

# CABINN A/S

Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

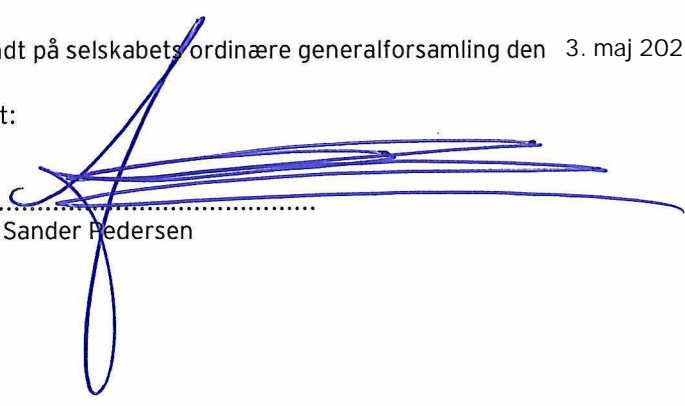
CVR-nr. 28 89 66 62

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022

Dirigent:

.....  
Jesper Sander Pedersen



## Indhold

Ledelsespåtegning	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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

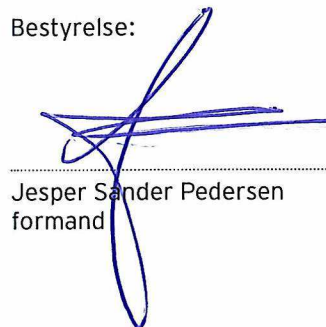
København, den 3. maj 2022

Direktion:



Niels Fennet

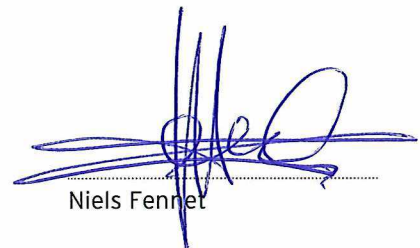
Bestyrelse:



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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 3. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Mogens Andreassen  
statsaut. revisor  
mne28603

## 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.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	213.715	119.158	338.567	327.823	299.476
Resultat af primær drift	40.754	-31.735	97.435	106.526	116.679
Finansielle poster	-45.806	-55.565	-82.619	-29.862	-23.744
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.658</b>	<b>-75.056</b>	<b>-2.985</b>	<b>54.912</b>	<b>67.504</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	4.872.932	4.860.857	5.118.298	3.433.419	1.793.865
Investering i materielle anlægsaktiver	-2.073	-28.530	-293.350	-251.525	-256.584
<b>Egenkapital</b>	<b>2.018.540</b>	<b>1.798.720</b>	<b>1.983.027</b>	<b>1.503.088</b>	<b>430.141</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	-0,3 %	-2,0 %	2,3 %	4,1 %	6,9 %
Likviditetsgrad	377,4 %	170,7 %	179,2 %	16,5 %	9,5 %
Soliditetsgrad	41,4 %	37,0 %	38,7 %	43,8 %	24,0 %
Egenkapitalforrentning	-0,6 %	-4,0 %	-0,2 %	5,7 %	15,7 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>					
	<b>103</b>	<b>113</b>	<b>139</b>	<b>129</b>	<b>123</b>

Regnskabsåret 2017 er ikke sammenlignelig med efterfølgende år, som følge af virksomheden med virkning pr. 1. januar 2018 ændrede indregning og målingsprincip på grunde og bygninger fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger til dagsværdi med direkte regulering på egenkapitalen.

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens 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 hotelkæde omfatter pt. 11 hoteller i de seks største danske byer med 6 hoteller i København og 1 hotel i byerne Odense, Aarhus, Aalborg, Esbjerg samt Vejle. De 11 hoteller råder over 4.274 værelser og ca. 10.000 senge.

CABINN var den første budget hotelkæde i Danmark med et gennemtænkt koncept, der bryder med den traditionelle måde at tilbyde overnatning på: "Folk rejser ikke for at opholde sig på deres hotelværelser - de vil ud 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.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Året 2021 har fortsat været påvirket negativt af den verdensomspændende Covid 19 pandemi. De udenlandske gæster, som historisk har udgjort en væsentlig andel af selskabets indtægter, er i 2021 i høj grad udeblevet på grund af grænselukninger, rejserestriktioner og forsamlingsforbud. Sidstnævnte forhold har i 2021 betydet aflysninger af planlagte internationale kongresser, konferencer samt store idræts og kulturbegivenheder, som normalt tiltrækker mange udenlandske gæster til landet.

