

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S

Øresundsvej 94

2300 København S

CVR-nr. 31 18 94 11

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. marts 2023

Martin Skovbæk Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 21. marts 2023

Direktion

Michael Sandbeck

Bestyrelse

Martin Skovbæk Johansen
formand

Michael Sandbeck

Monica Strzyz

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Taastrup, den 21. marts 2023

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 2022

Stiftet: 21. december 2007

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Martin Skovbæk Johansen, formand
Michael Sandbeck
Monica Strzyz

Direktion

Michael Sandbeck

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 2022 udviser et overskud på kr. 61.053, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.293.168.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S for 2022 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

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 renteomkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 resultatopførelsen.

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 2022 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.

Investeringsjendommen er værdiansat pba. forrentningskrav på 3,00 % og et årligt normalafkast på 90.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		93.839	89.885
Personaleomkostninger	1	<u>-15.564</u>	<u>-5.333</u>
Resultat før finansielle poster		78.275	84.552
Finansielle omkostninger	2	<u>-17.222</u>	<u>-18.476</u>
Årets resultat		<u>61.053</u>	<u>66.076</u>
Overført resultat		<u>61.053</u>	<u>66.076</u>
		<u>61.053</u>	<u>66.076</u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver		3.000.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt		3.000.000	3.000.000
Likvide beholdninger		721.366	722.018
Omsætningsaktiver i alt		721.366	722.018
Aktiver i alt		3.721.366	3.722.018

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.793.168	1.732.115
Egenkapital		<u>2.293.168</u>	<u>2.232.115</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.311.653	1.373.190
Deposita		38.700	38.700
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.350.353</u>	<u>1.411.890</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	62.845	63.013
Anden gæld		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>77.845</u>	<u>78.013</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.428.198</u>	<u>1.489.903</u>
Passiver i alt		<u>3.721.366</u>	<u>3.722.018</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.732.115	2.232.115
Årets resultat	0	61.053	61.053
Egenkapital 31. december 2022	500.000	1.793.168	2.293.168

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	15.564	5.333
	15.564	5.333
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Michael Sandbeck	7.782	5.333
Martin Skovbæk Johansen	7.782	0
	15.564	5.333
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	17.222	18.476
	17.222	18.476

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.091.085	1.153.274
Mellem 1 og 5 år	220.568	219.916
Langfristet del	1.311.653	1.373.190
Inden for et år	62.845	63.013
	1.374.498	1.436.203
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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.375, er der givet pant i ejerlejligheden, Ørestads Boulevard 55 A 01 105, ejerlejlighedsnr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 3.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med ejendommens ejerforening er der stillet sikkerhed for i alt t.kr. 41.

Michael Sandbeck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Sandbeck
Direktør
ID: 5a8670ff-9cf4-4138-a99c-1fcf24c33266
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 18:29:41
Underskrevet med MitID



Michael Sandbeck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Sandbeck
Bestyrelsesmedlem
ID: 5a8670ff-9cf4-4138-a99c-1fcf24c33266
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 18:29:41
Underskrevet med MitID



Monica Strzyz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Monica Strzyz
Bestyrelsesmedlem
ID: b2eb6899-1731-494d-bc99-fe98acb9ae3b
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:06:31
Underskrevet med MitID



Martin Skovbæk Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Skovbæk Johansen
Bestyrelsesformand
ID: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 16:02:23
Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:
Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
ID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:08:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Skovbæk Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Skovbæk Johansen
Dirigent
ID: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:22:43
Underskrevet med MitID

