

# CABINN A/S

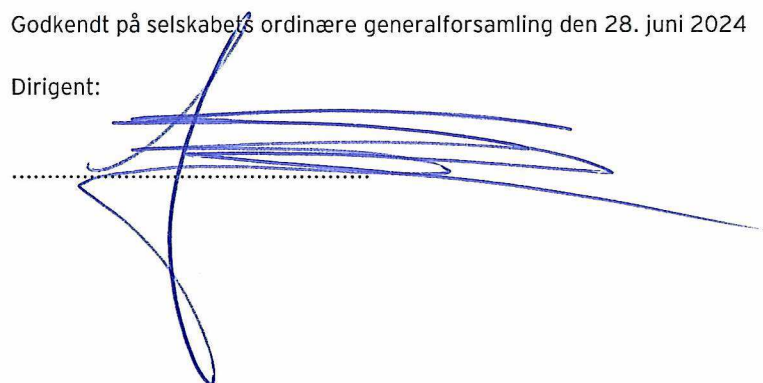
Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 28 89 66 62

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a large loop on the left side, positioned over a dotted line.

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CABINN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

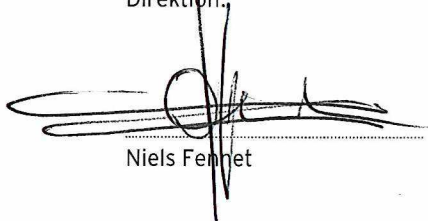
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

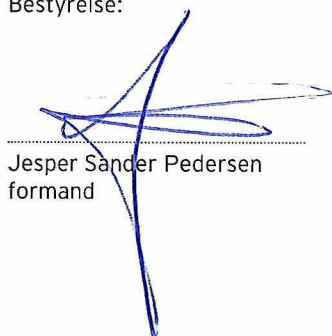
København, den 28. juni 2024

Direktion:



Niels Fennet

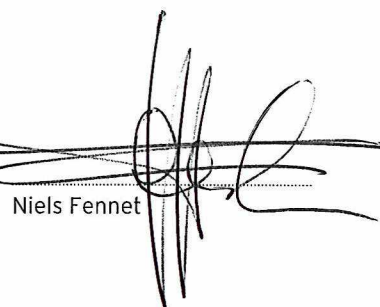
Bestyrelse:



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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 revisionshandlingerne 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 tiilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 28. juni 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Mogens Andreasen  
statsaut. revisor  
mne28603

  
Jacob Thøgersen  
statsaut. revisor  
mne49102

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	CABINN A/S
Adresse, postnr. by	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C
CVR-nr.	28 89 66 62
Stiftet	5. juli 2005
Hjemstedskommune	Frederiksberg
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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	536.674	544.974	227.694	119.158	338.567
Resultat af primær drift	176.784	186.993	-16.958	-101.587	96.758
Resultat af finansielle poster	-41.039	-17.436	-45.806	-55.565	-82.619
Årets resultat	100.947	130.114	-10.658	-75.056	-2.985
Balancesum	5.092.755	5.215.382	4.872.932	4.860.857	5.118.298
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-303.483	-9.990	-2.073	-28.530	-293.350
Egenkapital	2.361.129	2.449.608	2.018.540	1.798.720	1.983.027
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	3,4 %	3,7 %	-0,3 %	-2,0 %	2,3 %
Likviditetsgrad	56,5 %	96,5 %	377,4 %	170,7 %	179,2 %
Soliditetsgrad	46,4 %	47,0 %	41,4 %	37,0 %	38,7 %
Egenkapitalforrentning	4,2 %	5,8 %	-0,6 %	-4,0 %	-0,2 %
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæfti- gede	155	138	103	113	139

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, som drives efter konceptet "value for money".

CABINN er en af de mest innovative virksomheder inden for hotelbranchen. Den danskejede hotel kæde omfatter pt. 11 hoteller i de seks største danske byer med 6 hoteller i København og 1 hotel i byerne Odense, Aarhus, Aalborg, Esbjerg samt Vejle. De 11 hoteller råder over 4.274 værelser og ca. 10.000 senge. Byggeriet af et 12. hotel i Esbjergs absolutte centrum forventes afsluttet i sommeren 2024. Hotellet får 271 værelser.

