.	19 98 26 37
Stiftet	30. april 1997
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	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.	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal					
Nettoomsætning	118.458	338.567	327.745	299.676	273.423
Bruttoresultat	117.605	229.199	227.378	206.143	130.638
Resultat af primær drift	-9.479	119.701	128.780	138.885	130.638
Finansielle poster	-46.016	-74.314	-22.575	-19.913	-18.434
Årets resultat	-45.359	25.749	92.702	87.548	80.122
Balancesum					
Balancesum	4.707.912	4.957.713	3.278.335	1.608.725	1.386.564
Investering i materielle anlægsaktiver	-28.530	-293.350	-251.523	-256.584	-194.296
Egenkapital	1.881.081	2.035.691	1.527.018	373.637	280.934
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-1,6 %	2,9 %	5,3 %	9,3 %	9,0 %
Likviditetsgrad	490,2 %	418,5 %	36,5 %	23,1 %	158,0 %
Soliditetsgrad	40,0 %	41,1 %	46,6 %	23,2 %	20,3 %
Egenkapitalforrentning	-2,3 %	1,4 %	8,7 %	28,3 %	26,0 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	113	139	129	123	112

Regnskabsårene 2020, 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.

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". Det første CABINN Hotel åbnede i 1990.

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

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Året 2020 har været påvirket meget negativt af den verdensomspændende Covid-19 pandemi. De udenlandske gæster, som historisk har udgjort en væsentlig andel af koncernens indtægter, er i 2020 i høj grad udeblevet på grund af grænselukninger, rejserestriktioner og forsamlingsforbud. Sidstnævnte forhold har i 2020 betydet aflysninger af planlagte internationale kongresser, konferencer samt store idræts og kulturbegivenheder, som normalt tiltrækker mange udenlandske gæster til landet. I København, hvor CABINN har knap 70 % af sin værelseskapacitet, var de udenlandske gæsters mulighed for at booke hotel i sommeren 2020 yderligere begrænset af den såkaldte 6-dagesregel, der betød, at man som udenlandsk gæst skulle booke mindst 6 overnatninger.

Også overnatningerne fra de danske gæster har været påvirket meget negativt i 2020. Ikke mindst de periodevise lukninger af restauranter, butikker, museer, udstillinger, store idræts og kulturbegivenheder har betydet, at de indenlandske bookinger har været kraftigt vigende. Udover de generelle Covid-19 restriktioners negative indflydelse på mulighederne for at rejse, har pandemien også påvirket den generelle lyst til at rejse af frygt for eventuel smitte og smittespredning. Denne tendens afspejles bl.a. i den kraftige stigning i hjemmearbejdspladser og afholdelse af videomøder frem for fysiske møder. Disse forhold har også påvirket antallet af overnatninger på alle CABINN hoteller.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Antallet af overnatninger faldt i 2020 i forhold til 2019 med 67 % i København og faldt med 46 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav et samlet fald på 61 %.

Den gennemsnitlige nettoomsætning pr. solgt værelse faldt i 2020 i forhold til 2019 med 18 % i København og faldt med 1 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav et samlet fald på 12 %.

Som følge af tilpasning til den negative udvikling har CABINN desværre i 2020 måttet reducere antallet af medarbejdere fra 139 i 2019 til 113 i 2020 målt som gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere. De samlede personaleomkostninger er blevet reduceret med t.kr. 9.803, svarende til 16 %. CABINN har kun i begrænset omfang gjort brug af de statslige ordninger vedrørende kompensation for lønudgifter i forbindelse med Covid 19 pandemien. Den samlede kompensation vedrørende løn udgjorde t.kr. 3.237, svarende til 7 % af de samlede personaleomkostninger.

Den statslige kompensation vedrørende faste omkostninger i forbindelse med Covid 19 pandemien har i 2020 bidraget med t.kr. 66.612.

Ledelsesberetning

Der har i årets løb været fokus på opgradering og renovering af hotellerne. På CABINN Odense blev der påbegyndt en komplet renovering og modernisering af alle værelser, reception og fællesområder. Renoveringen i Odense fortsætter i 2021. På CABINN Vejle er alle værelser forsynet med nye vinduer. På CABINN Express på Frederiksberg er der skiftet komplet varmecentral og samtlige kold og varmtvandsrør. På CABINN City i København er morgenmadscaféen og lobby blevet istandsat og redesignet. På CABINN Århus er morgenmadscaféen blevet istandsat og redesignet.

Medio 2020 blev en ny og redesignet hjemmeside taget i brug, hvor brugervenlighed og platformstilpasning er forbedret. Dertil er der indført mere fleksible bookingmuligheder.

