

Årsrapport for 2025

Estate Land & Leisure ApS

Borgmester Nielsens Vej 14, 3700 Rønne

CVR-nr. 37 85 52 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2026

Kenneth Gjerrow Koefoed Nielsen
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED
medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Estate Land & Leisure ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 22. maj 2026

Direktion

Kenneth Gjerrow Kofoed Nielsen direktør	Jack Marcher direktør
--	--------------------------

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Estate Land & Leisure ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Estate Land & Leisure ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 22. maj 2026

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Dan Andersen
registreret revisor
mne35435

Selskabsoplysninger

Selskabet

Estate Land & Leisure ApS
Borgmester Nielsens Vej 14
3700 Rønne

CVR-nr.: 37855227

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Kenneth Gjerrow Kofoed Nielsen, direktør
Jack Marcher, direktør

Revisor

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 74717810
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejnings virksomhed og køb og salg af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Land & Leisure ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til dagsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.241.861	643.501
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.225.760	1.792.400
Finansielle indtægter		0	873
Finansielle omkostninger		<u>-460.263</u>	<u>-619.516</u>
Resultat før skat		3.007.358	1.817.258
Skat af årets resultat	3	<u>-661.698</u>	<u>-402.411</u>
Årets resultat		<u>2.345.660</u>	<u>1.414.847</u>
Overført resultat		<u>2.345.660</u>	<u>1.414.847</u>
		<u>2.345.660</u>	<u>1.414.847</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.679.760	7.902.000
Grunde og bygninger		<u>4.373.625</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.053.385</u>	<u>7.902.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.053.385</u>	<u>7.902.000</u>
Varer under fremstilling		<u>600.000</u>	<u>3.343.480</u>
Varebeholdninger		<u>600.000</u>	<u>3.343.480</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>100.000</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>100.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.989.375</u>	<u>53.476</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.589.375</u>	<u>3.496.956</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.642.760</u></u>	<u><u>11.398.956</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.271.192</u>	<u>1.925.532</u>
Egenkapital		<u>4.321.192</u>	<u>1.975.532</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>883.995</u>	<u>394.337</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>883.995</u>	<u>394.337</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.218.035	0
Anden gæld		<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.218.035</u>	<u>6.000.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	220.458	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.202	32.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.676	0
Gæld til associerede virksomheder		2.112.578	1.208.913
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.020.588	1.020.588
Selskabsskat		180.114	8.074
Anden gæld		165.787	707.856
Periodeafgrænsningsposter		<u>410.135</u>	<u>50.679</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.219.538</u>	<u>3.029.087</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.437.573</u>	<u>9.029.087</u>
Passiver i alt		<u>17.642.760</u>	<u>11.398.956</u>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	1.925.532	1.975.532
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.345.660</u>	<u>2.345.660</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>4.271.192</u></u>	<u><u>4.321.192</u></u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.225.760</u>	<u>1.792.400</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>10.679.760</u>	<u>7.902.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	172.040	8.074
Årets udskudte skat	<u>489.658</u>	<u>394.337</u>
	<u>661.698</u>	<u>402.411</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		6.109.600
Tilgang i årets løb		<u>552.000</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>6.661.600</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		1.792.400
Årets værdireguleringer		<u>2.225.760</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>4.018.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>10.679.760</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2025 er fastlagt af selskabets ledelse, ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes lejeindtægter i regnskabsåret, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved atvære enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi udgør 7,5% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstyper m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdi af ændringen i afkastprocenten på ejendommene er som følger:- en ændring i afkastprocent på 8 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 9.967 en ændring i afkastprocent på 7% vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 11.495. Alle lejemål er udlejet på balancedagen

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau på balancedagen. Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt 7,5%. Det har ikke været anvendt ekstern vurderingsmad ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	11.494.760	10.679.760	9.966.760
Ændring i dagsværdi	815.000	0	-713.000

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.438.493	220.458	7.257.439
Anden gæld	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.000.000</u>	<u>8.438.493</u>	<u>220.458</u>	<u>7.257.439</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 10.680.