

Aaen & Co.
STATSAUTORISERERE REVISORER

Strand- & Badehotel Marienlyst A/S

Hjemstedsadresse: Ndr. Strandvej 2 A, 3000 Helsingør

CVR-nummer 16 98 51 04

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 49b5f2s685588488676096

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2026

Bengt Jonas Stenberg
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Selskabsoplysninger

Selskabet	Strand- & Badehotel Marienlyst A/S Ndr. Strandvej 2 A 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Bengt Jonas Stenberg Claes Björn David Talhage Carl Johan Lundgren Bengt Anders Mikael Nilsson
Direktion	Michael Lauritsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Slotsgade 44 3400 Hillerød
Stiftelsesdato	1. april 1993
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Bruttofortjeneste	158.562	150.652	132.273	89.713	80.579
Resultat af primær drift	8.809	8.938	10.943	5.727	7.695
Finansielle poster, netto	(1.331)	(351)	(1.766)	(811)	(512)
Årets resultat	5.605	6.510	7.002	3.620	5.406
Anlægsaktiver	83.267	71.992	49.320	15.179	1.472
Omsætningsaktiver	49.176	53.618	60.650	44.898	67.752
Aktiver i alt	132.443	125.610	109.970	60.077	69.224
Investering i materielle anlægsaktiver	23.136	7.739			
Selskabskapital	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital	47.107	41.502	28.852	21.850	18.230
Hensatte forpligtelser	5.948	4.482	1.688	963	1.274
Kortfristet gæld	72.428	79.626	79.430	37.264	49.720
Passiver i alt	125.483	125.610	109.970	60.077	69.224
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	6,7	7,1	10,0	9,5	21,8
Likviditetsgrad	67,9	67,3	76,4	12,5	139,3
Soliditetsgrad	35,6	33,0	26,2	36,4	30,2
Antal medarbejdere	278	281	220	186	159
Forklaring af nøgletal					
Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver				
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld				
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver				

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive Strand- & Badehotel Marienlyst.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsresultatet for perioden udviser et overskud på 7.478.714 før skat og 5.605.054 efter skat. Resultatet vurderes tilfredsstillende. Det primære resultat er dog faldet med 1,44% sammenholdt med 2024. Virksomhedens koncernbetalte royalty andrager i regnskabsåret t.kr. 15.973.

Forbrugertilliden og inflationen har i løbet af regnskabsåret været på et stabilt niveau, om end flere begivenheder på den politiske scene har medvirket til at påvirke efterspørgslen, særligt på business segmentet. Året har været et succesfuldt år i relation til salg af værelser, hvilket primært kan henføres til leisure segmentet. Ledelsens forventninger til business segmentet i år blev indfriet i første halvdel af året, men efter en større tilbagegang fra udvalgte større kunder i anden halvdel af året, lykkedes det ikke at indfri forventningerne for året. På leisure segmentet har Marienlyst Strandhotel fortsat vækstretsen hvilket har været medvirkende til endnu et rigtig flot år for salg af værelser. I 2024 stod Marienlyst Strandhotel for ca. 20% af de samlede overnatninger i Helsingør Kommune, og i 1. halvår 2025 var andelen steget til 22,5%.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende. Selskabets samlede aktivmasse udgør 132 mio. kr. og egenkapitalen 47,1 mio. kr.

I begyndelsen af Q2 2025 blev hotellets nye pool terrasse taget i brug og sikrede dermed udvidelsen af spafaciliteterne på hotellet, således at flere gæster har adgang til oplevelsen. I starten af juli 2025 blev en tilhørende terrasse færdiggjort således at hotellets gæster kan nyde aftensolen i tilknytning til Vinoteket. I tilknytning til færdiggørelsen af spaudvidelsen med en pool terrasse, så blev omklædningsfaciliteterne fornyet og udvidet over sommeren 2025, således at særligt kvindeomklædningen blev udvidet markant.

For at imødekomme oplevelsen i hotellets meget vigtige spaområde, så vil der blive foretaget en større modernisering af det indendørs spaområde, hvilket er påbegyndt i udgangen af Q1 2026, og vil fortsætte frem til juni 2026. Moderniseringen vil sikre mere tidssvarende bar- og køkkenfaciliteter samt en mærkbar forbedring af oplevelsen indendørs.