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 45.359 t.kr. mod et overskud på 25.749 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 1.881.081 t.kr. Det bemærkes, at resultatet i 2019 var negativt påvirket af ekstraordinære omkostninger til låneomlægning på 29.300 t.kr.

Resultatet har ikke været tilfredsstillende og ikke som forventet.

Ikke finansielle forhold

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

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

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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

Den igangværende Covid 19 pandemi, som påvirker rejsemønstre og verdensøkonomi, herunder CABINNs samarbejdspartnere, leverandører og kunder, vil fortsat påvirke koncernens omsætning 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 knap 52 % 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.

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.

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 2020 havde CABINN 2 elever.

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 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 engangs-emballage som de største risici. CABINNs handlinger for at minimere disse risici, er at have valgt en el-leverandør, som kan levere grøn energi til CABINNs hoteller. Alle CABINN hoteller bruger LED-lyskilder for at minimere energiforbruget, ligesom lyset automatisk slukkes, når der ikke er aktivitet.

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og engangsemballage undgåes, hvor det er muligt. I 2019 satte koncernen ekstra fokus på madspild og dette er fortsat i 2020. 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 2020 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korruption.

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 12 personer, har sammensætningen i 2020 været mand/kvinde 25%/75%, hvilket ikke helt er inden for koncernens mål for kønsmæssig fordeling. Koncernen ser gerne at fremtidige stillinger besættes af mænd, men det er ansøgerens kvalifikationer, som er afgørende for valg af den rigtige medarbejder, der opfylder kravene til stillingen.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Den negative påvirkning på koncernens indtjening som følge af Covid-19 pandemien er fortsat efter balancedagen.

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

Forventet udvikling

På nuværende tidspunkt kan det være svært at afgøre hvornår Covid 19 krisens negative effekt på rejse og hotelbranchen er overstået, men det er CABINNs opfattelse, at indførelse af vaccine og udrulning af samme vil have en klar positiv virkning, som formentlig så småt kan ses allerede i sommeren 2021. På grund af store nationale og regionale forskelle i vaccineudrulningen er det dog opfattelsen, at det kan tage flere år før en egentlig harmonisering er indtrådt. CABINNs nuværende vurdering er, at en normalisering vil kunne ske omkring 2023 med gradvis løbende forbedring af indtjeningen i 2021 og 2022. Ledelsen har på nuværende tidspunkt, grundet Covid 19 krisen, ikke en præcis mening om resultatforventning for 2021, bortset fra, at resultatet efter al sandsynlighed bliver negativt. Derimod forventer ledelsen, at der i 2022 igen vil være et positivt resultat.

Ledelsens vurdering er, at Covid 19 krisens værste konsekvenser kan håndteres med det eksisterende likviditetsberedskab og regeringens hjælpepakker.

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 styrke, hvilket historisk altid har været tilfældet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
4	Nettoomsætning	118.458	338.567	250	250
	Vareforbrug	-7.568	-21.969	0	0
	Andre driftsindtægter	69.851	676	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-63.136	-88.075	-216	-206
	Bruttoresultat	117.605	229.199	34	44
5	Personaleomkostninger	-48.240	-58.043	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-78.844	-51.455	0	0
	Resultat før finansielle poster	-9.479	119.701	34	44
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-52.834	19.237
6	Finansielle indtægter	644	878	9.552	8.340
	Finansielle omkostninger	-46.660	-75.192	-3	-35
	Resultat før skat	-55.495	45.387	-43.251	27.586
7	Skat af årets resultat	10.136	-19.638	-2.108	-1.837
	Årets resultat	-45.359	25.749	-45.359	25.749

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
8	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	4.068.030	4.237.830	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.246	15.781	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	563	5.787	0	0
		<u>4.081.839</u>	<u>4.259.398</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.643.168	1.805.253
	Andre tilgodehavender	153	180	0	0
		<u>153</u>	<u>180</u>	<u>1.643.168</u>	<u>1.805.253</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.081.992</u>	<u>4.259.578</u>	<u>1.643.168</u>	<u>1.805.253</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	452	697	0	0
		<u>452</u>	<u>697</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.109	12.265	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.796	18.376	239.686	232.234
	Andre tilgodehavender	27.795	5.663	0	0
10	Periodeafgrænsningsposter	1.242	1.548	0	0
		<u>36.942</u>	<u>37.852</u>	<u>239.686</u>	<u>232.234</u>
	Likvide beholdninger	<u>588.526</u>	<u>659.586</u>	<u>363</u>	<u>69</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>625.920</u>	<u>698.135</u>	<u>240.049</u>	<u>232.303</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.707.912</u>	<u>4.957.713</u>	<u>1.883.217</u>	<u>2.037.556</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
		PASSIVER			
		Egenkapital			
11	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	1.669.212	1.768.463	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	1.594.432	1.756.517
	Overført resultat	210.869	256.228	285.649	268.174
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	10.000	0	10.000
	Egenkapital i alt	1.881.081	2.035.691	1.881.081	2.035.691
	Hensatte forpligtelser				
12	Udskudt skat	578.998	617.128	0	0
14	Hensatte forpligtelser i alt	578.998	617.128	0	0
	Gældsforpligtelser				
13	Langfristede gældsforpligtelser				
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.116.641	2.137.050	0	0
	Anden gæld	3.499	1.035	0	0
		2.120.140	2.138.085	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	111.778	111.834	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.190	3.458	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.009	32.197	0	0
	Skyldig selskabsskat	0	15.200	0	1.837
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	0	2.108	0
	Anden gæld	5.716	4.120	28	28
		127.693	166.809	2.136	1.865
	Gældsforpligtelser i alt	2.247.833	2.304.894	2.136	1.865
	PASSIVER I ALT	4.707.912	4.957.713	1.883.217	2.037.556

