

CABINN A/S

Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 28 89 66 62

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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 6. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3070 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	www.cabinn.com
E-mail	cabinn@cabinn.com
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.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	544.974	227.694	119.158	338.567	327.823
Resultat af primær drift	186.993	-16.958	-101.587	96.758	106.526
Resultat af finansielle poster	-17.436	-45.806	-55.565	-82.619	-29.862
Årets resultat	130.114	-10.658	-75.056	-2.985	54.912
Balancesum					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-9.990	-2.073	-28.530	-293.350	-251.525
Egenkapital	2.449.608	2.018.540	1.798.720	1.983.027	1.503.088
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,7 %	-0,3 %	-2,0 %	2,3 %	4,1 %
Likviditetsgrad	96,5 %	377,4 %	170,7 %	179,2 %	16,5 %
Soliditetsgrad	47,0 %	41,4 %	37,0 %	38,7 %	43,8 %
Egenkapitalforrentning	5,8 %	-0,6 %	-4,0 %	-0,2 %	5,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	138	103	113	139	129

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

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 danske 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 er påbegyndt i januar 2023 i Esbjergs absolutte centrum. Hotellet får 265 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

Januar og februar 2022 var fortsat påvirket negativt af den verdensomspændende Covid 19 pandemi. De europæiske gæster, som historisk har udgjort en væsentlig andel af selskabets indtægter kom tilbage gennem sommeren 2022 i et stort antal. De oversøiske gæster har været fraværende gennem hele 2022. Sidstnævnte forhold har også i 2022 betydet færre internationale kongresser, konferencer samt store idræts- og kulturbegivenheder, som normalt tiltrækker mange udenlandske gæster til landet. Tour De France starten i Danmark i juli 2022 var dog en undtagelse.

Bortset fra Corona pandemien primo 2022, har der ikke i årets løb været nogen usædvanlige forhold, der har påvirket årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Antallet af overnatninger i 2022 steg i forhold til 2021 med 129 % i København og med 52 % i Jylland og på Fyn, hvilket gav en samlet stigning på 101 % som følge af den aftagne Covid 19 pandemi og åbningen af Cabinn Copenhagen under pandemien.

Den gennemsnitlige nettoomsætning pr. solgt værelse i 2022 steg i forhold til 2021 med 19 %.

Som følge af den positive udvikling har CABINN i 2022 øget antallet af medarbejdere fra 103 i 2021 til 138 i 2022 målt som gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere. De samlede personaleomkostninger er øget med t.kr. 20.036, svarende til 44 %. CABINN har ikke i 2022 gjort brug af de statslige ordninger vedrørende kompensation for lønudgifter eller faste omkostninger i forbindelse med Covid 19 pandemien.

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 130.114 mod et underskud på t.kr. 10.658 i 2021. I ledelsesberetningen for 2021 forventede ledelsen at resultatet for 2022 igen ville være positivt, hvilket i høj grad skete. Det var svært at forudsæ resultatet for 2022 primo året, og resultatet overgik derfor budgettet med mere end 400%. Det bemærkes, at resultat i 2021 var negativt påvirket af Covid 19. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 2.449.608 mod t.kr. 2.018.540 i 2021.

Resultatet har været meget tilfredsstillende i 2022.

Ledelsesberetning

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.

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.

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 % realkredit lån. 40% af realkreditbelåningen er baseret på fast rente med en restløbetid på ca. 17 år for at minimere renterisici. Den langfristede gæld pr. 31. december 2022 udgør knap 34 % af dagsværdi af grunde og bygninger. Der er efter 31. december 2022 optaget yderligere realkredit lån, hvorefter den langfristede gæld udgør 44 %.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

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

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 lavpris koncept. 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 der 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 unge vil betyde CABINN vil kunne få 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 2022 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 især styrket HR området i 2022, 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.

Ledelsesberetning

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 2022 havde CABINN 3 elever, hvilket vi også planlægger i 2023.

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

I 2022 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 engangs-emballage som de største risici. CABINNs handlinger i 2022 for at minimere disse risici, er at have valgt en el leverandør, som kan levere grøn energi til CABINNs hoteller. Det er i 2022 kontrolleret at alle CABINN hoteller bruger LED lys-kil-der for at minimere energiforbruget, ligesom lyset automatisk slukkes, når der ikke er aktivitet. Enkelte steder i 2022 var dette ikke overholdt, men er efterfølgende udbedret.

