

**Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S**

**Øresundsvej 94**

**2300 København S**

**CVR-nr. 31 18 94 11**

**Årsrapport for 2018**

**(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. januar 2019

---

Martin Skovbæk Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 17. januar 2019

### **Direktion**

Michal Strzyz

### **Bestyrelse**

Martin Skovbæk Johansen  
formand

Michal Strzyz

Monica Strzyz

## **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 2018 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 17. januar 2019

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 P/S  
Øresundsvej 94  
2300 København S

CVR-nr.: 31 18 94 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 21. december 2007

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: København

### **Bestyrelse**

Martin Skovbæk Johansen, formand  
Michal Strzyz  
Monica Strzyz

### **Direktion**

Michal Strzyz

### **Revisor**

JH Revision  
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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 44.073, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.917.679.

### **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 P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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 vedrørende drift af ejerlejligheden samt administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, 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.

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 diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 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.

Investeringsejendommen er værdiansat pba. forretningskrav på 3,5 % og et årligt normalafkast på 100.000 kr.

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.

## 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>98.483</b>	<b>103.825</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-20.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>78.483</b>	<b>103.825</b>
Finansielle indtægter	2	0	3.500
Finansielle omkostninger	3	<u>-34.410</u>	<u>-31.527</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>44.073</b>	<b>75.798</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.073</u></b>	<b><u>75.798</u></b>
Overført resultat		<u>44.073</u>	<u>75.798</u>
		<b><u>44.073</u></b>	<b><u>75.798</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.800.000	2.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>779.049</u>	<u>789.240</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>779.049</u>	<u>789.240</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.579.049</u></u>	<u><u>3.589.240</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.417.679	1.373.607
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.917.679</u></b>	<b><u>1.873.607</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.559.671	1.638.452
Deposita		38.700	38.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.598.371</u></b>	<b><u>1.677.152</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	47.999	23.481
Anden gæld		15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>62.999</u></b>	<b><u>38.481</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.661.370</u></b>	<b><u>1.715.633</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.579.049</u></b>	<b><u>3.589.240</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	20.000	0
	<b>20.000</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Michal Strzyz	10.000	0
Martin Skovbæk Johansen	10.000	0
	<b>20.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	3.500
	<b>0</b>	<b>3.500</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	34.410	31.527
	<b>34.410</b>	<b>31.527</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	1.373.606	1.873.606
Årets resultat	0	44.073	44.073
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>1.417.679</b>	<b>1.917.679</b>

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.448.032	1.500.858
Mellem 1 og 5 år	111.639	137.594
Langfristet del	1.559.671	1.638.452
Inden for et år	47.999	23.481
	<b>1.607.670</b>	<b>1.661.933</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	38.700	38.700
Langfristet del	38.700	38.700
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>38.700</b>	<b>38.700</b>

## **Noter til årsrapporten**

### **6 Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.608, er der givet pant i ejerlejligheden, Ørestads Boulevard 55 A 01 105, ejerlejlighedsnr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.800.

Selskabet har ikke herudover 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.

## Michal Strzyz

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-947056582239  
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 12:50:16  
Underskrevet med NemID

## Michal Strzyz

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-947056582239  
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 12:50:16  
Underskrevet med NemID

## Monica Strzyz

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-991495117834  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2019 kl.: 07:10:25  
Underskrevet med NemID

## Martin Skovbæk Johansen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-249484739008  
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 12:51:13  
Underskrevet med NemID

## Martin Santino Lo Turco

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2019 kl.: 07:31:46  
Underskrevet med NemID

## Martin Skovbæk Johansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-249484739008  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2019 kl.: 09:46:29  
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).

This document has esignatur Agreement-ID: e6475538tgZJ17293889