

# **K/S MMM Resort**

**Hammershusgade 9**

**København København**

**CVR-nr. 38 16 64 41**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2023

---

René Berthelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S MMM Resort.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. juni 2023

### **Bestyrelse**

Michael Kaa Andersen  
formand

Maria Kaa Andersen

Mark Kaa Andersen

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S MMM Resort  
Hammershusgade 9  
København København

CVR-nr.: 38 16 64 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand  
Maria Kaa Andersen  
Mark Kaa Andersen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at investere i ejendomme direkte eller indirekte.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 587.390, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 789.490.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen, og bestyrelsen vil redegøre for selskabets økonomiske stilling på en generalforsamling og stille forslag om fornødne foranstaltninger.

Selskabets hovedanpartshaver har primo 2021 ydet selskabet ansvarligt lån, der er efterstillet øvrig gæld i selskabet, hvorfor selskabets kapitalberedskab vurderes tilstrækkeligt.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S MMM Resort for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrende egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedspris m.v.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-176.394</b>	<b>-235.140</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-410.996</u>	<u>-338.664</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-587.390</u></b>	<b><u>-573.804</u></b>
Overført resultat		<u>-587.390</u>	<u>-573.804</u>
		<b><u>-587.390</u></b>	<b><u>-573.804</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>20.452.676</u>	<u>20.452.676</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>20.452.676</b></u>	<u><b>20.452.676</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.452.676</b></u>	<u><b>20.452.676</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>20.452.676</b></u>	<u><b>20.452.676</b></u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		<u>-3.289.490</u>	<u>-2.702.100</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>-789.490</b></u>	<u><b>-202.100</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.406.337	11.427.046
Anden gæld		4.427.829	4.027.730
Ansvarligt lån		<u>5.408.000</u>	<u>5.200.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>21.242.166</b></u>	<u><b>20.654.776</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>21.242.166</b></u>	<u><b>20.654.776</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>20.452.676</b></u>	<u><b>20.452.676</b></u>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	2.500.000	-2.702.100	-202.100
Årets resultat	0	-587.390	-587.390
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>-3.289.490</u></b>	<b><u>-789.490</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>410.996</u>	<u>338.664</u>
	<u><b>410.996</b></u>	<u><b>338.664</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>20.452.676</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>20.452.676</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>20.452.676</b></u>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 12.055 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.453 t.kr.

## 4 Nærtstående parter og ejerforhold

### Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

## **Noter**

### **4 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)**

#### **Ejerforhold**

Følgende indehavere er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk