



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**IMAGE-FINANS APS**

**C/O ARNE JØRGENSEN, FREDENSVEJ 18 3. TH., 8260 VIBY J**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. december 2019

---

Arne Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Image-Finans ApS c/o Arne Jørgensen Fredensvej 18 3. th. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 71 34 82 10 Stiftet: 22. december 1982 Hjemsted: Hasselager Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Arne Gerhard Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank A/S Frederiksgade 7 8000 Aarhus C
	DLR Kredit Nyropsgade 21 1780 København V
<b>Advokat</b>	LOU Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Image-Finans 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 26. november 2019

Direktion:

---

Arne Gerhard Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Image-Finans ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Image-Finans ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Aarhus, den 26. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34298

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og udleje ejendomme samt anden udlejningsvirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>762.153</b>	<b>495.869</b>
Personaleomkostninger.....	1	-222.067	-218.723
Af- og nedskrivninger.....		-104.225	-104.225
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>435.861</b>	<b>172.921</b>
Indtægter af værdipapirer.....		625.843	497.888
Finansielle indtægter.....	2	200.217	190.929
Nedskrivning af finansielle saktiver.....	3	172.973	-416.693
Finansielle omkostninger.....	4	-148.822	-167.183
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.286.072</b>	<b>277.862</b>
Skat af årets resultat.....	5	-213.720	-127.238
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.072.352</b>	<b>150.624</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		625.843	492.149
Overført resultat.....		446.509	-341.525
<b>I ALT</b> .....		<b>1.072.352</b>	<b>150.624</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		3.062.167	3.166.392
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>3.062.167</b>	<b>3.166.392</b>
Andre værdipapirer.....		4.674.658	4.143.378
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>4.674.658</b>	<b>4.143.378</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.736.825</b>	<b>7.309.770</b>
Tilgodehavender fra salg.....		7.950	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.026.874	1.750.768
Andre tilgodehavender.....		22.226	36.132
Periodeafgrænsningsposter.....		20.691	17.565
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.077.741</b>	<b>1.804.465</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>500.016</b>	<b>176.432</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.577.757</b>	<b>1.980.897</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.314.582</b>	<b>9.290.667</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		3.404.743	3.903.407
Overført overskud.....		0	-1.576.453
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>3.604.743</b>	<b>2.526.954</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		199.165	221.393
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>199.165</b>	<b>221.393</b>
Kreditinstitutter.....		5.005.655	5.207.043
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>5.005.655</b>	<b>5.207.043</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	202.631	205.548
Gæld til pengeinstitutter.....		2	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50	23.283
Selskabsskat.....		235.948	138.138
Anden gæld.....		1.066.388	968.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.505.019</b>	<b>1.335.277</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.510.674</b>	<b>6.542.320</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.314.582</b>	<b>9.290.667</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	193.460	184.601	
Andre omkostninger til social sikring.....	65	6.492	
Andre personaleomkostninger.....	28.542	27.630	
	<b>222.067</b>	<b>218.723</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	200.217	190.929	
	<b>200.217</b>	<b>190.929</b>	
<b>Særlige poster</b>			<b>3</b>
	2018/19 kr.	2017/18 kr.	
Nedskrivning af koncernintern mellemværende.....	0	416.694	
Tilbageførelse af nedskrivning af koncernintern mellemværende.....	-172.973	0	
	<b>-172.973</b>	<b>416.694</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	8	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	148.814	167.183	
	<b>148.822</b>	<b>167.183</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	235.948	138.138	
Regulering af udskudt skat.....	-22.228	-10.900	
	<b>213.720</b>	<b>127.238</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2018.....		5.211.251	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>		<b>5.211.251</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....		2.044.859	
Årets afskrivninger .....		104.225	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....</b>		<b>2.149.084</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>3.062.167</b>	

## NOTER

		Note			
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>		<b>6</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7</b>			
	Andre værdipapirer				
Kostpris 1. oktober 2018.....	234.232				
Kostpris 30. september 2019.....	234.232				
Opskrivninger 1. oktober 2018.....	3.909.146				
Udloddet resultat .....	-100.000				
Årets opskrivninger .....	625.843				
Egenkapitalbevægelser.....	5.437				
Opskrivninger 30. september 2019.....	4.440.426				
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>4.674.658</b>				
 <b>Egenkapital</b>		 <b>8</b>			
	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode				
	Anpartskapital				
	Overført overskud				
	I alt				
Egenkapital 1. oktober 2018.....	200.000	3.903.407	-1.576.453	2.526.954	
Andre reguleringer.....			5.437	5.437	
Overførsel til/fra andre poster.....		-924.507	924.507		
Forslag til resultatdisponering.....		625.843	446.509	1.072.352	
Overførsel af udbytte.....		-200.000	200.000		
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>200.000</b>	<b>3.404.743</b>	<b>0</b>	<b>3.604.743</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>9</b>	
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Kreditinstitutter.....	5.208.286	202.631	4.230.000	5.412.591	205.548
	<b>5.208.286</b>	<b>202.631</b>	<b>4.230.000</b>	<b>5.412.591</b>	<b>205.548</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

10

**Eventualforpligtelser**

Image-Finans ApS har afgivet støtteerklæring til selskabet BNT-Group ApS, og forpligter sig til at sikre virksomhedens drift.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J.A.K. Group Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.
Ejerpantebrev, M.P.Bruuns Gade 43, ST.....	741	800
Ejerpantebrev, Hasselager Stationsvej 11.....	2.321	2.000

Herudover er der afgivet sikkerhed i 5 kommanditbeviser. Bogført værdi 30. september 2019 udgør 4.575 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.208 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.062 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Image-Finans ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter ved udlejning af ejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-25 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter noterede kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse kapitalandele måles til dagsværdi (indre værdi) på balancedagen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.