

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S

Øresundsvej 94

2300 København S

CVR-nr. 31 18 94 11

Årsrapport for 2017

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. januar 2018

Martin Skovbæk Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Martin Skovbæk Johansen & Michal Strzyz 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 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 29. januar 2018

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 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 vor 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 29. 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 Strzyz P/S Øresundsvej 94 2300 København S CVR-nr.: 31 18 94 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 21. december 2007 Regnskabsår: 10. 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 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. 75.798, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.873.607.

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 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.

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 drifts af ejerlejligheden samt administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Rentekomkostninger 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige 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> kr.
Bruttofortjeneste		103.825	92.502
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>-50.811</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		103.825	41.691
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>190.500</u>
Resultat før finansielle poster		103.825	232.191
Finansielle indtægter	1	3.500	824
Finansielle omkostninger		<u>-31.527</u>	<u>-31.649</u>
Resultat før skat		75.798	201.366
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>75.798</u>	<u>201.366</u>
Overført resultat		<u>75.798</u>	<u>201.366</u>
		<u>75.798</u>	<u>201.366</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.417
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>363.658</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>379.075</u>
Likvide beholdninger		<u>789.240</u>	<u>405.277</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>789.240</u>	<u>784.352</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.589.240</u></u>	<u><u>3.584.352</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.373.607</u>	<u>1.297.809</u>
Egenkapital	2	<u>1.873.607</u>	<u>1.797.809</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.638.452	1.660.789
Deposita		<u>38.700</u>	<u>44.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.677.152</u>	<u>1.705.489</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	23.481	55.054
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>26.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>38.481</u>	<u>81.054</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.715.633</u>	<u>1.786.543</u>
Passiver i alt		<u>3.589.240</u>	<u>3.584.352</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	3.500	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>824</u>
	<u>3.500</u>	<u>824</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	1.297.809	1.797.809
Årets resultat	<u>0</u>	<u>75.798</u>	<u>75.798</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>500.000</u>	<u>1.373.607</u>	<u>1.873.607</u>

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

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.500.858	1.555.912
Mellem 1 og 5 år	137.594	104.877
Langfristet del	1.638.452	1.660.789
Inden for et år	23.481	55.054
	1.661.933	1.715.843
Deposita		
Efter 5 år	38.700	44.700
Langfristet del	38.700	44.700
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	38.700	44.700

4 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.662, er der givet pant i ejerlejligheden, Ørestads Boulevard 55 A 01 105, ejerlejlighedsnr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 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.

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2018 kl.: 15:39:10
Underskrevet med NemID

Michal Strzyz

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-947056582239
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2018 kl.: 15:40:15
Underskrevet med NemID

Michal Strzyz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-947056582239
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2018 kl.: 15:40:15
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2018 kl.: 15:43:28
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2018 kl.: 15:43:28
Underskrevet med NemID

Monica Strzyz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-991495117834
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2018 kl.: 12:23:03
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.

This document has esignatur Agreement-ID: e1dcb54bRKCZr6461697