I morgenmadscafeer anvendes ikke engangsservice og fra 2023 er engangs-emballage reduceret til et uundgåeligt minimum. Der har derfor i 2019-2022 kontinuerligt været et reduceret forbrug af engangs-emballage, som CABINN har krævet af leverandører. Siden 2019 har selskabet haft ekstra fokus på madspild. Selskabet anvender primært nøglehulsmærkede madvarer og fra 2023 indsamles 100 % madrester i alle køkkener som afhentes for genanvendelse til grøn energi. I 2022 har CABINN alene på et enkelt hotel mindsket sit madaffald med mere end 60 %.

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. CABINN vil samtidig fokusere på klimavenlige energikilder til opvarmning og nedkøling af vores hoteller. I 2023 vil CABINN forsøge af optimere de miljømæssige påvirkninger på forbruget af el.

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. I 2022 blev der ikke rapporteret om mistanke om bestikkelse eller korruption.

I fremtiden forventes arbejdet mod antikorrup-tion at fortsætte.

Ledelsesberetning

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.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

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 13 personer, har sammensætningen i 2022 været mand/kvinde 46 %/53 %, hvilket er indenfor selskabets mål for kønsmæssig fordeling. Selskabet har forbedret kønssammensætningen fra 25 %/75% i 2021. Selskabet forsætter i 2023 med at opfordre alle køn til at søge ledige stillinger, men det vil fortsat være ansøgerens kvalifikationer, som er afgørende for valg af den 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 gennemskuelig anvendelse af data. CABINNs politik for dataetik findes på vores hjemmeside her:

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 2022 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 2023. Baggrunden er at CABINN konceptet fortsat vil være efterspurgt, og der fortsat er yderligere kapacitet på hotellerne. Den månedlige finansielle rapportering primo 2023 understøtter ledelsens forventning til 2023. Ledelsen forventer at der i 2023 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.	2022	2021
3	Nettoomsætning	544.974	227.694
	Vareforbrug	-94.900	-33.817
	Andre driftsindtægter	3.498	58.177
4	Andre eksterne omkostninger	-113.047	-72.026
	Bruttoresultat	340.525	180.028
5	Personaleomkostninger	-65.883	-45.847
6	Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	-84.152	-92.962
	Resultat før finansielle poster	190.490	41.219
7	Finansielle indtægter	17.980	204
8	Finansielle omkostninger	-35.416	-46.010
	Resultat før skat	173.054	-4.587
9	Skat af årets resultat	-42.940	-6.071
	Årets resultat	130.114	-10.658

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
11	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	111.108	133.330
		<u>111.108</u>	<u>133.330</u>
12	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.626.129	4.297.329
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.301	10.814
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.125	513
		<u>4.642.555</u>	<u>4.308.656</u>
13	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	106	153
		<u>106</u>	<u>153</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.753.769</u>	<u>4.442.139</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.158	596
		<u>1.158</u>	<u>596</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.901	15.042
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.380	5.333
	Andre tilgodehavender	14.735	11.740
14	Periodeafgrænsningsposter	2.756	933
		<u>38.772</u>	<u>33.048</u>
	Likvide beholdninger	<u>421.683</u>	<u>397.149</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>461.613</u>	<u>430.793</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.215.382</u>	<u>4.872.932</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
15	Selskabskapital	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	2.066.610	1.790.267
	Overført resultat	381.998	227.273
	Egenkapital i alt	2.449.608	2.018.540
	Hensatte forpligtelser		
16	Udskudt skat	733.810	646.461
	Hensatte forpligtelser i alt	733.810	646.461
	Gældsforpligtelser		
17	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.553.839	2.093.781
		1.553.839	2.093.781
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	52.372	89.004
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.797	1.449
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.950	11.275
	Gæld til tilknyttede virksomheder	355.698	461
	Skyldig selskabsskat	40.570	3.371
	Anden gæld	9.738	8.590
		478.125	114.150
	Gældsforpligtelser i alt	2.031.964	2.207.931
	PASSIVER I ALT	5.215.382	4.872.932

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	Egenkapital				
	1. januar 2022	1.000	1.790.267	227.273	2.018.540
22	Overført via resultatdisponering	0	0	130.114	130.114
	Overførsel af afskrivning på opskrivninger	0	-24.611	24.611	0
	Årets opskrivning	0	385.839	0	385.839
	Skat af egenkapitalbevægelser	0	-84.885	0	-84.885
	Egenkapital				
	31. december 2022	1.000	2.066.610	381.998	2.449.608

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CABINN A/S for 2022 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 nøgled medarbejdere. 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.

