

CABINN A/S

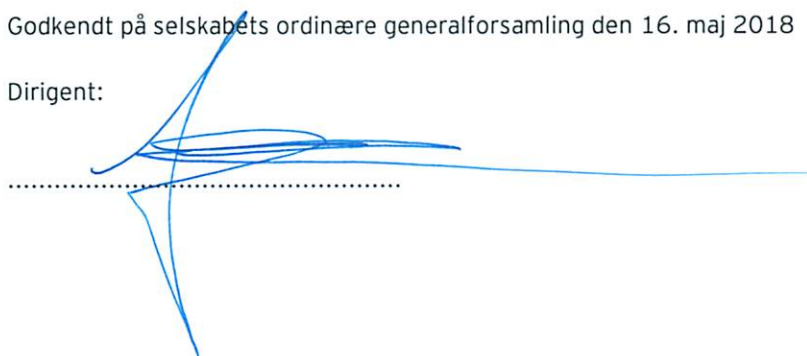
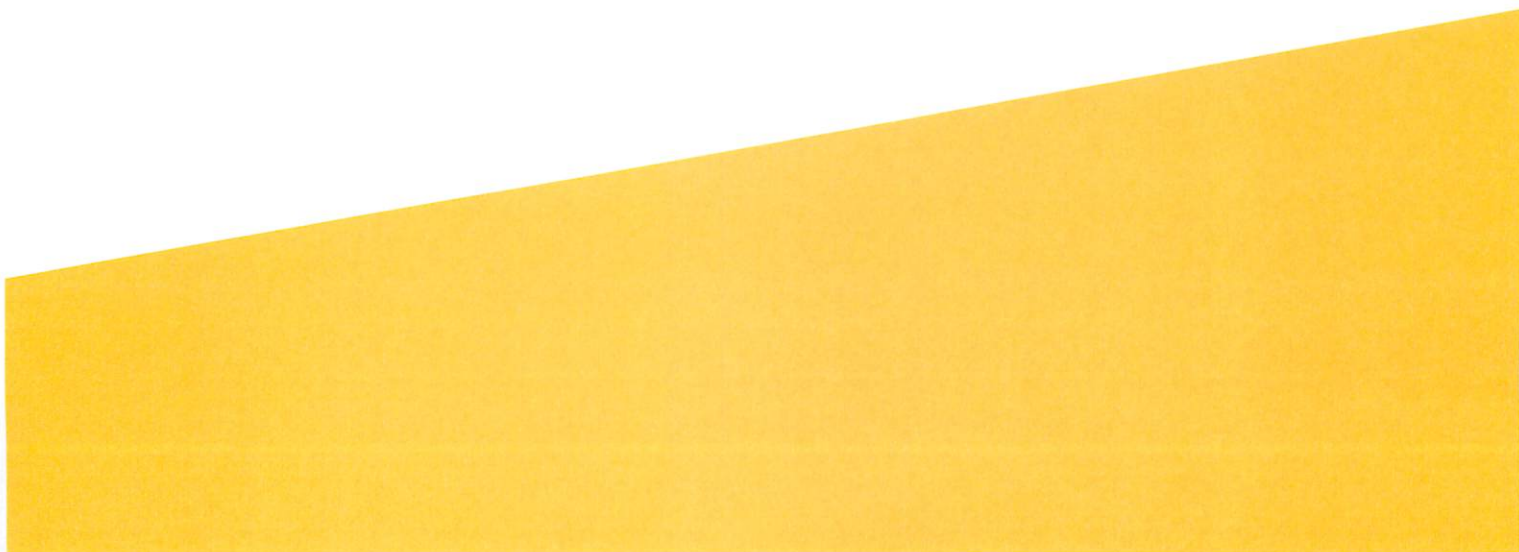
Aldersrogade 6G, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 89 66 62

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018

Dirigent:

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

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CABINN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

