



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3
2630 Taastrup
T + 45 43 99 92 92
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk
www.rsm.dk

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S

Jernbane Allé 31

2720 Vanløse

CVR-nr. 31 18 94 11

Årsrapport for 2023

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. marts 2024

Martin Skovbæk Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Vanløse, den 1. marts 2024

Direktion

Michael Sandbeck

Bestyrelse

Martin Skovbæk Johansen
formand

Michael Sandbeck

Monica Stryz

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 1. marts 2024

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S
Jernbane Allé 31
2720 Vanløse

CVR-nr.: 31 18 94 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 21. december 2007

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Martin Skovbæk Johansen, formand
Michael Sandbeck
Monica Strzyz

Direktion

Michael Sandbeck

Revisor

RSM Danmark
Statsautoriseret 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 2023 udviser et overskud på DKK 265.238, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.558.406.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz P/S for 2023 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 renteindtægter og -omkostninger 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 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 2023 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 98.000 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		89.350	93.839
Personaleomkostninger	1	<u>-16.720</u>	<u>-15.564</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		72.630	78.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>200.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		272.630	78.275
Finansielle indtægter	2	2.637	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-10.029</u>	<u>-17.222</u>
Årets resultat		<u>265.238</u>	<u>61.053</u>
Overført resultat		<u>265.238</u>	<u>61.053</u>
		<u>265.238</u>	<u>61.053</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.200.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver		3.200.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt		3.200.000	3.000.000
Likvide beholdninger		725.065	721.366
Omsætningsaktiver i alt		725.065	721.366
Aktiver i alt		3.925.065	3.721.366

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>2.058.406</u>	<u>1.793.168</u>
Egenkapital		<u>2.558.406</u>	<u>2.293.168</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.250.283	1.311.653
Deposita		<u>38.700</u>	<u>38.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.288.983</u>	<u>1.350.353</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	62.676	62.845
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>77.676</u>	<u>77.845</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.366.659</u>	<u>1.428.198</u>
Passiver i alt		<u>3.925.065</u>	<u>3.721.366</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.793.168	2.293.168
Årets resultat	0	265.238	265.238
Egenkapital 31. december 2023	500.000	2.058.406	2.558.406

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>16.720</u>	<u>15.564</u>
	<u>16.720</u>	<u>15.564</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Michael Sandbeck	<u>8.360</u>	<u>7.782</u>
Martin Skovbæk Johansen	<u>8.360</u>	<u>7.782</u>
	<u>16.720</u>	<u>15.564</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.637</u>	<u>0</u>
	<u>2.637</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>10.029</u>	<u>17.222</u>
	<u>10.029</u>	<u>17.222</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.029.065	1.091.085
Mellem 1 og 5 år	221.218	220.568
Langfristet del	1.250.283	1.311.653
Inden for et år	62.676	62.845
	1.312.959	1.374.498
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. 1.313, er der givet pant i ejerlejligheden, Ørestads Boulevard 55 A 01 105, ejerlejlighedsnr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 3.200.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skovbæk Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-03-01 12:05:13 UTC



Michael Sandbeck

Direktør

Serienummer: 5a8670ff-9cf4-4138-a99c-1fcf24c33266

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-02 09:41:44 UTC



Michael Sandbeck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a8670ff-9cf4-4138-a99c-1fcf24c33266

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-02 09:41:44 UTC



Monica Strzyz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2eb6899-1731-494d-bc99-fe98acb9ae3b

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-03 12:33:35 UTC



Martin Santino Lo Turco

RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e38e216a-0f99-4cbb-afcc-42f09e5bc018

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-03-03 15:18:20 UTC



Martin Skovbæk Johansen

Dirigent

Serienummer: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-03-04 08:53:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: L6FCG-IU5BN-3KT4N-J7L1D-DK1QF-8ZYOP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**