Marienlyst Strandhotel er et efterspurgt og eftertragtet konferencehotel blandt professionelle konferencekøbere, hvilket både markeds- og kvalitetsundersøgelser bekræfter. Selvom at ledelsens forventninger til business segmentet ikke blev indfriet i 2025, så blev der sat mange tiltag i søen som medvirker til en allerede meget tilfredsstillende ordrebog for 2026. Efter åbningen af hotellets nye hotelfløj i 2022 og indvielse af nye værelser i efteråret 2023, så danner hotellet rammen som et af de største hoteller i Danmark uden for København. De største udmærkelser i løbet af året til Marienlyst Strandhotel er:

- Kåret som Danmarks førende konferencehotel i 2025 af World Travel Awards for andet år i træk
- Kåret som det stærkeste venue-brand for sjette år i træk i 2025 af My Research

Ledelsesberetning

I november 2025 åbnede Marienlysts søsterhotel – Rox Resort – i Køge lige ved havnepromenaden. Hotellet er et eksklusivt tilbud med 156 værelser og en gastronomi i høj klasse. Hotellet sikrer at ESS Group Danmark står enormt stærkt på Sjælland, og har muligheden for at tilbyde en nærhed i både København, men også områder syd og vest for København.

Særlige risici inden for branchen – forretningsmæssigt og finansieringsmæssigt

Finansielle risici:

Hotellet er alene finansieret gennem egen drift og solide nærtstående parter. Ledelsen vurderer, at den finansielle risiko er lav og signifikant lavere end branchen generelt.

Særlige risici inden for branchen – forretningsmæssigt og finansieringsmæssigt, fortsat

Operationelle risici:

Som en del af ESS Hotel Group står Marienlyst Strandhotel godt rustet til fremtiden, med en tilfredsstillende stor ordrebog for 2026, hvor efterspørgslen fra både business og leisure segmentet forventes solid

Januar og februar er startet godt og belægningen har været bedre end forventet samtidig med at ledelsens vurdering er, at hotellet med udviklingen af spa faciliteter er stærkt rustet til fremtiden.

Hotellets drift er mangefacetteret og af en sådan størrelse, at hotellet er i berøring med mange dele af lovgivningen.

Det legale område monitoreres løbende og struktureret med kontroller hos den daglige ledelse og koncernledelsen, hvorfor ledelsen vurderer, at risikoprofilen er lav. It-sikkerhed udgør generelt en stigende risiko i markedet, og hotellets kompleksitet gør at risikoen herfor er over middel. Hotellet har desuden en leverandørrisiko, men samarbejder løbende med indkøbsafdelingen i koncernen for at reducere risikoen herfra.

Vidensressourcer:

ESS Academy er ESS Groups interne uddannelsesafdeling, som tilbyder en lang række lederuddannelser, kompetenceudvikling og videns-ressourcer mellem hotellerne. ESS-certificeringen gennemføres løbende for alle ledere mens der lokalt på Marienlyst er introduceret et Marienlyst Karriereprogram i begyndelsen af 2026, som kan involvere alle grupper af medarbejdere. Dette medvirker til en øget medarbejdertrivsel og -tilfredshed, og særligt introduktionen af Karriereprogrammet skal for fremtiden sikre en konstant udvikling af egne medarbejdere uagtet om det er mod en leder- eller specialistrolle, hvilket betyder, at Marienlyst fortsat kan tiltrække og fastholde de dygtigste medarbejdere.

Markedsrisiko:

Hotel- og restaurationsbranchen er konjunkturfølsom, og har efter en række år med stigende pris- og kvalitetsdifferentiering, særligt på leisure segmentet oplevet at priskonkurrencen i løbet af de senere år er blevet intensiveret som følge af samfundsforhold relateret til prisstigninger inden for særligt fødevarer. I 2025 er det priskonkurrencen desuden intensiveret på business segmentet blandt flere faktorer som følge af de store usikkerheder på verdensmarkedet fra politisk usikkerhed og fortsat krig i Europa. Marienlyst Strandhotel fokuserer fortsat på at kunne levere omgivelser og nye oplevelser der inspirerer vores business gæster til at kunne skabe noget sammen og derfor vende retur til hotellet.

