

# CABINN A/S

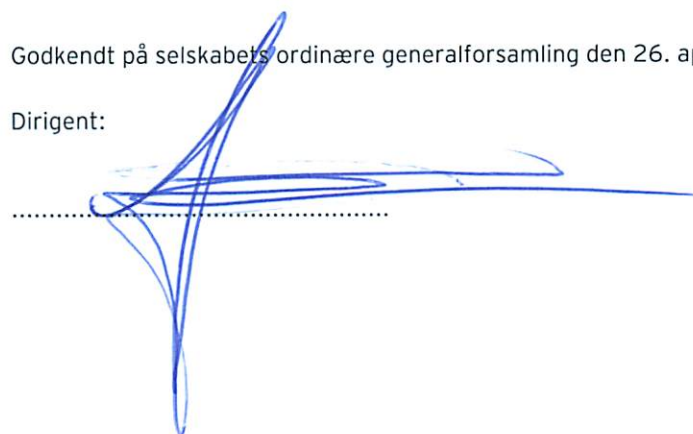
Aldersrogade 6G, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 89 66 62

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2019

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be a cursive or semi-cursive script.

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CABINN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

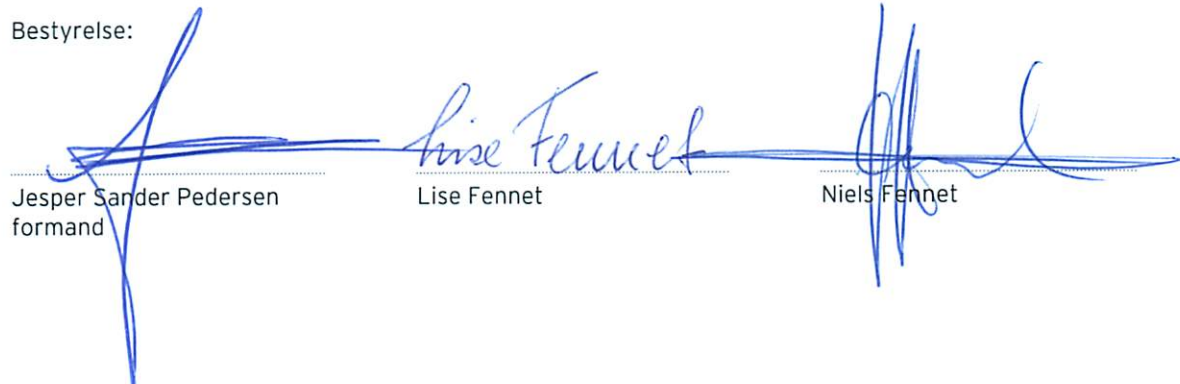
København, den 26. april 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 26. april 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen  
statsaut. revisor  
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	<a href="http://www.cabinn.com">www.cabinn.com</a>
E-mail	<a href="mailto:cabinn@cabinn.com">cabinn@cabinn.com</a>
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

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af ordinær primær drift	106.542	116.679	108.432	91.217	65.568
Resultat af finansielle poster	-29.862	-23.744	-18.477	-4.877	-17.380
<b>Årets resultat</b>	<b>54.912</b>	<b>67.504</b>	<b>65.305</b>	<b>61.248</b>	<b>31.636</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	3.433.419	1.793.865	1.567.008	1.672.255	1.463.188
Investering i materielle anlægsaktiver	-251.525	-256.584	-194.296	-98.863	-82.194
<b>Egenkapital</b>	<b>1.503.088</b>	<b>430.141</b>	<b>427.942</b>	<b>562.637</b>	<b>564.512</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	4,1 %	6,9 %	6,7 %	5,8 %	4,7 %
Likviditetsgrad	16,5 %	9,5 %	20,4 %	391,5 %	23,9 %
Soliditetsgrad	43,8 %	24,0 %	27,3 %	33,6 %	38,6 %
Egenkapitalforrentning	5,7 %	15,7 %	13,2 %	10,9 %	5,8 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>					
	<b>129</b>	<b>123</b>	<b>112</b>	<b>105</b>	<b>102</b>

Virksomhedens grunde og bygninger er indregnet til dagsværdi pr. 1. januar 2018. Hidtil er grunde og bygninger blevet indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Sammenligningstal er med henvisning til årsregnskabsloven bestemmelser ikke tilpasset og regnskabsåret for 2018 er derfor ikke sammenlignelig med tidligere år. Der henvises til note 1 anvendt regnskabspraksis for en fuldstændig beskrivelse af indvirkning af ændringen.

