

## MAX JENSEN, HEDENSTED ApS

Vesterbrogade 7, A  
8722 Hedensted

CVR-nr. 30697782

## Årsrapport for 2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2022

---

Max Jensen  
Dirigent



Kreston er et samarbejde mellem  
uafhængige statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for MAX JENSEN, HEDENSTED ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. juni 2022

**Direktion**

Max Jensen

**MAX JENSEN, HEDENSTED ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i MAX JENSEN, HEDENSTED ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for MAX JENSEN, HEDENSTED ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hedensted, den 23. juni 2022

**Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

**CVR-nr. 27521975**

Daniel Mortensen  
Statsautoriseret revisor  
**mne44064**

**MAX JENSEN, HEDENSTED ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	MAX JENSEN, HEDENSTED ApS Vesterbrogade 7, A 8722 Hedensted
Telefon	28359614
E-mail	mxjensen@outlook.com
CVR-nr.	30697782
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Max Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen Godkendt Revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
CVR-nr.	27521975

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt drift af cateringvirksomhed m.v.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelse. Der er anvendt en afkastgrad på 6,8 - 10%, ud fra en forudsætning om lejeindtægter og driftsoverskud. Dette knytter følgelig en usikkerhed til værdiansættelsen. Det er ledelsens opfattelse, at den anvendte model er retvisende, og den indregnede værdi på grunde og bygninger kan fastholdes.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 600.495, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 13.586.955, og en egenkapital på kr. 7.228.045.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for MAX JENSEN, HEDENSTED ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og virksomhedens forhold.

Selskabet har fra og med regnskabsåret 2021 valgt at anvende dagsværdi for udlejningsejendomme. Ledelsen vurderer, at denne vurdering giver et mere retvisende billede af selskabets drift og status.

Da der anvendes dagsværdi, kan sammenligningstallene til 2020 ikke tilrettes, da dagsværdien sidste år ikke kan opgøres pålideligt.

Omlægningen har påvirket egenkapitalen positivt med tkr. 3.644. Resultatet for 2021 er forbedret med tkr. 117 før skat.

Opskrivningen foretages efter Årsregnskabslovens § 41, og opskrivning og afskrivning foretages direkte over egenkapitalen.

Den øvrige anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammenrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles med udgangspunkt til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Pr. balancedagen reguleres (opskrives/nedskrives) værdien af ejendommene til dagsværdi. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensætte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Dagsværdien opgøres ud fra en afkastbaseret beregning af de aktuelle nettolejeindtægter. Der anvendes en



## **Anvendt regnskabspraksis**

forrentning/afkastningsprocent på 6,8 - 10 % p.a.

Der afskrives på bygninger og installationer, men ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **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, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.469.911</b>	<b>1.068.229</b>
Personaleomkostninger	1	-322.965	-385.858
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		13.770	-110.354
Andre driftsomkostninger		-305.799	-206.787
<b>Driftsresultat</b>		<b>854.917</b>	<b>365.230</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-39.119	-119.258
Finansielle omkostninger		-122.835	-158.511
<b>Resultat før skat</b>		<b>692.963</b>	<b>87.461</b>
Skat af årets resultat	2	-92.468	-45.919
<b>Årets resultat</b>		<b>600.495</b>	<b>41.542</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-74.543
Øvrige reserver		0	-8.408
Overført resultat		600.495	124.493
<b>Resultatdisponering</b>		<b>600.495</b>	<b>41.542</b>

MAX JENSEN, HEDENSTED ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	12.914.328	8.096.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.512	42.949
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.944.840</b>	<b>8.139.540</b>
Kapitalinteresser		128.666	167.785
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>128.666</b>	<b>167.785</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.073.506</b>	<b>8.307.325</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		57.516	31.766
<b>Varebeholdninger</b>		<b>57.516</b>	<b>31.766</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		316.912	129.081
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		121.994	76.994
Andre tilgodehavender		373	1.085
Periodeafgrænsningsposter		5.775	6.349
<b>Tilgodehavender</b>		<b>445.054</b>	<b>213.509</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.879</b>	<b>72.183</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>513.449</b>	<b>317.458</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.586.955</b>	<b>8.624.783</b>

MAX JENSEN, HEDENSTED ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.858.487	412.012
Overført resultat		3.244.558	2.644.063
<b>Egenkapital</b>		<b>7.228.045</b>	<b>3.181.075</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.997.053	945.535
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.997.053</b>	<b>945.535</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.988.195	2.217.037
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.988.195</b>	<b>2.217.037</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		233.647	230.707
Gæld til banker		1.167.842	1.440.610
Modtagne deposita		75.500	83.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		363.455	214.535
Selskabsskat		93.300	1.200
Skyldig moms og afgifter		126.714	94.391
Anden gæld		48.058	37.883
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		265.146	178.810
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.373.662</b>	<b>2.281.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.361.857</b>	<b>4.498.173</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.586.955</b>	<b>8.624.783</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	Selskabs kapital	Opskrivnings henlæggelse	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	412.012	2.644.063	3.181.075
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	3.446.475	0	3.446.475
Årets resultat	0	0	600.495	600.495
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>3.858.487</b>	<b>3.244.558</b>	<b>7.228.045</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	454.458	319.580
Pensioner	41.436	52.751
Andre omkostninger til social sikring	12.288	12.690
Personalemkostninger overført til aktiver	-187.666	0
Andre personalemkostninger	2.449	837
	<b>322.965</b>	<b>385.858</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	93.300	1.200
Udskudt skat af årets resultat	-872	42.935
Regulering af tidl. års skat	40	1.784
	<b>92.468</b>	<b>45.919</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	8.013.810	7.907.720
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	318.872	106.090
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.332.682</b>	<b>8.013.810</b>
Opskrivninger primo	4.767.318	539.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.767.318</b>	<b>539.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-358.302
Årets afskrivninger	-185.672	-97.917
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-185.672</b>	<b>-456.219</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.914.328</b>	<b>8.096.591</b>

Ejendomme måles til dagsværdi som baseres på en afkastbaseret beregningsmodel.

Som indtægter medregnes de budgetterede lejeindtægter for det kommende år.

Som driftsomkostninger medregnes de budgetterede faste omkostninger til skatter og forsikringer m.v.

Herudover indregnes variable udgifter til vedligeholdelse, renholdelse, vicevært, og baseret på erfaringer budgetterede omkostninger. De anvendte afkastkrav på ejendommene ligger i intervallet 6,8 -10 %.

Afkastsatsen fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom, med udgangspunkt i ejendommens vedligeholdelsestilstand, beliggenhed og udviklingspotentiale m.v..

Uden opskrivninger efter Årsregnskabslovens §41 ville ejendomsværdien 31/12 2021 have udgjort tkr. 8.675

## Noter

	2021	2020	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.988.195	233.647	1.027.373
	<b>1.988.195</b>	<b>233.647</b>	<b>1.027.373</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld nom. tkr. 3.390 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 12.914.