



Enjoy Resorts Marina Fiskenæs ApS
Fiskenæsvej 2
6300 Gråsten

CVR-nr.: 35683380

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. marts 2026

Martin Iversen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Enjoy Resorts Marina Fiskeris ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 17. marts 2026

Direktion

Martin Iversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Enjoy Resorts Marina Fiskeris ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Enjoy Resorts Marina Fiskeris ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af selskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Tønder, den 17. marts 2026

W. Kragh A/S Statsautoriserede Revisorer
CVR nr.: 16206407

Jan Wilhelmsen
Statsautoriseret revisor
mne10156

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift af reception, bistro, restaurant, badeland, wellness og administrationsaftale med ejerforeningen. Derudover ydes serviceydelser til gæster i husene. Der er i ferieresortet i alt 156 ferieboliger.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsselskabet for Enjoy Resorts Marina Fiskerisøen realiserede i regnskabsåret 2025 et overskud efter husleje på **0,25 mio. kr.**

Resultatet anses for tilfredsstillende, set i lyset af et markant fald i erhvervsudlejningen i 2025 samt fortsat høje energiomkostninger til el og fjernvarme som følge af den globale usikkerhed. Omsætningen og indtjeningen har gennem året ligget på et stabilt og tilfredsstillende niveau, i stigende grad understøttet af turismeomsætningen.

Der er fortsat et stærkt fokus på omkostningsstyring, energioptimering samt forøgelse af salget med henblik på yderligere forbedring af driftsresultatet.

I 2025 har Enjoy Resorts Marina Fiskerisøen ca. **97 formidlingsaftaler ud af i alt 156 boliger.** Bookingomsætningen inden for turisme er stabiliseret, og højsæsonen strækker sig til og med uge 42.

Driftsselskabet har i 2025 betalt en husleje på **3,4 mio. kr.** til ejendomsselskabet, hvilket anses for yderst tilfredsstillende.

Restauranten har i 2025 været bortforpagtet.

Vision og mission

Vision

At være en af Danmarks førende udbydere af komplette velværeoplevelser for børn og voksne – et frirum i hverdagen med plads til alle tre generationer og oplevelser, der styrker både krop og sind.

Mission

At tilbyde fysisk og mental energiopladning gennem ophold i boliger af høj kvalitet kombineret med en bred vifte af aktiviteter – fra badeland og wellness til sejlads, strandoplevelser og golf. Enjoy Resorts ønsker at formidle sundhed, velvære, samvær og nærvær til sine gæster.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	5.846.401	8.345.929
1 Personaleomkostninger.....	<u>-5.771.253</u>	<u>-5.976.454</u>
Resultat før finansielle poster	75.148	2.369.475
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	190.000	196.000
Andre finansielle indtægter.....	8.922	1.654
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-20.905</u>	<u>-23.616</u>
Resultat før skat	253.165	2.543.513
Skat af årets resultat.....	<u>-55.911</u>	<u>-560.286</u>
Årets resultat	<u>197.254</u>	<u>1.983.227</u>
Foreslået udbytte.....	200.000	1.500.000
Overført resultat.....	<u>-2.746</u>	<u>483.227</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>197.254</u>	<u>1.983.227</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Fremstillede varer og handelsvarer.....	<u>404.355</u>	<u>372.053</u>
Varebeholdninger	<u>404.355</u>	<u>372.053</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	228.109	473.365
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.605.701	4.493.075
Andre tilgodehavender.....	<u>144.126</u>	<u>227.349</u>
Tilgodehavender	<u>2.977.936</u>	<u>5.193.789</u>
Likvide beholdninger	<u>192.317</u>	<u>161.514</u>
Omsætningsaktiver	<u>3.574.608</u>	<u>5.727.356</u>
Aktiver	<u>3.574.608</u>	<u>5.727.356</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	961.462	964.208
Foreslået udbytte.....	200.000	1.500.000
	<u>1.211.462</u>	<u>2.514.208</u>
Egenkapital.....	1.211.462	2.514.208
Gæld til kreditinstitutter.....	629.403	902.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	190.376	209.251
Selskabsskat.....	55.911	560.286
Anden gæld.....	1.303.266	1.371.116
Periodeafgrænsningsposter.....	184.190	169.810
	<u>2.363.146</u>	<u>3.213.148</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	2.363.146	3.213.148
Passiver.....	3.574.608	5.727.356

- 2 Kontraktlige forpligtelser, andre forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo.....	50.000	50.000
Overført overskud eller tab, primo.....	964.208	480.981
Årets resultat.....	197.254	1.983.227
Foreslået udbytte.....	-200.000	-1.500.000
Overført overskud eller tab, ultimo.....	961.462	964.208
Foreslået udbytte, primo.....	1.500.000	800.000
Foreslået udbytte.....	200.000	1.500.000
Udloddet udbytte.....	-1.500.000	-800.000
Foreslået udbytte, ultimo.....	200.000	1.500.000
Egenkapital.....	1.211.462	2.514.208

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	14	14
Lønninger.....	5.442.154	5.698.245
Pensioner.....	175.441	142.885
Andre omkostninger til social sikring.....	<u>153.658</u>	<u>135.324</u>
Personalemkostninger.....	<u>5.771.253</u>	<u>5.976.454</u>

2 Kontraktlige forpligtelser, andre forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Enjoy Resorts Holding A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der ligger ikke noget til sikkerhed for engagement med pengeinstitut pr. 31. december 2025.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Enjoy Resorts Marina Fiskeris ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er administrationsvirksomheden for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.