CABINN var den første budget hotelkæde i Danmark med et gennemtænkt koncept, der bryder med den traditionelle måde at tilbyde overnatning på: "Folk rejser ikke for at opholde sig på deres hotelværelser - de vil ud at opleve byen. Hotelværelset er stedet, hvor man sover og har sit eget badeværelse". Det første CABINN Hotel åbnede i 1990.

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

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Der har ikke i årets løb været nogen usædvanlige forhold, der har påvirket årsregnskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Antallet af overnatninger i 2023 steg i forhold til 2022 med 3 % i København og faldt med 3 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på 1,4 %. CABINN har således lykkedes at holde fast i den enorme stigning i overnatninger i forhold til 2021.

Nettoomsætningen i 2023 var på t.kr. 536.674 og derfor i overensstemmelse med forventningen sidste år på mellem t.kr. 410.000-540.000.

Det var svært at øge antallet af medarbejdere i 2022 i forhold til stigningen i aktiviteten. Som følge deraf samt den fortsat positive udvikling i 2023, har CABINN øget antallet af medarbejdere fra 138 i 2022 til 155 i 2023 målt som gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere. De samlede personaleomkostninger er øget med t.kr. 8.963, svarende til 14%.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på t.kr. 100.947 mod et overskud på t.kr. 130.114 i 2022. I ledelsesberetningen for 2022 forventede ledelsen et resultat for 2023 på mellem t.kr. 100.000 til 130.000, hvilket er opfyldt. Virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 2.361.129 mod t.kr. 2.449.608 i 2022.

Resultatet har været tilfredsstillende i 2023.

### *Ikke finansielle forhold*

CABINN konceptet vurderes fortsat at have en stor styrke i det danske hotelmarked, som derfor fastholdes i hovedtræk, men tilpasses løbende til gæsternes forventninger og markedssituationen. Hygiejne, renlighed, god vedligeholdelse og grønt miljø til "value for money" har fortsat CABINNs fokus i de kommende år. I 2024 forventes "Green Key" certificering opnået, hvilket styrker CABINNs fortsatte fokus på grønt miljø.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Selskabets kreditrisici er meget begrænset, som følge af meget korte kreditbetingelser og derfor altid et relativt lavt udestående.

Selskabet har ikke væsentlige valutarisici, da pengestrømme primært foregår i dansk valuta.

Selskabets finansieringsstruktur på ejendomme er, at de primært belånes med op til 60 % realkreditlån. Realkreditbelåningen er baseret på fast rente med en gennemsnitlig restløbetid på ca. 17 år for at minimere renterisici. Den langfristede gæld pr. 31. december 2023 udgør ca. 37 % af dagsværdi af grunde og bygninger.



## Ledelsesberetning

### Redegørelse for samfundsansvar

#### *Forretningsmodel*

CABINNs forretningsmodel er at drive hotelvirksomhed efter konceptet "value for money" og "Smart Living".

#### *Væsentlighed*

CABINNs koncept med "value for money" og "Smart Living" påvirker i mindre grad den generelle belastning af samfundet i Danmark. Baggrunden er at lavpriser hele året på CABINNs hoteller giver en bred vifte af samfundslag mulighed for kulturelle oplevelser i hele Danmark, som ikke ville være mulig uden et lavpriskoncept. Andre væsentlige forhold er socialt ansvar, menneskerettigheder, miljø og klima. CABINN har som mål at tænke disse forhold ind i alle beslutninger, som foretages. Som eksempel er CABINNs værelser ikke større end nødvendigt og vi har vandsparefiltre alle steder. Jo flere danske virksomheder, som kan overnatte til lavpris, jo bedre bliver deres mulighed for at udføre arbejde, hvor efterspørgslen findes. Det medfører flere danske arbejdspladser og en styrkelse af samfundet generelt. CABINN og de virksomheder, som benytter CABINN erhvervsmæssigt, har dermed også et styrket behov for arbejdskraft, som kræves af samfundet. Der opstod i kølvandet på COVID-19 en stor mangel på arbejdskraft, som samfundet ikke kunne levere. Fremtidig uddannelse af egne elever og forbedrede uddannelsesmuligheder betyder CABINN vil kunne opnå en større organisk vækst i fremtiden.

#### *Sociale forhold og medarbejderforhold*

Generelt: CABINN har besluttet sig for at leve op til FNs 17 verdensmål. I praksis gennemgås målene i forhold til CABINNs indsats for at opnå dem. Det betyder, at vi også i 2023 har valgt primært, men ikke udelukkende, at fokusere på målene omkring (3) sundhed og trivsel, (4) kvalitetsuddannelse, (8) anstændige jobs og økonomisk vækst, (7) bæredygtig energi og (13) klimaindsats. De understøttes af vores fokus på hygiejne, renlighed, god vedligeholdelse og grønt miljø.