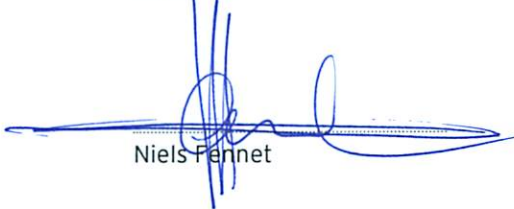
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2018

Direktion:



Niels Fennet

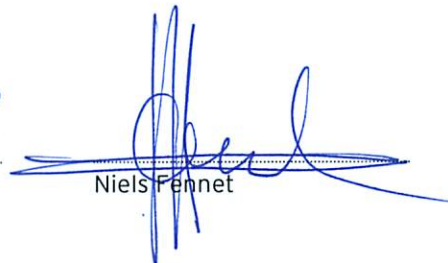
Bestyrelse:



Jesper Sander Pedersen
formand



Lise Fennet



Niels Fennet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CABINN A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CABINN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

København, den 16. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	CABINN A/S
Adresse, postnr., by	Aldersrogade 6G, 2100 København Ø
CVR-nr.	28 89 66 62
Stiftet	5. juli 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.cabinn.com
E-mail	cabinn@cabinn.com
Bestyrelse	Jesper Sander Pedersen, formand Lise Fennet Niels Fennet
Direktion	Niels Fennet
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Handelsbanken
Hoved- og nøgletal	

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal					
Resultat af ordinær primær drift	116.679	108.432	91.217	65.568	57.872
Resultat af finansielle poster	-23.744	-18.477	-4.877	-17.380	-20.204
Årets resultat	67.504	65.305	61.248	31.636	34.193
Balancesum	1.793.865	1.567.008	1.672.255	1.463.188	1.353.632
Investering i materielle anlægsaktiver	256.584	194.296	98.863	82.194	13.984
Egenkapital	430.141	427.942	562.637	564.512	529.558
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,9 %	6,7 %	5,8 %	4,7 %	4,2 %
Likviditetsgrad	9,5 %	20,4 %	391,5 %	23,9 %	21,9 %
Soliditetsgrad	24,0 %	27,3 %	33,6 %	38,6 %	39,1 %
Egenkapitalforrentning	15,7 %	13,2 %	10,9 %	5,8 %	6,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	123	112	105	102	87

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 67.504 t.kr. mod et overskud på 65.305 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 430.141 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende,

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Der forventes, at selskabet vil opnå et resultat før skat for 2018 indenfor samme niveau i 2017. Selskabet forventer fortsat at have en positiv likviditet i 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	206.156	191.099
2	Personaleomkostninger	-49.499	-44.891
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-39.978	-37.776
	Resultat før finansielle poster	116.679	108.432
4	Finansielle indtægter	2	1.762
5	Finansielle omkostninger	-23.746	-20.239
	Resultat før skat	92.935	89.955
6	Skat af årets resultat	-25.431	-24.650
	Årets resultat	67.504	65.305

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	222.218	244.440
		<u>222.218</u>	<u>244.440</u>
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.383.306	1.117.896
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.794	13.961
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	147.609	173.206
		<u>1.543.709</u>	<u>1.305.063</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	231	203
		<u>231</u>	<u>203</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.766.158</u>	<u>1.549.706</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.014	896
		<u>1.014</u>	<u>896</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.566	8.115
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	216	0
	Andre tilgodehavender	5.984	3.799
	Periodeafgrænsningsposter	202	111
		<u>15.968</u>	<u>12.025</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.725</u>	<u>4.381</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.707</u>	<u>17.302</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.793.865</u>	<u>1.567.008</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	361.637	361.637
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.504	65.305
	Egenkapital i alt	<u>430.141</u>	<u>427.942</u>
	Hensatte forpligtelser		
12	Udskudt skat	114.399	102.935
13	Hensatte forpligtelser i alt	<u>114.399</u>	<u>102.935</u>
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	957.876	951.255
		<u>957.876</u>	<u>951.255</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	117.506	6.127
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.467	2.408
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.681	17.907
	Gæld til tilknyttede virksomheder	129.494	33.463
	Skyldig selskabsskat	13.967	19.627
	Anden gæld	4.334	5.344
		<u>291.449</u>	<u>84.876</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.249.325</u>	<u>1.036.131</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.793.865</u>	<u>1.567.008</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital				
	1. januar 2016	1.000	361.637	200.000	562.637
18	Overført via resultatdisponering	0	0	65.305	65.305
	Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
	Egenkapital				
	1. januar 2017	1.000	361.637	65.305	427.942
18	Overført via resultatdisponering	0	0	67.504	67.504
	Udloddet udbytte	0	0	-65.305	-65.305
	Egenkapital				
	31. december 2017	1.000	361.637	67.504	430.141