Ledelsesberetning

Hotellet har en meget bred kundesammensætning og er ikke afhængig af enkelte kunder. Leisure segmentet er forholdsvis bredt, og hotellet er derfor mindre udsat end gennemsnittet. I andet halvår af 2025 havde flere store C25 virksomheder et stop for konference- og mødeaktiviteter hvilket ramte Marienlyst Strandhotel negativt. Hotellets brede kundesammensætning medførte dog at aktiviteten ikke blev markant påvirket heraf. Antallet af overnatninger på business segmentet faldt marginalt fra 2024 – 2025 men ordrebogen for 2026 peger allerede på regnskabsafslæggelsestidspunktet i retning af en markant stigning fra 2025 – 2026. Dette bekræfter hotellets stærke markedsposition i samspil med markante investeringer der i løbet af 2025 og begyndelsen af 2026 er foretaget i salgsteamet.

Hotellet er i væsentligt omfang afkoblet fra det københavnske marked, og hotellet er en historisk ægthed. Beliggenhedsmæssigt, sammensætningsmæssigt og kvalitetsmæssigt er hotellet et unika, som ikke umiddelbart kan kopieres, og som en større del stadig efterspørger i et volumenmæssigt voksende marked. Hotellet kan rumme alt fra fester, mindre- til større konferencer og events hvilket gør det mindre sårbart overfor ændringer af efterspørgslen fra udvalgte målgrupper. Hotellet vurderes derfor godt rustet hertil.

Miljøforhold:

Hotellet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift. Ledelsen

ser arbejdet i forhold til hotellets miljøpåvirkning sammenhængende med arbejdet på at fastholde et højt service- og kvalitetsniveau. I 2024 blev rekrutteringen af en centralt bæredygtighedsteam hos ESS Hotel Group AB afsluttet samtidig med at der i 2025 blev rekrutteret en lokal bæredygtighedsansvarlig til Marienlyst Strandhotel og søsterhotellet Rox Resort. Den samlede funktion skal sikre at der arbejdes efter at minimere hotellernes miljøpåvirkning og styrke bæredygtighedsansvaret. I regnskabsåret er der allerede implementeret adskillige tiltag der skal medvirke til denne mission:

- Fokus på sortering af madspild ved konkrete målinger af madspild i de enkelte processer. Desuden af den klassiske buffet til konference frokoster blevet udfaset, for at mindske madspild.
- Alle ældre lyskilder er udskiftet til optimering af energiforbruget
- Installation af vand perlatorer på alle værelser for at mindske vandforbruget, hvilket fra start viser en markant nedgang i forbruget.
- Projekt "1 ud 7 måltider" til at sætte fokus på madspild ved at producere indbydende mad en gang om ugen til alle kommunale herberg i Helsingør Kommune
- Fredagskage til fire plejehjem i Helsingør Kommune der produceres og leveres hver fredag for at bidrage til en glæde for plejehjemsbeboere i nærområdet.
- Inddragelse af hotellets personale til igangsætning af projekter omkring miljø og bæredygtighed ved nedsættelse af en bæredygtighedsgruppe. Dette medvirker til et miljø hvor deling af tanker og ønsker omkring bæredygtighed muliggøres i højere grad.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er markedet forsat præget af den politiske uro og krigen i Ukraine, hvilket begrænser det samlede businesssegment. På nuværende tidspunkt er forbrugertilliden nedadgående og var dels negativ men samtidigt også på et noget lavere niveau i 2025 end i 2024, hvilket kan påvirke efterspørgslen i fremtiden. Ordrebøgerne for 2026 på business segmentet vurderes positivt samtidig med at ledelsen er overbevist om, at lanceringen af nye tiltag i 1. halvår 2026 fortsat vil kunne stimulere en efterspørgsel fra leisure segmentet til at kunne indfri forventningerne til året.

