



Stella Maris Hotel de Luxe A/S

Kogtvedvænget 3
5700 Svendborg
CVR-nr. 25886623

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2024

Jacob Bak Holst
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25886623
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23.02.2024

Direktion

Lui Haas Jensen
direktør

Bestyrelse

Enrico Malmkvist Augustinus
formand

Erik Laumand

Jacob Bak Holst

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Stella Maris Hotel de Luxe A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stella Maris Hotel de Luxe A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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.

Svendborg, den 23.02.2024

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud før skat på 1.756.830 kr. mod et overskud før skat i 2022 på 85.663 kr. Egenkapitalen per 31. december 2023 er negativ med 1.499.096 kr. mod en negativ egenkapital i 2022 på 132.861 kr.

Moderselskabet Odense Sport & Event A/S har afgivet økonomisk støtteerklæring til selskabet indtil egenkapitalen er genetableret i selskabet. Herudover har et andet koncernselskab afgivet kaution overfor selskabets kreditfaciliteter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.668.831	12.159.807
Personaleomkostninger	2	(10.974.811)	(9.385.669)
Af- og nedskrivninger		(1.732.313)	(1.578.029)
Driftsresultat		(38.293)	1.196.109
Andre finansielle omkostninger	3	(1.718.537)	(1.110.446)
Resultat før skat		(1.756.830)	85.663
Skat af årets resultat	4	390.595	478.144
Årets resultat		(1.366.235)	563.807
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.366.235)	563.807
Resultatdisponering		(1.366.235)	563.807

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		49.838.204	49.897.242
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.591.067	4.901.011
Materielle aktiver under udførelse		83.962	33.984
Materielle aktiver	5	54.513.233	54.832.237
Anlægsaktiver		54.513.233	54.832.237
Råvarer og hjælpematerialer		710.466	706.664
Varebeholdninger		710.466	706.664
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		350.616	360.448
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.586	22.260
Udskudt skat		1.039.893	649.298
Andre tilgodehavender		168.320	48.146
Periodeafgrænsningsposter		87.456	122.583
Tilgodehavender		1.650.871	1.202.735
Likvide beholdninger		76.971	69.607
Omsætningsaktiver		2.438.308	1.979.006
Aktiver		56.951.541	56.811.243

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		725.000	725.000
Overført overskud eller underskud		(2.224.096)	(857.861)
Egenkapital		(1.499.096)	(132.861)
Gæld til realkreditinstitutter		24.828.506	26.303.733
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.828.506	26.303.733
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.500.824	1.500.938
Bankgæld		3.752.902	4.109.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder		724.196	598.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.048.783	950.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.914.289	20.760.741
Anden gæld		1.161.922	2.380.598
Periodeafgrænsningsposter		519.215	339.488
Kortfristede gældsforpligtelser		33.622.131	30.640.371
Gældsforpligtelser		58.450.637	56.944.104
Passiver		56.951.541	56.811.243
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	725.000	(857.861)	(132.861)
Årets resultat	0	(1.366.235)	(1.366.235)
Egenkapital ultimo	725.000	(2.224.096)	(1.499.096)

Noter

1 Going concern

Moderselskabet Odense Sport & Event A/S har afgivet økonomisk støtteerklæring til selskabet indtil egenkapitalen er genetableret i selskabet. Herudover har et andet koncernselskabet afgivet kaution overfor selskabets kreditfaciliteter.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital kan retableres som følge af den forventede fremtidige indtjening i selskabet. Baseret på fremtidsudsigterne og ovenstående sikkerheder vurderes selskabet at være going concern.

2 Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Gager og lønninger	9.910.917	8.559.129
Pensioner	618.565	527.379
Andre omkostninger til social sikring	227.476	188.606
Andre personaleomkostninger	217.853	110.555
	10.974.811	9.385.669
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	27	25

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

3 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.181.516	479.057
Øvrige finansielle omkostninger	537.021	631.389
	1.718.537	1.110.446

4 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(390.595)	(440.535)
Refusion i sambeskatning	0	(37.609)
	(390.595)	(478.144)

Selskabet har i år 2022, aktiveret et særunderskud på i alt 2.259 t.kr., som følge af at selskabet med overvejende sandsynlighed kan anvende hele det skattemæssige underskud indenfor en kort årække.

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	50.337.750	6.569.755	33.984
Overførsler	0	33.984	(33.984)
Tilgange	250.280	1.079.067	83.962
Kostpris ultimo	50.588.030	7.682.806	83.962
Af- og nedskrivninger primo	(440.508)	(1.668.744)	0
Årets afskrivninger	(309.318)	(1.422.995)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(749.826)	(3.091.739)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.838.204	4.591.067	83.962

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.500.824	1.500.938	24.828.506	20.035.314
Bankgæld	0	0	0	1.476.923
	1.500.824	1.500.938	24.828.506	21.512.237

7 Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant på nom. 30.000 t.kr. i ejendomme med bogført værdi der udgør 49.838 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret underpant på nom. 4.000 t.kr. i ejendomme med bogført værdi 49.838 t.kr.

Der er afgivet bankgarantier for i alt 4.889 t.kr. overfor kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Bortset fra præsentation af bankgæld i sammenligningstillene 2022, som er præsenteret mere retvisende under kortfristet gældsforpligtelser. Bankgæld udgør 3.223.596 kr. i 2022 og flyttet fra langfristet gældsforpligtelser til kortfristet gældsforpligtelser.

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.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

Balancen

Materielle aktiver

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

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

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

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, 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.

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

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter forpligtelse vedrørende gavekort og tilgodebeviser.