

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Stella Maris Hotel de Luxe A/S  
Kogtvedvænget 3  
5700Svendborg

CVR-nr.: 25886623  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## 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 01.01.2025 - 31.12.2025 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 24.03.2026

## 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 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 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 24.03.2026

#### **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.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år, modtaget en skattefrit koncerntilskud på 20.000 t.kr. fra moderselskabet Odense Sport & Event A/S.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>13.533.090</b>	<b>14.581.114</b>
Personaleomkostninger	1	(10.382.846)	(11.755.008)
Af- og nedskrivninger		(1.505.439)	(1.375.538)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.644.805</b>	<b>1.450.568</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(1.446.169)	(2.358.030)
<b>Resultat før skat</b>		<b>198.636</b>	<b>(907.462)</b>
Skat af årets resultat	3	(51.128)	200.398
<b>Årets resultat</b>		<b>147.508</b>	<b>(707.064)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		147.508	(707.064)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>147.508</b>	<b>(707.064)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		50.529.832	50.884.724
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.606.088	4.129.040
Materielle aktiver under udførelse		25.000	25.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>54.160.920</b>	<b>55.038.764</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.160.920</b>	<b>55.038.764</b>
Råvarer og hjælpematerialer		850.271	845.713
<b>Varebeholdninger</b>		<b>850.271</b>	<b>845.713</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.285	431.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.790
Udskudt skat		708.572	759.703
Andre tilgodehavender		6.257	72.815
Periodeafgrænsningsposter		178.393	82.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>925.507</b>	<b>1.357.128</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>77.255</b>	<b>65.827</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.853.033</b>	<b>2.268.668</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.013.953</b>	<b>57.307.432</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		725.000	725.000
Overført overskud eller underskud		17.216.348	(2.931.160)
<b>Egenkapital</b>		<b>17.941.348</b>	<b>(2.206.160)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.078.314	23.353.390
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	44.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>22.078.314</b>	<b>23.397.931</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.300.672	1.500.712
Bankgæld		3.240.478	3.636.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.103.523	1.344.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		587.382	922.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.507.302	27.804.388
Anden gæld		1.254.934	906.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.994.291</b>	<b>36.115.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.072.605</b>	<b>59.513.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.013.953</b>	<b>57.307.432</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	725.000	(2.931.160)	(2.206.160)
Koncerntilskud o.l.	0	20.000.000	20.000.000
Årets resultat	0	147.508	147.508
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>725.000</b>	<b>17.216.348</b>	<b>17.941.348</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	9.261.017	10.915.879
Pensioner	895.676	613.209
Andre omkostninger til social sikring	226.153	225.920
	<b>10.382.846</b>	<b>11.755.008</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>21</b>	<b>27</b>
---	-----------	-----------

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	704.231	1.515.241
Øvrige finansielle omkostninger	741.938	842.789
	<b>1.446.169</b>	<b>2.358.030</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	51.128	280.190
Regulering vedrørende tidligere år	0	(94)
Refusion i sambeskatning	0	(480.494)
	<b>51.128</b>	<b>(200.398)</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	51.998.492	8.232.375	25.000
Tilgange	50.531	577.064	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.049.023</b>	<b>8.809.439</b>	<b>25.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.113.768)	(4.103.335)	0
Årets afskrivninger	(405.423)	(1.100.016)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.519.191)</b>	<b>(5.203.351)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.529.832</b>	<b>3.606.088</b>	<b>25.000</b>

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.300.672	1.500.712	22.078.314	16.947.891
	<b>1.300.672</b>	<b>1.500.712</b>	<b>22.078.314</b>	<b>16.947.891</b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding ApS som administrationselskab. 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 nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant på nom. 30.000 t.kr. i ejendomme med bogført værdi der udgør 50.530 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret underpant på nom. 4.000 t.kr. i ejendommen med bogført værdi 50.530 t.kr.

Der er afgivet bankgarantier for i alt 3.382 t.kr. overfor kreditinstitut.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Odense Sport & Event A/S, Ørbækvej 350, 5220 Odense Ø

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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.

### 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 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**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	3-10 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.

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.