Det er ledelsens forventning, at der vil ske en mindre forbedring af selskabets indtjening i 2026 som følge af et øget fokus på effektiviseringer, samt en positiv bookingtilgang på business segmentet for året, som sammen med hotellets forbedrede spa-områder vil medføre en fortsat høj belægning.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2025 for Strand- & Badehotel Marienlyst A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 22. april 2026

Direktion

Michael Lauritsen

Bestyrelse

Bengt Jonas Stenberg

Claes Björn David Talhage

Carl Johan Lundgren

Bengt Anders Mikael Nilsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Strand- & Badehotel Marienlyst A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strand- & Badehotel Marienlyst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømme 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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'. 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 revisionsbevis 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 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 revisionshandling 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Helsingør, den 22. april 2026

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Strand- & Badehotel Marienlyst A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets danske søsterselskaber. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med søsterselskaberne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle aktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der afskrives ikke på anlæg under udførelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Indretning af lejede lokaler	3 - 10 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 20 år	Forventet scrapværdi	0%

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsevnen for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket årets likvider.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten præsenteres indirekte og opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger, betalinger vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse, fortsat

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristet gæld samt udbyttebetaling til anpartshaverne.

Likvide midler består af likvide beholdninger under omsætningsaktiver.

Strand- & Badehotel Marienlyst A/S

Resultatopgørelse

Note		2025	2024
	Bruttofortjeneste	158.562.070	150.652.171
2	Personaleomkostninger	137.891.181	132.113.318
3	Afskrivninger	11.854.769	9.601.141
	Andre driftsomkostninger	6.775	0
	Resultat af primær drift	8.809.345	8.937.712
4	Finansielle indtægter	159.531	404.568
5	Finansielle omkostninger	1.490.162	755.410
	Resultat før skat	7.478.714	8.586.870
6	Skat af årets resultat	1.873.660	2.077.312
	Årets resultat	5.605.054	6.509.558

This document has esignatur Agreement-ID: 49b5f2s685588488676096

Strand- & Badehotel Marienlyst A/S

Balance		
Aktiver		
Note	2025	2024
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.164.524	28.900.516
9 Indretning af lejede lokaler	49.444.199	30.285.212
10 Materielle aktiver under udførelse	7.658.245	12.806.469
Materielle anlægsaktiver	83.266.968	71.992.197
Anlægsaktiver	83.266.968	71.992.197
Råvarer og hjælpematerialer	1.409.409	1.224.504
Fremstillede varer og handelsvarer	4.348.644	3.878.979
Varebeholdninger	5.758.053	5.103.483
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	19.657.124	31.329.798
11 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.233.643	13.522.811
Andre tilgodehavender	2.389.442	1.032.064
12 Periodeafgrænsningsposter	4.741.392	2.293.641
Tilgodehavender	43.021.601	48.178.314
Likvide beholdninger	396.377	336.057
Omsætningsaktiver	49.176.031	53.617.854
Aktiver i alt	132.442.999	125.610.051

This document has esignatur Agreement-ID: 49b5f25685588488676096

Strand- & Badehotel Marienlyst A/S

		Balance	
		Passiver	
Note		2025	2024
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	45.107.045	39.501.991
	Egenkapital	47.107.045	41.501.991
13	Hensættelser til udskudt skat	5.948.110	4.482.330
	Hensatte forpligtelser	5.948.110	4.482.330
14	Anden langfristet gæld	6.959.817	0
	Langfristet gæld	6.959.817	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.091.449	12.262.537
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.466.792	9.169.559
	Skyldig selskabsskat	163.880	556.846
14	Anden gæld	16.009.686	18.141.175
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	651.737	576.371
15	Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.044.483	38.919.242
	Kortfristet gæld	72.428.027	79.625.730
	Gæld i alt	79.387.844	79.625.730
	Passiver i alt	132.442.999	125.610.051
1	Særlige poster		
7	Resultatdisponering		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Leasing og lejeforpligtelser		
18	Eventualforpligtelser		
19	Andre forpligtelser		
20	Nærtstående parter og ejerforhold		
21	Efterfølgende begivenheder		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	32.992.433	0	34.992.433
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Periodens resultat	0	6.509.558	0	6.509.558
Egenkapital 31. december 2024	2.000.000	39.501.991	0	41.501.991
Egenkapital 1. januar 2025	2.000.000	39.501.991	0	41.501.991
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Periodens resultat	0	5.605.054	0	5.605.054
Egenkapital 31. december 2025	2.000.000	45.107.045	0	47.107.045