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CABINN A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

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

Præsentationsvaluta

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

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 nettoomsætningen på tidspunkt for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne.

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

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastsættes på baggrund af en vurdering af bl.a. virksomhedens karakter, markedsposition, branchens stabilitet og afhængighed af nøglemedarbejdere. Afskrivningsperioden er fastlagt til 20 år under hensyntagen til en langsigtet investeringshorisont.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Goodwill	20 år
----------	-------

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.

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 transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er mellem år 2008 og 2028. Afskrivningsperioden er fastsat med udgangspunkt i den forventede brugstid.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivningstest på goodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgsprisen for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsvarer og måles til kostpris efter FIFO-metoden med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet. 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 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

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

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

Gæld til kreditinstitutter

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

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og 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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	43.550	38.463
Pensioner	2.952	2.712
Andre omkostninger til social sikring	435	600
Andre personaleomkostninger	2.562	3.116
	<u>49.499</u>	<u>44.891</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>123</u>	<u>112</u>
<p>Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.</p>		
3 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22.222	22.222
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	17.756	15.554
	<u>39.978</u>	<u>37.776</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1	1.680
Renteindtægter i øvrigt	1	82
	<u>2</u>	<u>1.762</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.990	911
Andre finansielle omkostninger	20.756	19.328
	<u>23.746</u>	<u>20.239</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.967	19.627
Årets regulering af udskudt skat	11.464	5.023
	<u>25.431</u>	<u>24.650</u>
7 Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
t.kr.		<u>444.436</u>
Kostpris 1. januar 2017		444.436
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017		444.436
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		199.996
Årets afskrivninger		<u>22.222</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		222.218
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>222.218</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

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

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

9 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2017	203
Tilgang i årets løb	28
Kostpris 31. december 2017	231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	231

t.kr.	2017	2016
10 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10 stk. a nom. 100.000,00 kr.	1.000	1.000
	1.000	1.000

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000 t.kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	1.075.382	117.506	957.876	894.662
	<u>1.075.382</u>	<u>117.506</u>	<u>957.876</u>	<u>894.662</u>

Den langfristede gæld til andre kreditinstitutter forventes forlænget ved låneaftalernes udløb.

t.kr.	2017	2016
12 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	102.935	97.912
Årets regulering af udskudt skat	11.464	5.023
Udskudt skat 31. december	<u>114.399</u>	<u>102.935</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>114.399</u>	<u>102.935</u>
	<u>114.399</u>	<u>102.935</u>

13 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

14 Periodeafgrænsningsposter

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

15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NFLF Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014.

Andre økonomiske forpligtelser

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banken, der udgør 1.075 mio.kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 1.041 mio.kr i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.533 mio.kr.

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

17 Nærtstående parter

CABINN A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

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

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
CABINN Holding ApS	Aldersrogade 6 G, st. 2100 København Ø	CVR-nr. 19982637

Transaktioner med nærtstående parter

CABINN A/S har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	2017	2016
Renteindtægter fra modervirksomhed	0	1.680
Renteomkostninger til modervirksomhed	2.990	911
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	216	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	129.494	33.463

Oplysninger om ledelsesvederlag

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

18 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	67.504	65.305
	<u>67.504</u>	<u>65.305</u>