
GILLELEJE RESORT DEVELOPMENT A/S

CVR-nr.: 31281326

Ny Østergade 3 4
1101 København K

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/03/2026

Hans Mikko Mikael Niemi
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GILLELEJE RESORT DEVELOPMENT A/S
Ny Østergade 3 4
1101 København K

CVR-nr.: 31281326
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Gilleleje Resort Development A/S.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Gilleleje Resort Development A/S for the financial year 1 January - 31 December 2025. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2025 of the Company and of the results of the Company operations for 2023.

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

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

The Annual General Meeting has decided that the Financial Statements for next year are not to be subject to any audit.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gilleleje, den 24/02/2026

Direktion

Hans Mikko Mikael Niemi

Bestyrelse

Ritva Liisa Marjatta Niemi

Pekka Juhani Niemi

Hans Mikko Mikael Niemi

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at projektere, opføre og senere drive et spa- og wellnesscenter i Gribskov kommune.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 16.768, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på DKK -5.462.286.

Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1 for omtale vedrørende kapitalberedskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Key activities

The Company's main activity is to plan, build and subsequently run a spa and wellnesscenter in the municipality of Gribskov.

Development in the year

The income statement of the Company for 2024 shows a profit of DKK 16.768, and at 31 December 2025 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK -5.462.286.

Capital resources

Reference is made to note 1 for comments regarding the capital resources.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Accounting Policies

Årsrapporten for Gilleleje Resort Development A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

The Annual Report of Gilleleje Resort Development A/S for 2025 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.
The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Årsregnskab for 2025 er aflagt i DKK.
The Financial Statements for 2025 are presented in DKK.

Generelt om indregning og måling Recognition and measurement

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.
The Financial Statements have been prepared under the historical cost method.

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.

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

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.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Omregning af fremmed valuta

Translation policies

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

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

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

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

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Resultatopgørelsen

Income Statement

Andre eksterne omkostninger

Other external expenses

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Other operating income and expenses

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Finansielle poster

Financial income and expenses

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognized in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognized directly in equity.

Balancen

Balance Sheet

Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

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

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Impairment of fixed assets

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Tilgodehavender

Receivables

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Finansielle gældsforpligtelser

Financial debts

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Nettoomsætning		0	0
Andre eksterne omkostninger		20.594	-135.859
Bruttoresultat		20.594	-135.859
Resultat af ordinær primær drift		20.594	-135.859
Øvrige finansielle omkostninger		-3.826	-3.057
Ordinært resultat før skat		16.768	-138.916
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		16.768	-138.916
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		16.768	-138.916
I alt		16.768	-138.916

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		11.113.834	11.113.834
Materielle anlægsaktiver under udførelse		9.441.146	9.441.146
Materielle anlægsaktiver i alt	2	20.554.980	20.554.980
Anlægsaktiver i alt		20.554.980	20.554.980
Andre tilgodehavender		16.951	76.150
Tilgodehavender i alt		16.951	76.150
Likvide beholdninger		86.868	81.759
Omsætningsaktiver i alt		103.819	157.909
AKTIVER I ALT		20.658.799	20.712.889

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	500.000	500.000
Overført resultat		-5.962.286	-5.979.054
Egenkapital i alt		-5.462.286	-5.479.054
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		26.120.792	25.941.651
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		293	250.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		26.121.085	26.191.943
Gældsforpligtelser i alt		26.121.085	26.191.943
PASSIVER I ALT		20.658.799	20.712.889

Noter

1. Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der ved en konkret vurdering er nedskrevet til kr. 0.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Property, plant and equipment

	Grunde og bygninger / Materielleanlægsaktiver Land and buildings DKK	under udførelse DKK
Kostpris 1. januar / Cost at 1 January	11.113.834	9.441.146
Kostpris 31. december / Cost at 31 January	11.113.834	9.441.146
Af- og nedskrivning 1 januar / Impairment losses and depreciation at 1 January	0	0
Af- og nedskrivning 31. december / Impairment losses and depreciation at 31 December	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december / Carrying amount at 31 December	11.113.834	9.441.146

3. Registreret kapital mv.

Share capital

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital ved stiftelsen / Equity at 1 January	500.000
Tilgang i regnskabsåret	0
Aktiekapital ultimo	500.000

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Going concern

Selskabets ejer har afgivet skriftlig støtte- og tilbagetrædelseserklæring og vil tilføre tilstrækkelig likviditet til opretholdelse af selskabets drift. På denne baggrund aflægger ledelsen regnskabet for 2025 under forudsætning af fortsat drift.

The Company's owner has submitted a written letter of support and will provide sufficient liquidity to maintain the Company's operations.. Based on this, the Management presents the annual report for 2025, under the assumption of going concern.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for lån fra Sunborn Oy:

The following assets have been placed as security with:

Ejerpantebreve på i alt DKK 34.125 der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af
Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 34,125 providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of

2025 : DKK 20.554.981 og 2024 : DKK 20.554.981.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1