Politik: Hos CABINN lægger vi vægt på skabe gode arbejdsforhold og sikre bedst mulig udvikling af selskabets medarbejdere.

Risici, handlinger og resultater: For en landsdækkende hotelkæde som CABINN er medarbejdernes lokale viden essentiel. Denne viden kombineret med viden om CABINNs lavpris koncept og et højt serviceniveau, er af afgørende betydning for vores fremtidige succes. Vi værner derfor om medarbejdernes vidensdeling i et sundt og godt arbejdsmiljø. Vi styrker fortsat HR-området i 2024, som skal tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere i fremtiden. CABINN vurderer, at selskabets risici relateret til sociale forhold og medarbejderforhold, er mangel på veluddannede og branchekendte medarbejdere. CABINN har derfor et specielt fokus på uddannelse og fastholdelse af medarbejdere. Ledere har adgang til relevante netværksgrupper for at styrke deres udvikling, og medarbejdere i administration og servicefag har adgang til relevante kurser.

Der arbejdes løbende og kontrolleret med arbejdspladsvurderinger, så arbejdsmiljøet vurderes i tæt dialog med selskabets medarbejdere. For optimal udnyttelse af medarbejdernes ressourcer er der en høj grad af jobrotation på tværs af hotellerne. Vi uddanner så mange elever vi i praksis har mulighed for på de største hoteller. I 2023 havde CABINN 4 elever, hvilket vi også har i 2024.

I fremtiden forventes arbejdet med løbende kontroller og arbejdspladsvurderinger at fortsætte, for at bibeholde et sundt arbejdsmiljø for CABINNs ansatte.

#### *Menneskerettigheder*

Politik: Hos CABINN anerkender vi vores sociale ansvar, ikke alene i relation til vores egne medarbejdere, men også i relation til leverandørers medarbejdere.

Risici, handlinger og resultater: CABINNs væsentligste risici for krænkelse af menneskerettigheder findes i selskabets leverandørkæde. Vi undersøger derfor vores primære leverandører, som vi har samarbejdsaftaler med, at de har samme krav til deres værdikæde, som CABINN har. I 2023 har CABINN konstateret at de primære leverandører af indkøb til morgenmad og café har samme krav til deres værdikæde som CABINN.

I 2023 har CABINN ikke identificeret brud på krænkelse af menneskerettigheder i selskabets værdikæde.

I fremtiden forventes det, at CABINN fortsætter med undersøgelsen af leverandører for at tjekke op på, hvorvidt de besidder en Code Of Conduct.

## Ledelsesberetning

### Miljø og klimaforhold

Politik: CABINNs politik er at følge FNs 17 verdensmål for alle vores daglige vurderinger af miljø, arbejdsforhold, energi og sundhed. CABINN ser FNs 17 verdensmål som CABINNs mål, da selskabet forventer fremtidens gæster forventer, at CABINN lever op til målene.

Risici, handlinger og resultater: CABINN har ingen specielle problemstillinger vedrørende miljøforhold, da disse kontinuerligt vurderes og minimeres. CABINN ser energiforbrug og anvendelse af engangs-emballage som de største risici. CABINNs handlinger i 2023 for at minimere disse risici, er at have valgt en el leverandør, som kan levere grøn energi til CABINNs hoteller. Alle CABINN hoteller bruger LED lyskilder for at minimere energiforbruget, ligesom lyset automatisk slukkes, når der ikke er aktivitet.

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og fra 2023 er engangsemballage reduceret til et uundgåeligt minimum. Der har derfor i 2019-2023 kontinuerligt været et reduceret forbrug af engangsemballage, som CABINN har krævet af leverandører.

Siden 2019 har selskabet haft ekstra fokus på madspild. Selskabet anvender primært nøglehulsmærkede madvarer og fra 2023 har der været indsamlet 100 % madrester i alle køkkener som afhentes for genanvendelse til grøn energi.

Et andet eksempel på forbedret miljø er på CABINN Copenhagen, hvor der siden åbningen i 2019 bruges havvand til nedkøling af værelser og fælles arealer.