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.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Grunde og bygninger er indregnet til dagsværdi pr. 1. januar 2018. Hidtil er grunde og bygninger blevet indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen medfører efter ledelsen opfattelse, at der opnås et mere retvisende billede af virksomhedens balance, egenkapital samt finansielle stilling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 54.912 t.kr. mod et overskud på 67.504 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.503.088 t.kr. Resultatopgørelse for 2018 er i forhold til 2017 påvirket af yderligere afskrivninger med t.kr. 24.825, hvilket skyldes højere afskrivningsgrundlag som følge af ejendomme er indregnet til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning blevet optaget langfristet lån på samlet 1.293 mio. kr. til afvikling af kortfristet gæld og investeringer.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.



## Ledelsesberetning

### Forventet udvikling

I løbet af 2019 vil Cabinn åbne det nye grønne hotel, Cabinn Copenhagen, som er beliggende ved Tivoli Congress Center. Cabinn Copenhagen får 1202 værelser samt motionscenter, 3 biografteatre, elbil ladere og ca. 300 parkeringspladser.

Cabinn Copenhagen bliver begyndelsen til en helt ny Grøn Bydel, hvor hotellet bliver en forlængelse af det Grønne Strøg, der starter ved Bernstorffsgade ved SEB bankens bygning, og som skal fortsætte gennem Cabinn Copenhagen og det kommende IKEA frem til Dybbølsbro.

Der forventes, at selskabet vil opnå et resultat før skat for 2019 på niveau med 2018. Selskabet forventer fortsat at have en positiv likviditet i 2019.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	227.346	206.156
3	Personaleomkostninger	-53.680	-49.499
4	Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	-67.124	-39.978
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	106.542	116.679
5	Finansielle indtægter	19	2
6	Finansielle omkostninger	-29.881	-23.746
	<b>Resultat før skat</b>	76.680	92.935
7	Skat af årets resultat	-21.768	-25.431
	<b>Årets resultat</b>	54.912	67.504

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	199.996	222.218
		<u>199.996</u>	<u>222.218</u>
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.737.044	1.383.306
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.750	12.794
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	394.253	147.609
		<u>3.142.047</u>	<u>1.543.709</u>
10	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	231	231
		<u>231</u>	<u>231</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.342.274</u>	<u>1.766.158</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.198	1.014
		<u>1.198</u>	<u>1.014</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.999	9.566
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	662	216
	Andre tilgodehavender	15.981	5.984
11	Periodeafgrænsningsposter	2.347	202
		<u>30.989</u>	<u>15.968</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>58.958</u>	<u>10.725</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>91.145</u>	<u>27.707</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.433.419</u>	<u>1.793.865</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
12	Selskabskapital	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	1.085.539	0
	Overført resultat	216.549	361.637
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	67.504
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.503.088</b>	<b>430.141</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
13	Udskudt skat	420.070	114.399
15	Hensatte forpligtelser i alt	420.070	114.399
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
14	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	958.606	957.876
		958.606	957.876
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	287.486	117.506
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.599	2.467
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.891	23.681
	Gæld til tilknyttede virksomheder	180.657	129.494
	Skyldig selskabsskat	22.274	13.967
	Anden gæld	5.748	4.334
		551.655	291.449
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.510.261</b>	<b>1.249.325</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.433.419</b>	<b>1.793.865</b>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2018	1.000	0	361.637	67.504	430.141
	Ændring i regnskabspraksis	0	1.085.539	0	0	1.085.539
20	Overført via resultatdisponering	0	0	-145.088	200.000	54.912
	Udloddet udbytte	0	0	0	-67.504	-67.504
	<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>1.085.539</b>	<b>216.549</b>	<b>200.000</b>	<b>1.503.088</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CABINN A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger er indregnet til dagsværdi. Hidtil er grunde og bygninger blevet indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen medfører efter ledelsen opfattelse, at der opnås et mere retvisende billede af virksomhedens balance, egenkapital samt finansielle stilling.