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Særlige poster
- 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 17 Sikkerhedsstillelser
- 18 Nærtstående parter
- 19 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor
- 20 Resultatdisponering

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	1.000	1.768.463	256.228	10.000	2.035.691
	Overført via resultat-disponering	0	0	-45.359	0	-45.359
	Tilbageførsel af opskrivninger	0	-162.641	0	0	-162.641
	Årets opskrivning	0	63.390	0	0	63.390
	Udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
	Egenkapital 31. december 2020	1.000	1.669.212	210.869	0	1.881.081
		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	1.000	1.756.517	268.174	10.000	2.035.691
20	Overført via resultat-disponering	0	-62.834	17.475	0	-45.359
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-99.251	0	0	-99.251
	Udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
	Egenkapital 31. december 2020	1.000	1.594.432	285.649	0	1.881.081

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
	Årets resultat	-45.359	25.749	-45.359	25.749
21	Reguleringer	114.724	145.407	45.393	-25.705
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	69.365	171.156	34	44
22	Ændring i driftskapital	-37.016	-16.190	0	-4
	Pengestrømme fra primær drift	32.349	154.966	34	40
	Renteindbetalinger m.v.	0	878	9.552	8.340
	Renteudbetalinger m.v.	-45.258	-75.192	-3	-35
	Betalt selskabsskat	-15.200	-23.884	-1.837	-1.610
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-28.109	56.768	7.746	6.735
	Køb af materielle anlægsaktiver	-28.530	-293.350	0	0
	Salg af materielle anlægsaktiver	0	74	0	0
	Modtaget udbytte	-10.000	-200.000	-10.000	-200.000
	Udbetalt udbytte	0	0	10.000	200.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-38.530	-493.276	0	0
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	-20.465	1.002.792	0	0
	Optaget anden langfristet gæld	2.464	1.035	0	0
	Tilgang af tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	13.580	13.244	-7.452	-26.731
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.421	1.017.071	-7.452	-26.731
	Årets pengestrøm	-71.060	580.563	294	-19.996
	Likvider 1. januar	659.586	79.023	69	20.065
	Likvider 31. december	588.526	659.586	363	69

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cabinn Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

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

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

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

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

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

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

Valutaomregning

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

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

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

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

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

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn. Overstiger restværdien aktivtets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse og grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostninger 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 opførsel er pr. balancedagen fastsat til kostpris, svarende til afholdte opførelsesomkostninger.

Ibrugtagne grunde og bygninger fratrukket scrapværdi afskrives systematisk over restbrugstiden.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og måles til nominel værdi.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tilgodehavender

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

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

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger grunde og bygninger optaget til dagsværdi med fradrag af udskudt skat.

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

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

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

Gæld til kreditinstitutter

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Nøgletal

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

I 2020 har den globale Covid-19 virus ramt Danmark, hvilket har medført et væsentligt fald i koncernens omsætning. 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

