

## **Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS**

**Øresundsvej 94**

**2300 Københavns S**

**CVR-nr. 31 17 00 36**

**Årsrapport for 2017**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. januar 2018

---

Martin Skovbæk Johansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

København, den 30. januar 2018

### **Direktion**

Martin Skovbæk Johansen

Michal Strzyz

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejerne i Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 30. januar 2018

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS  
Øresundsvej 94  
2300 Københavns S

CVR-nr.: 31 17 00 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 21. december 2007

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: København

### **Direktion**

Martin Skovbæk Johansen  
Michal Strzyz

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at virke som komplementar for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S samt besidde kapitalandele i ejendomsmæglervirksomheder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.402.003, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.594.208.

### **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 Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## **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**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 gældsmetode 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.519</b>	<b>-11</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.519</b>	<b>-11</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.403.188	348
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>2</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.401.669</b>	<b>339</b>
Skat af årets resultat		<u>334</u>	<u>2</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.402.003</u></b>	<b><u>341</u></b>
Foreslået udbytte		105.800	103
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.299.788	23
Overført resultat		<u>-3.585</u>	<u>215</u>
		<b><u>1.402.003</u></b>	<b><u>341</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	2.160.194	860
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>2.160.194</u>	<u>860</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.160.194</u>	<u>860</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.154	0
Andre tilgodehavender		17.978	18
Selskabsskat		0	4
<b>Tilgodehavender</b>		<u>117.132</u>	<u>22</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>417.173</u>	<u>442</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>534.305</u>	<u>464</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.694.499</u></u>	<u><u>1.324</u></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.076.862	777
Overført resultat		286.546	291
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>2.594.208</u></b>	<b><u>1.296</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15
Selskabsskat		95.291	0
Anden gæld		5.000	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>100.291</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>100.291</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.694.499</u></b>	<b><u>1.324</u></b>
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	83.332	137
Afgang i årets løb	0	-54
Kostpris 31. december 2017	83.332	83
Værdireguleringer 1. januar 2017	777.074	754
Årets afgang	0	-234
Årets resultat	1.403.188	358
Udbytte modtaget	-103.400	-101
Værdireguleringer 31. december 2017	2.076.862	777
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>2.160.194</b>	<b>860</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nybolig Johansen og Stryz A/S	København	100%	2.160.194	1.403.188

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	777.074	290.131	103.400	1.295.605
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	1.299.788	-3.585	105.800	1.402.003
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>2.076.862</b>	<b>286.546</b>	<b>105.800</b>	<b>2.594.208</b>

Selskabskapitalen består af 125 anpartar à nominelt kr. 100. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 3 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Som komplementar i Martin Skvbæk Johansen & Michal Stryz P/S hæfter selskabet for partnerselskabets forpligtelser. Partnerselskabet har ultimo 2017 aktiver bogført til 3.589.240 tkr. og gæld for 1.715.633 tkr.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Martin Santino Lo Turco

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:31:29  
Underskrevet med NemID

## Martin Skovbæk Johansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-249484739008  
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:35:00  
Underskrevet med NemID

## Martin Skovbæk Johansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-249484739008  
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:35:00  
Underskrevet med NemID

## Michal Strzyz

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-947056582239  
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2018 kl.: 10:21:23  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).