

CABINN A/S

Aldersrogade 6G, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 89 66 62



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. maj 2017

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CABINN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2017

Direktion:



Niels Fennet

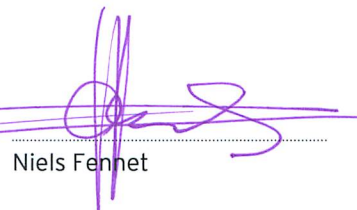
Bestyrelse:



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugerne 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.
- ▶ 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor

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 Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Resultat før finansielle poster	108.432	91.217	65.568	57.872	42.561
Resultat af finansielle poster	-18.477	-4.877	-17.380	-20.204	-24.561
Årets resultat	65.305	61.248	31.636	34.193	7.928
Balancesum					
Balancesum	1.567.008	1.672.255	1.463.188	1.353.632	1.374.382
Investering i materielle anlægsaktiver	194.296	98.863	82.194	13.984	49.466
Egenkapital	427.942	562.637	564.512	529.558	489.864
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,7 %	5,8 %	4,7 %	4,2 %	3,1 %
Likviditetsgrad	20,4 %	391,5 %	23,9 %	21,9 %	9,4 %
Soliditetsgrad	27,3 %	33,6 %	38,6 %	39,1 %	35,6 %
Egenkapitalforrentning	13,2 %	10,9 %	5,8 %	6,7 %	1,6 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	112	105	102	87	89

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 65.305 t.kr. mod 61.248 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 427.942 t.kr.

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 2017 indenfor samme niveau i 2016. Selskabet forventer fortsat at have en positiv likviditet i 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	191.099	167.200
2	Personaleomkostninger	-44.891	-39.555
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-37.776	-36.428
	Resultat før finansielle poster	108.432	91.217
4	Finansielle indtægter	1.762	13.104
5	Finansielle omkostninger	-20.239	-17.981
	Resultat før skat	89.955	86.340
	Skat af årets resultat	-24.650	-25.092
	Årets resultat	65.305	61.248

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	244.440	266.662
		<u>244.440</u>	<u>266.662</u>
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.117.896	1.028.921
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.961	14.531
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	173.206	82.869
		<u>1.305.063</u>	<u>1.126.321</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	203	182
		<u>203</u>	<u>182</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.549.706</u>	<u>1.393.165</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	896	860
		<u>896</u>	<u>860</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.115	8.441
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	130.549
	Andre tilgodehavender	3.799	1.397
	Periodeafgrænsningsposter	111	161
		<u>12.025</u>	<u>140.548</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.381</u>	<u>137.682</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.302</u>	<u>279.090</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.567.008</u>	<u>1.672.255</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	361.637	361.637
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	65.305	200.000
	Egenkapital i alt	427.942	562.637
	Hensatte forpligtelser		
11	Udskudt skat	102.935	97.912
12	Hensatte forpligtelser i alt	102.935	97.912
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	951.255	940.413
		951.255	940.413
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.127	26.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.408	1.423
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.907	23.132
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.463	0
	Skyldig selskabsskat	19.627	16.848
	Anden gæld	5.344	3.890
		84.876	71.293
	Gældsforpligtelser i alt	1.036.131	1.011.706
	PASSIVER I ALT	1.567.008	1.672.255

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Sikkerhedsstillelser
- 16 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
17	Årets resultat	0	0	65.305	65.305
	Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
	Egenkapital				
	31. december 2016	1.000	361.637	65.305	427.942

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CABINN A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Det medfører ændring til indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige ændringer til restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringerne foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsen § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgæet til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt transaktionen resulterer i et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede kursregulering i kostprisen på aktivet eller forpligtelsen, og såfremt transaktionen resulterer i en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 langfristede aktiver.

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. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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. 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 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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealizationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealizationsværdien 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 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 tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 2015".

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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	38.033	33.027
Pensioner	2.712	2.196
Andre omkostninger til social sikring	1.030	646
Andre personaleomkostninger	3.116	3.686
	<u>44.891</u>	<u>39.555</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>112</u>	<u>105</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.		
3 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22.222	22.222
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	15.554	14.206
	<u>37.776</u>	<u>36.428</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.680	8.583
Andre finansielle indtægter	82	4.521
	<u>1.762</u>	<u>13.104</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	911	4.603
Andre finansielle omkostninger	19.328	13.378
	<u>20.239</u>	<u>17.981</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver		
t.kr.		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2016		444.436
Kostpris 31. december 2016		444.436
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		177.774
Årets afskrivninger		22.222
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		199.996
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>244.440</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2016	1.213.935	104.931	82.869	1.401.735
Tilgang i årets løb	28.854	1.849	163.593	194.296
Overførsel fra andre poster	73.256	0	-73.256	0
Kostpris 31. december 2016	1.316.045	106.780	173.206	1.596.031
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2016	185.014	90.400	0	275.414
Årets afskrivninger	13.135	2.419	0	15.554
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	198.149	92.819	0	290.968
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.117.896	13.961	173.206	1.305.063
Heraf indregnede renter	35.961	0	0	

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note15.

8 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016	182
Tilgang i årets løb	21
Kostpris 31. december 2016	203
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	203

t.kr.	2016	2015
9 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

10 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	957.382	6.127	951.255	926.335
	<u>957.382</u>	<u>6.127</u>	<u>951.255</u>	<u>926.335</u>

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

t.kr.	2016	2015
11 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	97.912	90.678
Årets regulering af udskudt skat	5.023	7.234
Udskudt skat 31. december	<u>102.935</u>	<u>97.912</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>102.935</u>	<u>97.912</u>
	<u>102.935</u>	<u>97.912</u>

12 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

13 Periodeafgrænsningsposter

Modtagne forudbetalinger under forpligtelser 2.408 t.kr. (2015: 1.423 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NFLF Holding ApS som administrationsselskab 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.

Derudover er selskabet forpligtet til at bebygge erhvervede grundarealer, som er indregnet under "materielle anlægsaktiver under opførsel". Aktiviteter omkring bebyggelse er igangsat.

15 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banken, der udgør 957 mio.kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 1.028 mio.kr i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.291 mio.kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 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.	2016	2015
Renteindtægter fra modervirksomhed	1.680	8.583
Renteomkostninger til modervirksomhed	911	4.503
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	130.549
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.463	0

Oplysninger om ledelsesvederlag

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

17 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	65.305	200.000
Overført resultat	0	-138.752
	<u>65.305</u>	<u>61.248</u>