

**Poga ApS
Klostervang 8
4000 Roskilde**

CVR-nr.: 27 95 67 93

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24 / 5 2016



Per Skafsgaard Thormann
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Poga ApS
Klostervang 8
4000 Roskilde

CVR nr.: 27 95 67 93
Telefon: 20220393
E-mail: per@thormann.as
Stiftelsesdato: 1. juli 2004
Hjemstedskommune: Roskilde
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Per Skafsgård Thormann
Klostervang 8
4000 Roskilde

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Poga ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30/5 2016

Direktion


Per Skafsgård Thormann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Poga ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Poga ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 30/5 2016

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421


Poul-Erik Brodersen
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører således til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan samtidig medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Den generelle virkning af finanskrisen har i væsentlig grad påvirket ejendomsmarkedet. På visse markeder er handlen begrænset, hvilket vanskeliggør fastsættelsen af en markedspris. Situationen vaskeliggør etablering af et pålideligt grundlag for ledelsens skøn over fremtiden. Som følge af usikkerheden på investeringsmarkedet, er måling af selskabets ejendomme forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 55.652 og en negativ egenkapital på kr. - 1.031.580.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Poga ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og

Anvendt regnskabspraksis

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Som afkastsats er der for regnskabsåret 2015 anvendt 6 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600/12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme	240.484	240.484
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	-266	3.804
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-40.049	-26.366
Andre eksterne omkostninger.....	-9.478	-13.950
Bruttoresultat	190.691	203.972
Andre finansielle omkostninger	-114.039	-98.322
Ordinært resultat før skat	76.652	105.650
1 Skat af årets resultat.....	-21.000	-22.902
Årets resultat	55.652	82.748
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	55.652	82.748
Disponeret I alt	55.652	82.748

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	2015	2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	3.094.694	3.000.000
	3.094.694	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.094.694	3.000.000
Anlægsaktiver i alt	3.094.694	3.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	36.750	40.400
Skatteaktiv	66.999	88.000
	103.749	128.400
Tilgodehavender i alt	103.749	128.400
Likvide beholdninger	23.869	83.879
Omsætningsaktiver i alt	127.618	212.279
Aktiver i alt	3.222.312	3.212.279

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	2015	2014
Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-1.156.580	-1.212.232
3 Egenkapital i alt	-1.031.580	-1.087.232
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld.....	3.451.650	3.451.384
Kreditinstitutter.....	213.166	251.028
Gæld til tilknyttede virksomheder	412.500	412.500
Anden gæld	62.500	62.500
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.139.816	4.177.412
Kortfristede gældsforpligtelser		
Øvrig anden gæld	86.513	94.536
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	27.563	27.563
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	114.076	122.099
Gældsforpligtelser i alt	4.253.892	4.299.511
Passiver i alt.....	3.222.312	3.212.279
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	21.000	22.902
Skat af årets resultat i alt.....	21.000	22.902

	Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	5.478.979
Tilgang i årets løb.....	94.694
Kostpris 31. december 2015	5.573.673
Opskrivninger, primo.....	-2.478.979
Opskrivninger 31. december 2015	-2.478.979
Materielle anlægsaktiver i alt.....	3.094.694

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-1.212.232	55.652	-1.156.580
	-1.087.232	55.652	-1.031.580

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.432.000	3.451.650	2.935.000
Kreditinstitutter.....	213.166	213.166	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	412.500	412.500	0
Anden gæld.....	62.500	62.500	0
	4.120.166	4.139.816	2.935.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 3.432, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør t.kr. 3.095.