

# Pladsmangel ApS

Nr. Bjertvej 17  
7830 Vinderup

CVR-nr. 13 84 47 39

## Årsrapporten for 2018/19

(29. regnskabsår)



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11/09 2019

---

Flemming Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Pladsmangel 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. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vinderup, den 13. august 2019

### **Direktion**

Flemming Nielsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejeren i Pladsmangel ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Pladsmangel ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 13. august 2019

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Allan Galsgaard  
registreret revisor  
MNE-nr. mne34272

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Pladsmangel ApS  
Nr. Bjertvej 17  
7830 Vinderup

Telefon: 96 95 03 15

CVR-nr.: 13 84 47 39

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Stiftet: 1. januar 1990

Hjemsted: Holstebro

**Direktion**

Flemming Nielsen, direktør

**Revision**

REVISION LIMFJORD  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 2.572.484, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 17.269.845.

### **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 Pladsmangel ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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

#### 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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter og indtægter ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Udgifter ejendomme m.v.

Udgifter ejendomme mv. indeholder de udgifter der er afholdt for at opretholde driften af ejendommene. Derudover indeholder posten varekøb af varer til salg.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model på baggrund af lejeniveauet. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kursværdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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**

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.

### **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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.427.974</b>	<b>1.265.859</b>
Afskrivninger		-791	-2.900
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.427.183</b>	<b>1.262.959</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	87.620	-6.750.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.514.803</b>	<b>-5.487.041</b>
Finansielle indtægter	2	1.515.244	2.036.119
Finansielle omkostninger	3	-124.196	-203.964
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.905.851</b>	<b>-3.654.886</b>
Skat af årets resultat		-333.367	1.161.469
<b>Årets resultat</b>		<b>2.572.484</b>	<b>-2.493.417</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.572.484	-2.493.417
		<b>2.572.484</b>	<b>-2.493.417</b>

Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	18.200.000	21.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.200.000</b>	<b>21.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.200.000</b>	<b>21.950.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.115	10.000
Andre tilgodehavender		441.504	109.522
Periodeafgrænsningsposter		11.214	14.643
<b>Tilgodehavender</b>		<b>457.833</b>	<b>134.165</b>
Værdipapirer		11.015.863	10.027.644
<b>Værdipapirer</b>		<b>11.015.863</b>	<b>10.027.644</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.469</b>	<b>3.562</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.475.165</b>	<b>10.165.371</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.675.165</b>	<b>32.115.371</b>

**Balance 30. april 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		16.769.845	14.197.361
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>17.269.845</u></b>	<b><u>14.697.361</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.666.082	4.192.273
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.666.082</u></b>	<b><u>4.192.273</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.848.251	4.115.996
Skyldigt sambeskatningsbidrag		859.558	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>4.707.809</u></b>	<b><u>4.115.996</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	255.020	241.758
Banker		3.196.340	3.195.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.634	53.853
Skyldigt sambeskatningsbidrag		284.401	284.401
Anden gæld		247.349	5.326.623
Periodeafgrænsningsposter		6.685	7.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.031.429</u></b>	<b><u>9.109.741</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.739.238</u></b>	<b><u>13.225.737</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.675.165</u></b>	<b><u>32.115.371</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
Værdiregulering af investeringsaktiver	0	6.750.000
	<b>0</b>	<b>6.750.000</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.515.244	2.036.119
	<b>1.515.244</b>	<b>2.036.119</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	124.196	203.964
	<b>124.196</b>	<b>203.964</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. maj 2018		21.248.720
Afgang i årets løb		-3.733.713
Kostpris 30. april 2019		17.515.007
Værdireguleringer 1. maj 2018		788.900
Årets værdireguleringer		-103.907
Værdireguleringer 30. april 2019		684.993
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>		<b>18.200.000</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendommen er beliggende i Vinderup.

Der er anvendt et afkastkrav på 8,3%

Det gennemsnitlige lejeniveau for de seneste 3 regnskabsår er anvendt i beregningen.

Driftsomkostninger ex vedligeholdelse udgør t.kr. 155

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 25 kr. pr. m2.

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2018	500.000	14.197.361	14.697.361
Årets resultat	0	2.572.484	2.572.484
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>16.769.845</b>	<b>17.269.845</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018 kr.	Gæld 30. april 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.357.754	4.103.271	255.020	2.815.027
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	859.558	0	0
	<b>4.357.754</b>	<b>4.962.829</b>	<b>255.020</b>	<b>2.815.027</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MX4 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.848, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2019 udgør t.kr. 18.200.

Til sikkerhed for selskabets bankforbindelse er der ejerpantebrev på t.kr. 4.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld, er der stillet sikkerhed aktier i Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 5.856.