Årets opskrivning til dagsværdi er indregnet direkte på egenkapitalen med t.kr. 1.391.716 med fradrag af udskudte skatteforpligtelser med t.kr. 306.178. Opskrivning på egenkapitalen netto udgør dermed t.kr. 1.085.539. Effekt på årets resultat før skat og skat udgør t.kr. -24.825 og t.kr. 0 som følge af regnskabsmæssige afskrivninger på den omvurderede dagsværdi.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. I overensstemmelse med årsregnskabsloven § 51 er der ikke tilpasset sammenligningstal for tidligere 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 finansiell post.

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

#### 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.

##### 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.

## 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.

##### Afskrivninger

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

Anlægsaktiver for goodwill og 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.

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.

## 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.

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.

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.

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. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, som tager udgangspunkt i budgetterede fremtidige pengestrømme for det kommende år samt et markedsbaseret afkast. Der er i budgettet taget højde for lejeindtægter, belægningsprocent og ikke-lejerbetalte driftsomkostninger.

Grunde og bygninger under opførelse er pr. 31. december 2018 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Der foretages nedskrivningstest på anlægsaktiverne goodwill og andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt grunde og bygninger under opførelse, 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 effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

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

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

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

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

## 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.

###### *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.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning optaget langfristet lån på samlet 1.293 mio.kr. til afvikling af kortfristet gæld og investeringer.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

t.kr.	2018	2017
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	47.120	43.550
Pensioner	3.395	2.952
Andre omkostninger til social sikring	625	435
Andre personaleomkostninger	2.540	2.562
	<u>53.680</u>	<u>49.499</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>129</u>	<u>123</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

t.kr.	2018	2017
<b>4 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22.222	22.222
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	44.902	17.756
	<u>67.124</u>	<u>39.978</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18	1
Renteindtægter i øvrigt	1	1
	<u>19</u>	<u>2</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.404	2.990
Andre finansielle omkostninger	23.477	20.756
	<u>29.881</u>	<u>23.746</u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	22.274	13.967
Årets regulering af udskudt skat	-506	11.464
	<u>21.768</u>	<u>25.431</u>
<b>8 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2018		444.436
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2018		<u>444.436</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		222.218
Årets afskrivninger		22.222
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>244.440</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>199.996</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2018	1.595.781	21.064	147.609	1.764.454
Tilgang i årets løb	4.384	495	246.644	251.523
Kostpris 31. december 2018	1.600.165	21.559	394.253	2.015.977
Opskrivninger 1. januar 2018	0	0	0	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis	1.335.027	0	0	1.335.027
Korrigerede opskrivninger 1. januar 2018	1.335.027	0	0	1.335.027
Årets opskrivning	56.690	0	0	56.690
Opskrivninger 31. december 2018	1.391.717	0	0	1.391.717
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	212.475	8.270	0	220.745
Årets afskrivninger	42.363	2.539	0	44.902
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	254.838	10.809	0	265.647
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>2.737.044</b>	<b>10.750</b>	<b>394.253</b>	<b>3.142.047</b>
Heraf indregnede renter	46.570	0	1.265	

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 18.

#### 10 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018	231
Kostpris 31. december 2018	231
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>231</b>

#### 11 Periodeafgrænsningsposter

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

t.kr.	2018	2017
<b>12 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10 stk. a nom. 100.000,00 kr.	1.000	1.000
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2018	2017
<b>13 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	114.399	102.935
Årets regulering af udskudt skat	305.671	11.464
Udskudt skat 31. december	<u>420.070</u>	<u>114.399</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>420.070</u>	<u>114.399</u>
	<u>420.070</u>	<u>114.399</u>

### 14 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	1.246.092	287.486	958.606	830.710
	<u>1.246.092</u>	<u>287.486</u>	<u>958.606</u>	<u>830.710</u>

### 15 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

### 16 Periodeafgrænsningsposter

Modtagne forudbetalinger under forpligtelser 4.559 t.kr. (2017: 2.467 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

### 17 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 huslejeforpligtelser, hvor opsigelsesvarslen udgør 6 måneder. Værdien af denne forpligtelse beløber sig til 195 t.kr.

### 18 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banken, der udgør 1.246 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebrev, ejerpantebrev og skadesløsbrev på i alt 1.041 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.131 mio. kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 19 Nærtstående parter

CABINN A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
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

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
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.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Renteomkostninger til modervirksomhed	6.404	2.990
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	662	216
Gæld til tilknyttede virksomheder	166.308	129.494

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 3, Personaleomkostninger.

t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>20 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	200.000	67.504
Overført resultat	-145.088	0
	<u>54.912</u>	<u>67.504</u>