

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S

Øresundsvej 94

2300 København S

CVR-nr. 31 18 94 11

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. marts 2017

Martin Skovbæk Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S Øresundsvej 94 2300 København S
	CVR-nr.: 31 18 94 11
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 21. december 2007
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Monica Strzyz Michal Strzyz Martin Skovbæk Johansen
Direktion	Michal Strzyz
Revisor	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 201.366, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.797.809.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 23. marts 2017

Direktion

Michal Stryz

Bestyrelse

Monica Stryz

Michal Stryz

Martin Skovbæk Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 23. marts 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Partnerselskabet er ikke selvstændig skattepligtigt, men indregnes i selskabsdeltagernes skattegrundlag. Der er således ikke indregnet eller afsat skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontrolleringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		92.502	1.141.934
Personaleomkostninger	1	-50.811	-914.340
Resultat før af- og nedskrivninger		41.691	227.594
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-68.404
Andre driftsomkostninger		0	-145.390
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		41.691	13.800
Værdireguleringer af investeringsaktiver		190.500	0
Resultat før finansielle poster		232.191	13.800
Finansielle indtægter		824	450
Finansielle omkostninger		-31.649	-200
Resultat før skat		201.366	14.050
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		201.366	14.050
Overført resultat		201.366	14.050
		201.366	14.050

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.800.000	0
Materielle anlægsaktiver		<u>2.800.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.800.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.417	15.417
Andre tilgodehavender		363.658	336.991
Tilgodehavender		<u>379.075</u>	<u>352.408</u>
Værdipapirer		0	40.000
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>40.000</u>
Likvide beholdninger		<u>405.277</u>	<u>1.531.829</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>784.352</u>	<u>1.924.237</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.584.352</u></u>	<u><u>1.924.237</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.297.809</u>	<u>1.096.443</u>
Egenkapital	2	<u>1.797.809</u>	<u>1.596.443</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.715.843	0
Deposita		<u>44.700</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.760.543</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	63.000
Anden gæld		<u>26.000</u>	<u>264.794</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.000</u>	<u>327.794</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.786.543</u>	<u>327.794</u>
Passiver i alt		<u>3.584.352</u>	<u>1.924.237</u>
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	50.000	900.267
Andre omkostninger til social sikring	811	14.073
	50.811	914.340
	2	2

2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	1.096.443	1.596.443
Årets resultat	0	201.366	201.366
Egenkapital 31. december 2016	500.000	1.297.809	1.797.809

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

3 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.716, er der givet pant i ejerlejligheden, Ørestads Boulevard 55 A 01 105, ejerlejlighedsnr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.800.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.