I fremtiden forventes det, at CABINN fortsætter med at reducere forbruget af alle, på miljøet, negativt påvirkede ressourcer, herunder emballage og specielt plast. CABINN vil kontinuerligt fokusere på klimavenlige energikilder til opvarmning og nedkøling af vores hoteller. I 2024 vil CABINN nøje følge klimabelastningens udvikling fra 2023 som led i forberedelserne til ESG rapportering.

### Anti korruption

Politik: CABINN tolerer ingen former for korruption eller bestikkelse.

Risici, handlinger og resultater: Eftersom CABINN alene har aktiviteter i Danmark, er der en lav risiko for at selskabets medarbejdere samt leverandørers ansatte, vil blive udsat for situationer med korruption eller bestikkelse. CABINN opfordrer løbende alle medarbejdere, der måtte have eller få mistanke om uetisk forretningsadfærd i form af bestikkelse eller korruption, til at kontakte deres hotelchef, HR eller direktion. CABINN har en whistleblowerordning, som er med til at sikre angivelse af mulig mistanke eller konstatering af korruption eller bestikkelse. I 2023 har CABINN sikret at medarbejdere kender CABINNs nul tolerance. I 2023 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korruption.

I fremtiden forventes arbejdet mod antikorrupition at fortsætte.

### Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

CABINN tror på, at mangfoldighed blandt medarbejderne, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker såvel performance som konkurrenceevne.

#### Oversigt

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Øverste ledelsesorgan</i>					
Samlet antal medlemmer	3	3	3	3	3
Underrepræsenteret køn i %	33	33	33	33	33
<i>Øvrige ledelsesniveauer</i>					
Samlet antal medlemmer	14	14	14	14	14
Underrepræsenteret køn i %	43	50	43	43	43

## Ledelsesberetning

### Øverste ledelsesorgan

CABINNs generalforsamlingsvalgte bestyrelse består af 2 mænd og 1 kvinde. CABINN har ingen målsætning om at udvide bestyrelsen, hvorfor det underrepræsenterede køn er 33%. CABINN har dermed en ligelig kønsfordeling i øverste ledelse.

### Øvrige ledelsesniveauer

CABINNs øvrige ledelsesniveauer består af den registrerede direktion, samt lederne af CABINNs enkelte funktioner, som refererer direkte til den registrerede direktion. De øvrige ledelsesniveauer består af 6 mænd og 8 kvinder. CABINN har opnået en ligelig kønsfordeling i den øvrige ledelse. Det er CABINNs mål at rekruttere de bedst egnede ledende medarbejdere. Det er selskabets politik aktivt at opfordre begge køn til at søge ledige stillinger, idet selskabet mener det giver det bedste arbejdsklima. CABINN mener også at en mangfoldighed blandt selskabets medarbejdere i relation til herkomst bidrager positivt til arbejdsklima og bedre forståelse for gæsternes mange forskellige kulturer.

I de nuværende øvrige ledelsesniveauer, herunder hotelchefer, bestående af 14 personer, har sammensætningen i 2023 været mand/kvinde 43 %/57 %, hvilket er indenfor selskabets mål for kønsmæssig fordeling. I 2022 var der en mand mere og en kvinde mindre, som gav 50 %/50 %, hvilket var over målet for den kønsmæssige fordeling. CABINN forsætter i 2024 med at opfordre alle køn til at søge ledige stillinger, og det vil fortsat være ansøgerens kvalifikationer, som er afgørende for valg af den medarbejder, der opfylder kravene til stillingen så længe den kønsmæssige fordeling opfylder målet.

### Redegørelse for dataetik

Politik: CABINN har udarbejdet en politik for dataetik som har til formål at give CABINNs etiske perspektiv i brug af data og teknologier, som skal sikre CABINN altid overholder borgernes grundlæggende rettigheder, retssikkerhed og grundlæggende samfundsmæssige værdier. CABINN tager stilling til ansvarlighed, bæredygtighed og gennemskelig anvendelse af data. CABINNs politik for dataetik, jf. §99d findes på vores hjemmeside her:

<https://www.cabinn.com/dataetik>

Risici, handlinger og resultater: CABINN indsamler, opbevarer og anvender kun data, som er nødvendige for at gennemføre det forretningsmæssige forhold mellem CABINN og kunder/gæster. CABINN sikrer at det enkelte menneske har kontrol over egne data, herunder hvilke data der indsamles, hvad de anvendes til og i hvilke sammenhænge. Internt opfordrer CABINN til at samtlige ansatte skal være opmærksomme på forhold som ikke overholder CABINNs politik for dataetik. Der vil altid være en ukendt risiko for Cyber kriminalitet, som CABINN har afdækket bedst muligt ved indgåelse af samarbejde med 3. part, som er ekspert i overvågning af al datatrafik.