Også overnatningerne fra de danske gæster har været påvirket meget negativt i 2021. Ikke mindst de periodevise lukninger af restauranter, butikker, museer, udstillinger, store idræts og kulturbegivenheder har betydet, at de indenlandske bookinger har været kraftigt vigende. Udover de generelle Covid 19 restriktioners negative indflydelse på mulighederne for at rejse, har pandemien også påvirket den generelle lyst til at rejse af frygt for eventuel smitte og smittespredning. Denne tendens afspejles bl.a. i den kraftige stigning i hjemmearbejdspladser og afholdelse af videomøder frem for fysiske møder. Disse forhold har også påvirket antallet af overnatninger på alle CABINN hoteller.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Antallet af overnatninger steg i 2021 i forhold til 2020 med 87 % i København og med 52 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på 73 %.

Den gennemsnitlige nettoomsætning pr. solgt værelse steg i 2021 i forhold til 2020 med 2 % i København og med 1 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på kun 1 %.

Som følge af tilpasning til den negative udvikling har CABINN desværre i 2021 måttet reducere antallet af medarbejdere fra 113 i 2020 til 103 i 2021 målt som gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere. De samlede personaleomkostninger er blevet reduceret med t.kr. 1.678, svarende til 3 %. CABINN har ikke i 2021 gjort brug af de statslige ordninger vedrørende kompensation for lønudgifter i forbindelse med Covid 19 pandemien.

Den statslige kompensation vedrørende faste omkostninger i forbindelse med Covid 19 pandemien har i 2021 bidraget med m.kr. 58.

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på t.kr. 11.216 mod et underskud på t.kr. 75.056 i 2020. Det bemærkes, at resultat i 2020 ligeledes var negativt påvirket af Covid-19. Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 2.017.982 mod t.kr. 1.798.720 i 2020.

Resultatet har været tilfredsstillende, taget eksterne forhold i betragtning.



## Ledelsesberetning

### *Ikke finansielle forhold*

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

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

### **Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter**

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

Den igangværende Covid 19-pandemi, som påvirker rejsemønstre og verdensøkonomi, herunder CABINNs samarbejdspartnere, leverandører og kunder, vil fortsat påvirke selskabets omsætning og omkostninger negativt. Den potentielle effekt på selskabets omsætning og resultat samt finansielle stilling vil naturligt afhænge af varigheden og omfanget, som er uvist på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

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

Selskabets finansieringsstruktur på ejendomme er, at de primært belånes med 60 % realkredit. Grundet det lave renteniveau er realkreditbelåningen hovedsagelig baseret på fast rente i 20 år for at minimere renterisici. Den langfristede gæld udgør knap 49 % af dagsværdi af grunde og bygninger.

### **Redegørelse for samfundsansvar**

#### *Forretningsmodel*

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

#### *Sociale forhold og medarbejderforhold*

Generelt: CABINN har besluttet sig for at leve op til FNs 17 verdensmål. I praksis gennemgås målene i forhold til CABINNs indsats for at opnå dem. Det betyder, at vi i 2021 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 har styrket HR området i starten af 2020, 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, således at 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 2021 havde CABINN 2 elever.

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

## Ledelsesberetning

### *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. Vi tilser, at selskabets leverandører har en Code Of Conduct, som deres underleverandører efterlever.

I 2021 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.

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

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og engangsemballage undgås, hvor det er muligt. I 2019 satte selskabet ekstra fokus på madspild og dette er fortsat i 2020 og 2021. Dette har i 2019-2021 resulteret i reduceret forbrug af engangsservice og emballage, at selskabet primært anvender nøglehulsmærkede madvarer samt at madrester indsamles og afhentes for genanvendelse til grøn energi.

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

I fremtiden forventes det, at CABINN fortsætter med at reducere forbruget af alle, på miljøet, negativt påvirkede ressourcer, herunder emballage. CABINN vil samtidig fokusere på klimavenlige energikilder til opvarmning og nedkøling af vores hoteller.

### *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 alle medarbejdere, der måtte have eller få mistanke om uetisk forretningsadfærd i form af bestikkelse eller korruption, til at kontakte deres hotelchef, HR eller direktion. I 2021 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korruption.

I fremtiden forventes arbejdet mod antikorrupition at fortsætte.