I regnskabsposten andre driftsindtægter er der i 2020 indregnet indtægter fra kompensation under statslige kompensationsordninger i forbindelse med COVID-19. Indtægterne indregnes under andre driftsindtægter og udgør 70 mio. kr.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
4 Segmentoplysninger				
Nettoomsætning fordelt på forretningssegmenter:				
Værelser og konferencer	101.141	288.502	0	0
Restaurant og kioskvarer	12.580	40.046	0	0
Administration	0	0	250	250
Øvrigt	4.737	10.019	0	0
	<u>118.458</u>	<u>338.567</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
Nettoomsætning fordelt på geografiske segmenter:				
Danmark	118.458	338.567	250	250
	<u>118.458</u>	<u>338.567</u>	<u>250</u>	<u>250</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
5 Personaleomkostninger				
Lønninger	42.906	50.486	0	0
Pensioner	3.301	3.811	0	0
Andre omkostninger til social sikring	454	927	0	0
Andre personaleomkostninger	1.579	2.819	0	0
	<u>48.240</u>	<u>58.043</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>113</u>	<u>139</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	
	2020	2019	2020	2019
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	644	802	9.552	8.340
Andre finansielle indtægter	0	76	0	0
	<u>644</u>	<u>878</u>	<u>9.552</u>	<u>8.340</u>
7 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.108	15.200	2.108	1.837
Årets regulering af udskudt skat	-12.244	4.438	0	0
	<u>-10.136</u>	<u>19.638</u>	<u>2.108</u>	<u>1.837</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 2020	2.274.442	28.796	5.787	2.309.025
Tilgang i årets løb	27.249	718	563	28.530
Afgang i årets løb	0	-98	0	-98
Overførsel fra andre poster	5.787	0	-5.787	0
Kostpris 31. december 2020	2.307.478	29.416	563	2.337.457
Opskrivninger 1. januar 2020	2.267.261	0	0	2.267.261
Årets opskrivning	81.270	0	0	81.270
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-208.515	0	0	-208.515
Opskrivninger 31. december 2020	2.140.016	0	0	2.140.016
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	303.873	13.015	0	316.888
Årets afskrivninger	75.591	3.253	0	78.844
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	-98	0	-98
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	379.464	16.170	0	395.634
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	4.068.030	13.246	563	4.081.839
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
t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2020	180
Overførsel fra andre poster	-27
Kostpris 31. december 2020	153
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	153
	Moder-virksomhed
t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020	48.736
Kostpris 31. december 2020	48.736
Værdireguleringer 1. januar 2020	1.756.517
Udloddet udbytte	-10.000
Andel af årets resultat	-52.834
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-99.251
Værdireguleringer 31. december 2020	1.594.432
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.643.168

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020, t.kr. 1.643.168, og egenkapitalen i CABINN A/S pr. 31. december 2020, t.kr. 1.798.720, består af koncerngoodwill, 155.552 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				
CABINN A/S	Aldersrogade 6G, 2100 København Ø	100,00 %	1.798.720	-75.056

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	
	2020	2019
11 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anpartar, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.000	1.000
	1.000	1.000

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
12 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	617.128	420.070	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-38.130	197.058	0	0
Udskudt skat 31. december	578.998	617.128	0	0
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	588.747	617.128	0	0
Skattemæssigt underskud	-9.749	0	0	0
	578.998	617.128	0	0

13 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	2.228.419	111.778	2.116.641	1.619.862
Anden gæld	3.499	0	3.499	0
	2.231.918	111.778	2.120.140	1.619.862

14 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

15 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Modtagne forudbetalinger under forpligtelser 1.190 t.kr. (2019: 3.458 t.kr.) 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 202 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.

17 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banken, der udgør 2.227 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.551 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.069 mio. kr.

Selskabet har i samme ejendomme yderligere stillet sikkerhed over for grundejerforeninger og lign. for i alt 3,5 mio. kr.

Foruden ovenstående sikkerhedsstillelser, har selskabet pr. 31. december 2020 deponeret 3.7 mio. kr. i Nordea til Københavns Kommune i forbindelse med byggeriet af Cabinn Copenhagen. Beløbet er i regnskabet præsenteret under likvider.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2020.

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 2020.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 Moterselskabet

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

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Koncern		
Administrationsvederlag	675	200
Renteindtægter	644	802
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.796	18.376
Modervirksomhed		
Administrationsbidrag	250	250
Renteindtægter	9.552	8.340
Administrationsvederlag	200	200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	239.686	232.234

Oplysninger om ledelsesvederlag

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

Modervirksomhed

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nærtstående parter (fortsat)

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	
	2020	2019
20 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-62.834	19.237
Overført resultat	17.475	-3.488
	<u>-45.359</u>	<u>25.749</u>

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
21 Reguleringer				
Af- og nedskrivninger	78.844	51.455	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	52.834	-19.237
Finansielle indtægter	-644	-878	-9.552	-8.340
Finansielle omkostninger	46.660	75.192	3	35
Skat af årets resultat	-10.136	19.638	2.108	1.837
	<u>114.724</u>	<u>145.407</u>	<u>45.393</u>	<u>-25.705</u>
22 Ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	245	501	0	0
Ændring i tilgodehavender	-12.643	4.791	0	0
Ændring i leverandørgæld m.v.	-24.618	-21.482	0	0
Ændring i anden gæld	0	0	0	-4
	<u>-37.016</u>	<u>-16.190</u>	<u>0</u>	<u>-4</u>