



## Stella Maris Hotel de Luxe A/S

Kogtvedvænget 3  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 25886623

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.03.2025

---

**Jacob Bak Holst**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Stella Maris Hotel de Luxe A/S

Kogtvedvænget 3

5700 Svendborg

CVR-nr.: 25886623

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Enrico Malmkvist Augustinus, formand

Erik Laumand

Jacob Bak Holst

## Direktion

Lui Haas Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Stella Maris Hotel de Luxe A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26.03.2025

## Direktion

**Lui Haas Jensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Enrico Malmkvist Augustinus**  
formand

**Erik Laumand**

**Jacob Bak Holst**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Stella Maris Hotel de Luxe A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stella Maris Hotel de Luxe A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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 virksomheden, 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 26.03.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Heino Hyllested Tholsgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34511

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er rettet mod at skabe indtjening fra salg af eksklusive oplevelsesarrangementer, herunder overnatning og forplejning af høj kvalitet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>14.452.745</b>	<b>12.795.457</b>
Personaleomkostninger	2	(11.755.008)	(11.101.437)
Af- og nedskrivninger		(1.375.538)	(1.732.313)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.322.199</b>	<b>(38.293)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(2.229.661)	(1.718.537)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(907.462)</b>	<b>(1.756.830)</b>
Skat af årets resultat	4	200.398	390.595
<b>Årets resultat</b>		<b>(707.064)</b>	<b>(1.366.235)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(707.064)	(1.366.235)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(707.064)</b>	<b>(1.366.235)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		50.884.724	49.838.204
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.129.040	4.591.067
Materielle aktiver under udførelse		25.000	83.962
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>55.038.764</b>	<b>54.513.233</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.038.764</b>	<b>54.513.233</b>
Råvarer og hjælpematerialer		845.713	710.466
<b>Varebeholdninger</b>		<b>845.713</b>	<b>710.466</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		431.820	350.616
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.790	4.586
Udskudt skat		759.703	1.039.893
Andre tilgodehavender		72.815	168.320
Periodeafgrænsningsposter		82.000	87.456
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.357.128</b>	<b>1.650.871</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>65.827</b>	<b>76.971</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.268.668</b>	<b>2.438.308</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.307.432</b>	<b>56.951.541</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		725.000	725.000
Overført overskud eller underskud		(2.931.160)	(2.224.096)
<b>Egenkapital</b>		<b>(2.206.160)</b>	<b>(1.499.096)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.353.390	24.828.506
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.541	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>23.397.931</b>	<b>24.828.506</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.500.712	1.500.824
Bankgæld		3.636.608	3.752.902
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.344.920	1.243.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		922.120	1.048.783
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.804.388	24.914.289
Anden gæld		906.913	1.161.922
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.115.661</b>	<b>33.622.131</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.513.592</b>	<b>58.450.637</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.307.432</b>	<b>56.951.541</b>
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	725.000	(2.224.096)	(1.499.096)
Årets resultat	0	(707.064)	(707.064)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>725.000</b>	<b>(2.931.160)</b>	<b>(2.206.160)</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt mere end halvdelen af den indskudte selskabskapital. Som følge heraf har moderselskabet Odense Sport & Event A/S afgivet økonomisk støtteerklæring til selskabet, indtil egenkapitalen er genetableret i selskabet. Herudover har et andet koncernselskab afgivet kaution overfor selskabets kreditfaciliteter.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital kan retableres som følge af den forventede fremtidige indtjening i selskabet, og der er gjort tiltag i virksomhedens driftsaktiviteter og struktureringer til at understøtte dette. Baseret på fremtidsudsigterne og ovenstående sikkerheder vurderes selskabet at være going concern.

## 2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	10.915.879	10.255.396
Pensioner	613.209	618.565
Andre omkostninger til social sikring	225.920	227.476
	<b>11.755.008</b>	<b>11.101.437</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>27</b>	<b>27</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere er opgjort på baggrund af ATP-metoden.

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.515.241	1.181.516
Øvrige finansielle omkostninger	714.420	537.021
	<b>2.229.661</b>	<b>1.718.537</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	280.190	(390.595)
Regulering vedrørende tidligere år	(94)	0
Refusion i sambeskatning	(480.494)	0
	<b>(200.398)</b>	<b>(390.595)</b>

Selskabets fremførbareunderskud er i året 1.900.582, svarende til en skattemæssig værdi på 418.128 t.kr. som fortsat er aktiveret i balancen. Dette som følge af at selskabet med overvejende sandsynlighed kan anvende hele det skattemæssige underskud indenfor en kort årække.

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	50.588.030	7.682.806	83.962
Overførsler	69.368	14.595	(83.962)
Tilgange	1.341.094	534.974	25.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.998.492</b>	<b>8.232.375</b>	<b>25.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(749.826)	(3.091.739)	0
Årets afskrivninger	(363.942)	(1.011.596)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.113.768)</b>	<b>(4.103.335)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.884.724</b>	<b>4.129.040</b>	<b>25.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.500.712	1.500.824	23.353.390	18.147.718
Bankgæld	0	0	0	1.476.923
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	44.541	0
	<b>1.500.712</b>	<b>1.500.824</b>	<b>23.397.931</b>	<b>19.624.641</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding 2021 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationssselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant på nom. 30.000 t.kr. i ejendomme med bogført værdi der udgør 50.885 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret underpant på nom. 4.000 t.kr. i ejendomme med bogført værdi 50.885 t.kr.

Der er afgivet bankgarantier for i alt 3.592 t.kr. overfor kreditinstitut.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Ændringer i regnskabsmæssige skøn

I 2024 er brugstiden på andre anlæg, driftsmidler og inventar blevet opdateret, således brugstiden fremadrettet afspejler den anvendte brugstid i koncernregnskabet for moderselskabet Odense Sport & Event. Ændringen medfører at andre anlæg, driftsmateriel og inventar fremadrettet afskrives lineært over 3-10 år, tidligere blev andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrevet over 3-5 år.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående tilpasning revurderet brugstiden for eksisterende inventar.

Vurderingen har medført at brugstiden på noget af inventaret er blevet forlænget med 5 år. Denne ændring har reduceret afskrivninger i 2024 med 0.56mDKK sammenholdt med 2023. Hvilket påvirker resultat og egenkapital positivt med +0.56mDKK i 2024. Der er ikke foretaget ændringer i 2023 regnskabet .

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af råvarer, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af arrangementer, hotelovernatninger samt salg af færdigvarer m.v. indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for arrangementets gennemførelse. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	85%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.