Strand- & Badehotel Marienlyst A/S

Pengestrømsopgørelse

Note	2025	2024
Årets resultat	5.605.054	6.509.558
Forskydning i varelager	-654.570	-547.465
Forskydning i tilgodehavender	7.867.545	8.459.761
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	-1.101.970	-9.999.988
Afskrivninger	11.854.769	9.601.141
Skat af årets resultat	1.873.660	2.077.312
Pengestrømme fra ordinær drift	25.444.488	16.100.319
Betalt selskabsskat	-800.846	-341.828
Pengestrømme fra driftsaktivitet	24.643.642	15.758.491
Køb af materielle anlægsaktiver	-23.136.311	-7.739.125
Salg af materielle anlægsaktiver	6.771	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-23.129.540	-7.739.125
Forskydning tilknyttet virksomhed	-1.453.782	-8.297.430
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.453.782	-8.297.430
Årets forskydning i likvider	60.320	-278.064
Likvider 1. januar	336.057	614.121
Likvider 31. december	396.377	336.057

This document has esignatur Agreement-ID: 49b5f2s685588488676096

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
1 Særlige poster		
Modtaget kompensation for Covid-19 hjælpepakker	0	966.381
	0	966.381
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	120.782.062	118.302.697
Pensioner	15.092.018	11.942.634
Andre omkostninger til social sikring mv.	2.017.101	1.867.987
Personaleomkostninger i alt	137.891.181	132.113.318
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	278	281
Vederlag til ledelsen	3.509.412	3.523.393
3 Afskrivninger		
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.850.090	4.029.499
Afskrivninger, indretning af lejede lokaler	7.004.679	5.571.642
	11.854.769	9.601.141
4 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	149.614	337.482
Øvrige finansielle indtægter	9.917	67.086
	159.531	404.568

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	207.911	604.636
Øvrige finansielle omkostninger	1.282.251	150.774
	1.490.162	755.410
6 Skat af årets resultat		
Den resultatførte selskabsskat kan specificeres således:		
Skat af årets resultat	407.880	1.066.846
Regulering af hensættelse til udskudt skat	1.465.780	1.010.466
	1.873.660	2.077.312
7 Resultatdisponering		
Overført til overført resultat	5.605.054	6.509.558
Disponeret	5.605.054	6.509.558
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	40.822.746	38.286.007
Årets tilgang	2.120.869	2.536.739
Årets afgang	15.576	0
Anskaffelsessum 31. december	42.928.039	40.822.746
Afskrivninger 1. januar	11.922.230	7.892.731
Årets afskrivninger	4.850.090	4.029.499
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	8.805	0
Afskrivninger 31. december	16.763.515	11.922.230
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.164.524	28.900.516

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
9 Indretning af lejede lokaler		
Anskaffelsessum 1. januar	42.296.906	38.882.941
Årets tilgang	26.163.666	3.413.965
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	68.460.572	42.296.906
Afskrivninger 1. januar	12.011.694	6.440.052
Årets afskrivninger	7.004.679	5.571.642
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	19.016.373	12.011.694
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.444.199	30.285.212
10 Materielle aktiver under udførelse		
Anskaffelsessum 1. januar	12.806.469	11.018.048
Årets tilgang	7.658.245	5.124.638
Årets afgang	12.806.469	3.336.217
Anskaffelsessum 31. december	7.658.245	12.806.469
Afskrivninger 1. januar	0	0
Afskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.658.245	12.806.469

11 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en cash pool aftale som administreres af ESS Hotel Group AB. I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår likvide beholdninger med t.kr. 16.233 (mod t.kr. 13.082 i 2024).

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
12 Periodeafgrænsningsposter		
<p>Periodeafgrænsningsposter, omfatter leverandørfakturaer der er modtaget på balancedagen, men som vedrører det kommende regnskabsår. Alle posterne er periodiseringer under 1 år.</p>		
13 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	4.482.330	3.471.864
Regulering af periodens hensættelse	1.465.780	1.010.466
Udskudt skat 31. december	5.948.110	4.482.330
14 Anden gæld		
Forfald efter 5 år	5.424.412	0
Forfald 1-5 år	1.535.405	0
Forfald inden 1 år	16.009.686	0
	22.969.503	0

15 Modtagne forudbetalinger fra kunder

Posten består af modtagne betalinger fra kunder hvor indtægtsføringen først sker i de kommende regnskabsperioder. Posten består af følgende elementer:

Deposita - modtagne sikkerhedsdepositummer fra kunder i forbindelse med reservationer eller ophold. Beløbende indregnes som en forpligtelse, indtil opholdet er gennemført og eventuelle krav er afregnet.