I 2023 har CABINN ikke identificeret datalæk eller misbrug af den enkelte individs data eller rettigheder.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer at selskabets positive udvikling vil fortsætte i 2024. Baggrunden er at CABINN konceptet fortsat vil være efterspurgt, og der fortsat er yderligere kapacitet på hotellerne. Den månedlige finansielle rapportering primo 2024 understøtter ledelsens forventning til 2024. Ledelsen forventer at der i 2024 vil være en nettoomsætning mellem t.kr. 410.000 til 540.000 og et positivt resultat på mellem t.kr. 100.000 til 130.000.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
3	<b>Nettoomsætning</b>	536.674	544.974
	Vareforbrug	-82.343	-94.900
	Andre driftsindtægter	0	3.498
4	Andre eksterne omkostninger	-124.282	-113.047
	<b>Bruttoresultat</b>	330.049	340.525
5	Personaleomkostninger	-74.846	-65.883
6	Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	-78.419	-84.152
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	176.784	190.490
7	Finansielle indtægter	10.748	17.980
8	Finansielle omkostninger	-51.787	-35.416
	<b>Resultat før skat</b>	135.745	173.054
9	Skat af årets resultat	-34.798	-42.940
	<b>Årets resultat</b>	100.947	130.114

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
12	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	88.886	111.108
		<u>88.886</u>	<u>111.108</u>
13	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.589.052	4.626.129
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.598	10.301
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	306.748	6.125
		<u>4.903.398</u>	<u>4.642.555</u>
14	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	109	106
		<u>109</u>	<u>106</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.992.393</u>	<u>4.753.769</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.472	1.158
		<u>1.472</u>	<u>1.158</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.527	14.901
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.518	6.380
	Andre tilgodehavender	57.768	14.735
15	Periodeafgrænsningsposter	1.206	2.756
		<u>92.019</u>	<u>38.772</u>
	Likvide beholdninger	6.871	421.683
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>100.362</u>	<u>461.613</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.092.755</u>	<u>5.215.382</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
16	Selskabskapital	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	2.054.937	2.066.610
	Overført resultat	305.192	381.998
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.361.129</u>	<u>2.449.608</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
17	Udskudt skat	736.897	733.810
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>736.897</u>	<u>733.810</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
18	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.817.148	1.553.839
		<u>1.817.148</u>	<u>1.553.839</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
18	Kreditinstitutter i øvrigt	46.983	52.372
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.462	2.797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.493	16.950
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.981	355.698
	Skyldig selskabsskat	34.693	40.570
	Anden gæld	5.969	9.738
		<u>177.581</u>	<u>478.125</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.994.729</u>	<u>2.031.964</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>5.092.755</u></u>	<u><u>5.215.382</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 10 Resultatdisponering
- 19 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 20 Eventualaktiver
- 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 22 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2023	1.000	2.066.610	381.998	0	2.449.608
10	Overført via resultatdisponering	0	0	-99.053	200.000	100.947
	Årets opskrivning	0	13.557	0	0	13.557
	Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-22.247	22.247	0	0
	Skat af egenkapitalbevægelser	0	-2.983	0	0	-2.983
	Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
	<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000</b>	<b>2.054.937</b>	<b>305.192</b>	<b>0</b>	<b>2.361.129</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CABINN A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store 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 NFLF 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 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.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver og kompensation under statslige kompensationsordninger i forbindelse med COVID19.

##### Vareforbrug

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

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Personaleomkostninger

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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:

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).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 rentekomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi. Opgørelse af dagsværdi foretages årligt på grundlag af kapitaliseringsmetoden for ejendomme, der er færdiggjort. Opskrivninger og tilbageførsel heraf, med fradrag af udskudt skat, indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Grunde og bygninger under opførelse er pr. balancedagen fastsat til kostpris, svarende til afholdte opførelsesomkostninger.

Ibrugtagne grunde og bygninger, fratrukket scrapværdi, afskrives systematisk over restbrugstiden.