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 nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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

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

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

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>2022</u>	<u>2021</u>
3 Segmentoplysninger		
Nettoomsætning fordelt på forretningssegmenter:		
Værelser og konferencer	446.100	187.922
Restaurant og kioskvarer	79.812	31.622
Øvrigt	19.062	8.150
	<u>544.974</u>	<u>227.694</u>
Nettoomsætning fordelt på geografiske segmenter:		
Danmark	544.974	227.694
	<u>544.974</u>	<u>227.694</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>2022</u>	<u>2021</u>
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	56.286	40.026
Pensioner	3.763	3.003
Andre omkostninger til social sikring	939	-34
Andre personaleomkostninger	4.895	2.852
	<u>65.883</u>	<u>45.847</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>138</u>	<u>103</u>

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

t.kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	22.222	22.222
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	61.930	70.740
	<u>84.152</u>	<u>92.962</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2022	2021
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	93	58
Kursgevinst ved indfrielse af gæld	16.430	0
Andre finansielle indtægter	1.457	146
	<u>17.980</u>	<u>204</u>
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	355	2.994
Andre finansielle omkostninger	35.061	43.016
	<u>35.416</u>	<u>46.010</u>
9 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.570	3.371
Årets regulering af udskudt skat	2.464	4.565
Refusion i sambeskatning	-94	-1.865
	<u>42.940</u>	<u>6.071</u>

10 Dagsværdioplysninger

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

t.kr.	Grunde og bygninger
Dagsværdi, ultimo	4.626.129
Dagsværdiniveau	3

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 385.839 t.kr. Dagsværdi af grunde og bygninger udgør 31. december 2022, 4.626.129 t.kr, og er opgjort ved dagsværdiniveau 3.

11 Immaterielle anlægsaktiver

t.kr.	Goodwill
Kostpris 1. januar 2022	444.436
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2022	<u>444.436</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	311.106
Årets afskrivninger	22.222
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>333.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>111.108</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2022	2.308.890	29.394	513	2.338.797
Tilgang i årets løb	1.785	2.593	5.612	9.990
Kostpris 31. december 2022	2.310.675	31.987	6.125	2.348.787
Opskrivninger 1. januar 2022	2.435.501	0	0	2.435.501
Årets opskrivning	385.839	0	0	385.839
Opskrivninger 31. december 2022	2.821.340	0	0	2.821.340
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	447.062	18.580	0	465.642
Årets afskrivninger	58.824	3.106	0	61.930
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	505.886	21.686	0	527.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.626.129	10.301	6.125	4.642.555
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	1.976.643	0	0	

For oplysninger om dagsværdiopskrivning henvises til note 10.

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 20.

13 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022	153
Tilgang i årets løb	58
Afgang i årets løb	-105
Kostpris 31. december 2022	106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	106

14 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.	2022	2021
15 Selskabskapital		
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.

16 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	646.461	576.890
Årets regulering af udskudt skat	87.349	69.571
Udskudt skat 31. december	<u>733.810</u>	<u>646.461</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	733.810	650.496
Skattemæssigt underskud	0	-4.035
	<u>733.810</u>	<u>646.461</u>

17 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	1.606.211	52.372	1.553.839	1.304.458
	<u>1.606.211</u>	<u>52.372</u>	<u>1.553.839</u>	<u>1.304.458</u>

18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået øvrige huslejeforpligtelser, hvor opsigelsesvarslen udgør 6 måneder. Værdien af denne forpligtelse beløber sig til 93 t.kr.

19 Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver pr. 31. december 2022.

20 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor banken, der udgør 1.606 mio. kr., er der givet sikkerhed i pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 2.082 mio. kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.530 mio. kr.

Selskabet har yderligere stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor grundejerforeninger og lign. for i alt 2,3 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.061 mio. kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

21 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>2022</u>	<u>2021</u>
Administrationsomkostninger	250	250
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	355	2.994
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	93	58
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.380	5.333
Gæld til tilknyttede virksomheder	355.698	461

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 5, Personaleomkostninger.

t.kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
22 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	130.114	-10.658
	<u>130.114</u>	<u>-10.658</u>