### *COVID-19*

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

## Ledelsesberetning

### Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen, jf. §99b

Bestyrelsen: Bestyrelsen er sammensat af 3 generalforsamlingsvalgte personer, 2 mænd og 1 kvinde, hvilket svarer til selskabets målsætning for kønsmæssig fordeling i bestyrelsen.

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 den nuværende øvrige ledelse, herunder hotelchefer, bestående af 12 personer, har sammensætningen i 2021 været mand/kvinde 25%/75%, hvilket ikke helt er inden for selskabets mål for kønsmæssig fordeling. Selskabet ser gerne at fremtidige stillinger besættes af mænd, men det er ansøgerens kvalifikationer, som er afgørende for valg af den rigtige medarbejder, der opfylder kravene til stillingen.

### 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.

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 2021 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

I takt med at befolkningen opnår flokimmunitet, forventes det, at den positive udvikling fra andet halvår 2021 fortsætter i 2022. Ledelsen forventer, at der i 2022 igen vil være et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021	2020
3	<b>Nettoomsætning</b>	213.715	119.158
	Vareforbrug	-19.838	-8.268
	Andre driftsindtægter	58.177	69.851
	Andre eksterne omkostninger	-72.026	-63.170
	<b>Bruttoresultat</b>	180.028	117.571
4	Personaleomkostninger	-45.847	-48.240
5	Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	-92.962	-101.066
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	41.219	-31.735
6	Finansielle indtægter	204	89
7	Finansielle omkostninger	-46.010	-55.654
	<b>Resultat før skat</b>	-4.587	-87.300
8	Skat af årets resultat	-6.071	12.244
	<b>Årets resultat</b>	<b>-10.658</b>	<b>-75.056</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
9	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	133.330	155.552
		<u>133.330</u>	<u>155.552</u>
10	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.297.329	4.068.030
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.814	13.246
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	513	563
		<u>4.308.656</u>	<u>4.081.839</u>
11	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	153	153
		<u>153</u>	<u>153</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.442.139</u>	<u>4.237.544</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	596	452
		<u>596</u>	<u>452</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.042	3.109
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.333	2.552
	Andre tilgodehavender	11.740	27.795
12	Periodeafgrænsningsposter	933	1.242
		<u>33.048</u>	<u>34.698</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>397.149</u>	<u>588.163</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>430.793</u>	<u>623.313</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.872.932</u>	<u>4.860.857</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
13	Selskabskapital	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	1.790.267	1.669.212
	Overført resultat	227.273	128.508
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.018.540</b>	<b>1.798.720</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
14	Udskudt skat	646.461	576.890
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>646.461</b>	<b>576.890</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
15	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.093.781	2.116.641
	Anden gæld	0	3.499
		<b>2.093.781</b>	<b>2.120.140</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	89.004	111.778
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.449	1.190
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.275	7.178
	Gæld til tilknyttede virksomheder	461	237.442
	Skyldig selskabsskat	3.371	0
	Anden gæld	8.590	7.519
		<b>114.150</b>	<b>365.107</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.207.931</b>	<b>2.485.247</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.872.932</b>	<b>4.860.857</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 16 Oplysninger om dagsværdier
- 17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 18 Eventualaktiver
- 19 Sikkerhedsstillelser
- 20 Nærtstående parter
- 21 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor
- 22 Resultatdisponering

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	1.000	1.768.463	203.564	10.000	1.983.027
22	Overført via resultatdisponering	0	0	-75.056	0	-75.056
	Tilbageførsel af opskrivninger	0	-162.641	0	0	-162.641
	Årets opskrivning	0	63.390	0	0	63.390
	Udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>1.669.212</b>	<b>128.508</b>	<b>0</b>	<b>1.798.720</b>
22	Overført via resultatdisponering	0	0	-10.658	0	-10.658
	Overførsel af afskrivning på opskrivninger	0	-109.423	109.423	0	0
	Årets opskrivning	0	295.485	0	0	295.485
	Skat af egenkapitalbevægelser	0	-65.007	0	0	-65.007
	<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>1.790.267</b>	<b>227.273</b>	<b>0</b>	<b>2.018.540</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CABINN A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsvarer og måles til kostpris efter FIFO-metoden med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

##### Nøgletal

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for 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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Særlige poster

I regnskabsposten andre driftsindtægter er der i 2021 indregnet indtægter fra kompensation under statslige kompensationsordninger i forbindelse med COVID19. Indtægterne indregnes under andre driftsindtægter og udgør 58 mio. kr.