Forudbetalinger - betalinger modtaget for ydelser, der først leveres i efterfølgende perioder. Indtægten indregnes i takt med levering af de tilhørende ydelser.

Gavekort - udestående gavekort solt til kunder, hvor ydelsen endnu ikke er indlæst. Forpligtelsen indregnes, indtil gavekortet anvendes eller udløber i henhold til gældende regler.

Periodeafgrænsningsposterne måles til det modtagne beløb og indtægtsføres i resultatopgørelsen i den periode, hvor de tilhørende ydelser leveres.

Noter til årsregnskabet

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indgår i en cashpool aftale med ESS Hotel Group AB koncernen og hæfter solidarisk for hele koncernens bankengagement, hvor der indgår en cash pool kredit ramme på maksimalt SEK mkr. 355. På balancedagen udgør den aktuelle forpligtelse SEK mkr. 225.

17 Leasing og lejeforpligtelser

Selskabet har påtaget sig operationelle leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør ialt t.kr. 254 (i 2024 t.kr. 486). Selskabet har påtaget sig forpligtelser i henhold til indgåede servicekontrakter, der på balancetidspunktet udgør i alt t.kr. 2.189.

Selskabet har en huslejeforpligtelse med virkning fra d. 1. oktober 2019. Lejemålet er uopsigeligt indtil 1. oktober 2039 hvorefter mulighed for opsigelse med 12 måneders varsel indtræder. Lejeforpligtelsen er omsætningsbaseret og kan derfor ikke opgøres pålideligt, men på baggrund af minimumslejen udgør forpligtelsen mindst t.kr. 582.196.

18 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

19 Andre forpligtelser

Summen af selskabets andre forpligtelser udgør t.kr. 1.985.

Noter til årsregnskabet

20 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet er et helejet datterselskab af ESS Hotel Group International AB, 559190-1573 Göteborg, SE
Selskabets ultimative moderselskab, som udarbejder koncernregnskab, er:
ESS Hotell Intressenter AB med hovedsæde i Göteborg, SE, 556998-4742.
Regnskabet kan rekvireres på følgende mailadresse: ekonomi@essgroup.se

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskabsperioden været samhandel med moderselskabet ESS Hotel Group International AB samt øvrige selskaber i koncernen.

Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Renter koncern fremgår af note 4 og 5 og koncernmellemværende fremgår af balancen.

21 Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsafslutningen ikke indtruffet begivenheder eller forhold, der påvirker selskabets økonomiske stilling eller regnskab.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Michael Lauritsen

Navn returneret af MitId: Michael Molvær Lauritsen
Direktør
ID: b81d4d88-ce1e-487a-b153-35481c21f4de
IP-adresse: 93.165.142.147:53857:53857
Dato for underskrift: 24-04-2026 09:35:44 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Claes Björn David Tallhage

Navn returneret af svensk BankID (SE): CLAES TALLHAGE
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 95.193.103.32:61902:61902
Dato for underskrift: 22-04-2026 09:16:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Carl Johan Lundgren

Navn returneret af svensk BankID (SE): CARL LUNDGREN
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 85.30.185.17:56282:56282
Dato for underskrift: 22-04-2026 11:29:07 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Bengt Anders Mikael Nilsson

Navn returneret af svensk BankID (SE): Anders Nilsson
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 92.39.35.91:52021:52021
Dato for underskrift: 22-04-2026 08:44:21 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Bengt Jonas Stenberg

Navn returneret af svensk BankID (SE): JONAS STENBERG
Bestyrelsesmedlem og Dirigent
IP-adresse: 95.203.20.205:50613:50613
Dato for underskrift: 22-04-2026 10:08:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Søren Appelrod

Navn returneret af MitId: Søren Appelrod
Revisor
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
IP-adresse: 195.41.180.18:53824:53824
Dato for underskrift: 24-04-2026 09:36:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 49b5f2s68568488676096

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.