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

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

##### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

##### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og måles til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi 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)

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

##### Segmentoplysninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

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

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3 Segmentoplysninger</b>		
<b>Nettoomsætning fordelt på forretningssegmenter:</b>		
Værelser og konferencer	457.436	446.100
Restaurant og kioskvarer	51.628	79.812
Øvrigt	<u>27.610</u>	<u>19.062</u>
	<u>536.674</u>	<u>544.974</u>
<b>Nettoomsætning fordelt på geografiske segmenter:</b>		
Danmark	<u>536.674</u>	<u>544.974</u>
	<u>536.674</u>	<u>544.974</u>

#### 4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Honorar til revisor er ikke oplyst med henvisning til årsregnskabslovens § 96, stk. 3. Honoraret er specificeret i koncernregnskabet for NFLF Holding ApS.

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	64.041	56.286
Pensioner	5.028	3.763
Andre omkostninger til social sikring	843	939
Andre personaleomkostninger	<u>4.934</u>	<u>4.895</u>
	<u>74.846</u>	<u>65.883</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>155</u>	<u>138</u>

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

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>6 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22.222	22.222
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>56.197</u>	<u>61.930</u>
	<u>78.419</u>	<u>84.152</u>
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	118	93
Kursgevinst ved indfrielse af gæld	0	16.430
Andre finansielle indtægter	<u>10.630</u>	<u>1.457</u>
	<u>10.748</u>	<u>17.980</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2023	2022
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	230	355
Andre finansielle omkostninger	51.557	35.061
	<u>51.787</u>	<u>35.416</u>
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.693	40.570
Årets regulering af udskudt skat	105	2.464
Refusion i sambeskatning	0	-94
	<u>34.798</u>	<u>42.940</u>
<b>10 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	-99.053	130.114
	<u>100.947</u>	<u>130.114</u>

### 11 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Grunde og bygninger
Dagsværdi, ultimo	4.589.052

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for det kommende år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Udover ekstern, uafhængig vurdering af diskonteringsfaktoren, er der ikke anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årets værdiregulering over egenkapitalen udgør netto 10.574 t.kr. Dagsværdi af grunde og bygninger udgør 31. december 2023, 4.589.052 t.kr, og er opgjort ved dagsværdiniveau 3.

### 12 Immaterielle anlægsaktiver

t.kr.	Goodwill
Kostpris 1. januar 2023	444.436
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2023	<u>444.436</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	333.328
Årets afskrivninger	22.222
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>355.550</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>88.886</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 13 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2023	2.310.675	31.987	6.125	2.348.787
Tilgang i årets løb	2.361	499	300.623	303.483
Kostpris 31. december 2023	2.313.036	32.486	306.748	2.652.270
Opskrivninger 1. januar 2023	2.821.340	0	0	2.821.340
Årets opskrivning	13.557	0	0	13.557
Opskrivninger 31. december 2023	2.834.897	0	0	2.834.897
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	505.886	21.686	0	527.572
Årets afskrivninger	52.995	3.202	0	56.197
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	558.881	24.888	0	583.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.589.052	7.598	306.748	4.903.398
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	1.959.909	0	0	

For oplysninger om dagsværdiopskrivning henvises til note 11.

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 21.

#### 14 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023	106
Tilgang i årets løb	3
Kostpris 31. december 2023	109
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	109

#### 15 Periodeafgrænsningsposter

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2023	2022
<b>16 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.

t.kr.	2023	2022
<b>17 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	733.810	646.461
Årets regulering af udskudt skat	3.087	87.349
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u>736.897</u>	<u>733.810</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	736.897	733.810
	<u>736.897</u>	<u>733.810</u>

### 18 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	1.864.131	46.983	1.817.148	1.622.357
	<u>1.864.131</u>	<u>46.983</u>	<u>1.817.148</u>	<u>1.622.357</u>

### 19 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 78 t.kr.

### 20 Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver pr. 31. december 2023.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor banken, der udgør 1.864 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.221 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.944 mio. kr.

Selskabet har yderligere stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor grundejerforeninger og lign. for i alt 2,2 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.007 mio. kr.

Der er stillet betalingsgaranti overfor leverandører for 364 t.kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2023.

#### 22 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	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	Kapitalbesiddelse

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NFLF Holding ApS (ultimativ moder)	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	cvr.dk CVR-nr. 33493177
CABINN Holding ApS	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C	cvr.dk CVR-nr. 19982637

##### Transaktioner med nærtstående parter

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

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Administrationsomkostninger	250	250

Renter til og fra nærtstående parter fremgår af note 7 og 8. Tilgodehavender og gæld fremgår af balancen.