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>3 Segmentoplysninger</b>		
<b>Nettoomsætning fordelt på forretningssegmenter:</b>		
Værelser og konferencer	173.943	101.141
Restaurant og kioskvarer	31.622	13.280
Øvrigt	8.150	4.737
	<u>213.715</u>	<u>119.158</u>
<b>Nettoomsætning fordelt på geografiske segmenter:</b>		
Danmark	213.715	119.158
	<u>213.715</u>	<u>119.158</u>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	39.258	42.906
Pensioner	3.003	3.301
Andre omkostninger til social sikring	734	454
Andre personaleomkostninger	2.852	1.579
	<u>45.847</u>	<u>48.240</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>103</u>	<u>113</u>

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

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22.222	22.222
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	70.740	78.844
	<u>92.962</u>	<u>101.066</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2021	2020
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	58	89
Andre finansielle indtægter	146	0
	<u>204</u>	<u>89</u>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.994	8.997
Andre finansielle omkostninger	43.016	46.657
	<u>46.010</u>	<u>55.654</u>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.371	0
Årets regulering af udskudt skat	4.565	-12.244
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.865	0
	<u>6.071</u>	<u>-12.244</u>
<b>9 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2021		444.436
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2021		<u>444.436</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		288.884
Årets afskrivninger		22.222
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>311.106</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>133.330</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2021	2.307.478	29.416	563	2.337.457
Tilgang i årets løb	1.013	547	513	2.073
Afgang i årets løb	-164	-569	0	-733
Overførsel fra andre poster	563	0	-563	0
Kostpris 31. december 2021	2.308.890	29.394	513	2.338.797
Opskrivninger 1. januar 2021	2.140.016	0	0	2.140.016
Årets opskrivning	295.485	0	0	295.485
Opskrivninger 31. december 2021	2.435.501	0	0	2.435.501
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	379.464	16.170	0	395.634
Årets afskrivninger	67.762	2.979	0	70.741
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændet aktiver	-164	-569	0	-733
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	447.062	18.580	0	465.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	4.297.329	10.814	513	4.308.656
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	2.002.115	0	0	

For oplysninger om dagsværdiopskrivning henvises til note 16.

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 19.

#### 11 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021	153
Kostpris 31. december 2021	153
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	153

#### 12 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.	2021	2020
<b>13 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.

<b>14 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	576.890	617.128
Årets regulering af udskudt skat	69.571	-40.238
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u>646.461</u>	<u>576.890</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	650.496	588.747
Skattemæssigt underskud	-4.035	-11.857
	<u>646.461</u>	<u>576.890</u>

### 15 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	2.182.785	89.004	2.093.781	1.726.603
	<u>2.182.785</u>	<u>89.004</u>	<u>2.093.781</u>	<u>1.726.603</u>

### 16 Oplysninger om dagsværdier

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 de 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.

#### Dagsværdioplysninger

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

t.kr.	Grunde og bygninger
Dagsværdi, ultimo	4.297.329
Værdireguleringer over egenkapitalen	295.485
Dagsværdiniveau	3

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 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 huslejeoplygninger, hvor opsigelsesvarslen udgør 6 måneder. Værdien af denne forpligtelse beløber sig til 93 t.kr.

#### 18 Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver pr. 31. december 2021.

#### 19 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor banken, der udgør 2.183 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.404 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.297 mio. kr.

Selskabet har i samme ejendomme yderligere stillet sikkerhed overfor grundejerforeninger og lign. for i alt 2,5 mio. kr.

Foruden ovenstående sikkerhedsstillelser, har selskabet pr. 31. december 2021 deponeret 3.7 mio. kr. i Nordea til Københavns Kommune i forbindelse med byggeriet af Cabinn Copenhagen og deponeret 300 mio. i Handelsbanken til sikkerhed for gæld overfor Handelsbanken. Beløbene er i regnskabet præsenteret under likvider.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021.

#### 20 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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 20 Nærtstående parter (fortsat)

##### Transaktioner med nærtstående parter

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

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Administrationsomkostninger	250	250
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.994	8.997
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	58	89
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.333	2.552
Gæld til tilknyttede virksomheder	461	237.442

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 4, Personaleomkostninger.

#### 21 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor

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

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
22 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-10.658	-75.056
	<u>-10.658</u>	<u>-75.056</u>