



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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. februar 2019

Arne Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2017 - 30. september 2018
Direktion	Arne Gerhard Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Frederiksgade 7 8000 Aarhus C
	DLR Kredit Nyropsgade 21 1780 København V
Advokat	LOU Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 10. januar 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 2017 - 30. september 2018 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 10. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		79.176	-35.353
Personaleomkostninger.....	1	-218.723	-264.921
Af- og nedskrivninger.....		-104.225	-26.778
DRIFTSRESULTAT		-243.772	-327.052
Indtægter af værdipapirer.....		497.888	781.814
Finansielle indtægter.....	2	190.929	144.931
Finansielle omkostninger.....	3	-167.183	-122.281
RESULTAT FØR SKAT		277.862	477.412
Skat af årets resultat.....	4	-127.238	-196.235
ÅRETS RESULTAT		150.624	281.177
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		492.149	281.814
Overført resultat.....		-341.525	-637
I ALT		150.624	281.177

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.166.392	3.270.617
Materielle anlægsaktiver.....	5	3.166.392	3.270.617
Andre værdipapirer.....		4.143.378	3.945.490
Finansielle anlægsaktiver.....	6	4.143.378	3.945.490
ANLÆGSAKTIVER.....		7.309.770	7.216.107
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.750.768	136.758
Andre tilgodehavender.....		36.132	0
Periodeafgrænsningsposter.....		17.565	26.704
Tilgodehavender.....		1.804.465	163.462
Likvider.....		176.432	4.014
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.980.897	167.476
AKTIVER.....		9.290.667	7.383.583
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		3.903.407	3.711.258
Overført overskud.....		-1.576.453	-1.534.928
EGENKAPITAL.....	7	2.526.954	2.376.330
Hensættelse til udskudt skat.....		221.393	232.293
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		221.393	232.293
Kreditinstitutter.....		5.207.043	3.086.037
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	5.207.043	3.086.037
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	205.548	162.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	205.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.283	15.000
Selskabsskat.....		138.138	190.124
Anden gæld.....		968.308	1.116.331
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.335.277	1.688.923
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.542.320	4.774.960
PASSIVER.....		9.290.667	7.383.583
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	184.601	257.537	
Pensioner.....	0	5.680	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.492	1.704	
Andre personaleomkostninger.....	27.630	0	
	218.723	264.921	
Finansielle indtægter			2
Tilknyttede selskaber.....	190.929	144.931	
	190.929	144.931	
Finansielle omkostninger			3
Tilknyttede selskaber.....	0	2.770	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	167.183	119.511	
	167.183	122.281	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	138.138	190.124	
Regulering af udskudt skat.....	-10.900	6.111	
	127.238	196.235	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2017.....		5.211.251	
Kostpris 30. september 2018.....		5.211.251	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		1.940.634	
Årets afskrivninger		104.225	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....		2.044.859	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		3.166.392	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2017.....	234.232
Kostpris 30. september 2018.....	234.232
Opskrivninger 1. oktober 2017.....	3.716.997
Udloddet resultat	-300.000
Årets opskrivninger	486.979
Egenkapitalbevægelser.....	5.170
Opskrivninger 30. september 2018.....	3.909.146
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	4.143.378

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	200.000	3.711.258	-1.534.928	2.376.330
Forslag til årets resultatdisponering.....		492.149	-341.525	150.624
Overførsel af udbytte.....		-300.000	300.000	
Egenkapital 30. september 2018.....	200.000	3.903.407	-1.576.453	2.526.954

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	3.248.037	5.412.591	205.548	4.350.000
	3.248.037	5.412.591	205.548	4.350.000

Eventualposter mv.

9

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.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

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

	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver tkr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.
Ejerpantebrev, M.P.Bruuns Gade 43, ST.....	780	800
Ejerpantebrev, Hasselager Stationsvej 11.....	2.387	2.000

Herudover er der afgivet sikkerhed i 5 kommanditbeviser. Bogført værdi 30. september 2018 udgør 4.143 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.086 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 3.166 tkr.

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Særlige poster		
Nedskrivning af koncernintern mellemværende.....	416.694	609.344
	416.694	609.344

11

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Image-Finans ApS for 2017/18 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.