

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S

Øresundsvej 94

2300 København S

CVR-nr. 31 18 94 11

Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. marts 2021

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 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 22. marts 2021

Direktion

Michael Sandbeck
Direktør

Bestyrelse

Martin Skovbæk Johansen
Formand

Michael Sandbeck

Monica Stryz

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorer's 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 22. marts 2021

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 2020 Stiftet: 21. december 2007 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemsted: København
Bestyrelse	Martin Skovbæk Johansen, formand Michael Sandbeck Monica Strzyz
Direktion	Michael Sandbeck, direktør
Revisor	JH Revision Godkendt Revisionspartnerselskab Kingsvej 3 2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 30.853, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.166.039.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S for 2020 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2020 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. forrentningskrav på 3,25 % 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		83.971	90.111
Personaleomkostninger	1	<u>-21.000</u>	<u>-40.000</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		62.971	50.111
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Resultat før finansielle poster		62.971	250.111
Finansielle omkostninger	3	<u>-32.118</u>	<u>-32.605</u>
Resultat før skat		30.853	217.506
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>30.853</u>	<u>217.506</u>
Overført resultat		<u>30.853</u>	<u>217.506</u>
		<u>30.853</u>	<u>217.506</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Likvide beholdninger		<u>717.813</u>	<u>741.936</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>717.813</u>	<u>741.936</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.717.813</u></u>	<u><u>3.741.936</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.666.039	1.635.185
Egenkapital		<u>2.166.039</u>	<u>2.135.185</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.441.792	1.504.206
Deposita		38.700	38.700
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.480.492</u>	<u>1.542.906</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	56.282	48.845
Anden gæld		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>71.282</u>	<u>63.845</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.551.774</u>	<u>1.606.751</u>
Passiver i alt		<u>3.717.813</u>	<u>3.741.936</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	1.635.186	2.135.186
Årets resultat	0	30.853	30.853
Egenkapital 31. december 2020	500.000	1.666.039	2.166.039

Noter til årsrapporten

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	21.000	40.000
	21.000	40.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	200.000
Værdiregulering investeringsejendomme	0	200.000
	0	200.000
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	32.118	32.605
	32.118	32.605

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.473.577	1.394.336
Mellem 1 og 5 år	-31.785	109.870
Langfristet del	1.441.792	1.504.206
Inden for et år	56.282	48.845
	1.498.074	1.553.051
Deposita		
Efter 5 år	38.700	38.700
Langfristet del	38.700	38.700
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	38.700	38.700

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.498, er der givet pant i ejerlejligheden, Ørestads Boulevard 55 A 01 105, ejerlejlighedsnr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 3.000.

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.

Michael Sandbeck

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-947056582239
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 11:10:20
Underskrevet med NemID

Michael Sandbeck

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-947056582239
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 11:10:20
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 11:08:58
Underskrevet med NemID

Monica Strzyz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-991495117834
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 16:09:03
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-419788203050
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 06:40:49
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 12:44:05
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: 9384cd4ahyq241989413