



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. december 2023

Arne Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Arne Gerhard Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 19. december 2023

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 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 19. december 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		583.684	620.851
Personaleomkostninger.....	1	-288.000	-290.340
Af- og nedskrivninger.....		-146.847	-146.847
DRIFTSRESULTAT		148.837	183.664
Indtægter af værdipapirer.....		189.621	277.485
Finansielle indtægter.....	2	493.111	295.871
Nedskrivning af finansielle saktiver.....	3	736.071	-2.101.300
Finansielle omkostninger.....		-155.360	-315.153
RESULTAT FØR SKAT		1.412.280	-1.659.433
Skat af årets resultat.....	4	-127.904	33.218
ÅRETS RESULTAT		1.284.376	-1.626.215
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslået udbytte.....		120.500	116.500
Overført resultat.....		1.163.876	-1.742.715
I ALT		1.284.376	-1.626.215

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.909.624	3.019.471
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		104.833	141.833
Materielle anlægsaktiver.....	5	3.014.457	3.161.304
Andre værdipapirer.....		2.239.631	2.675.010
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.239.631	2.675.010
ANLÆGSAKTIVER.....		5.254.088	5.836.314
Tilgodehavender fra salg.....		0	3.633
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.241.819	6.887.000
Andre tilgodehavender.....		60.933	75.134
Periodeafgrænsningsposter.....		3.293	10.476
Tilgodehavender.....		9.306.045	6.976.243
Andre værdipapirer.....	7	367.085	1.026.908
Værdipapirer og kapitalandele.....		367.085	1.026.908
Likvider.....		686.561	432.353
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.359.691	8.435.504
AKTIVER.....		15.613.779	14.271.818

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		8.126.568	6.962.692
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.500	116.500
EGENKAPITAL.....		8.447.068	7.279.192
Hensættelse til udskudt skat.....		180.611	188.286
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		180.611	188.286
Obligationslån.....		4.172.562	4.364.214
Selskabsskat.....		135.579	1.622.675
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.308.141	5.986.889
Gæld til realkreditinstitutter.....		203.288	208.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.153	35.359
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	17.291
Selskabsskat.....		1.633.435	0
Anden gæld.....		799.083	555.996
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.677.959	817.451
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.986.100	6.804.340
PASSIVER.....		15.613.779	14.271.818
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	200.000	6.962.692	116.500	7.279.192
Forslag til resultatdisponering.....		1.163.876	120.500	1.284.376
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-116.500	-116.500
Egenkapital 30. september 2023.....	200.000	8.126.568	120.500	8.447.068

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	288.000	290.340	
	288.000	290.340	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	287.280	243.082	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	205.831	52.789	
	493.111	295.871	
Særlige poster			3
Regulering af nedskrivning på koncernintern mellemværende...	736.070	-2.101.300	
	736.070	-2.101.300	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	135.579	1.633.435	
Regulering af udskudt skat.....	-7.675	-1.666.653	
	127.904	-33.218	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2022.....	5.492.372	185.000	
Kostpris 30. september 2023.....	5.492.372	185.000	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	2.472.901	43.167	
Årets afskrivninger	109.847	37.000	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	2.582.748	80.167	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	2.909.624	104.833	

NOTER

		Note		
Finansielle anlægsaktiver		6		
	Andre værdipapirer			
Kostpris 1. oktober 2022.....	234.232			
Kostpris 30. september 2023.....	234.232			
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....	2.440.778			
Udloddet resultat	-625.000			
Årets værdireguleringer	189.621			
Værdireguleringer 30. september 2023.....	2.005.399			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	2.239.631			
Andre værdipapirer		7		
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Børsnoterede værdipapirer			
Dagsværdi 30. september 2023.....	367.085			
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	30.845			
Langfristede gældsforpligtelser		8		
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Obligationslån.....	4.375.850	203.288	3.339.000	4.573.019
Selskabsskat.....	135.579	0	0	1.622.675
	4.511.429	203.288	3.339.000	6.195.694
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:

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
Ejerpantebrev, M.P. Bruuns Gade 43, ST	692	800

Til sikkerhed for realkreditgæld på 4.375 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 6.287 tkr. Pantet omfatter aktiver med regnskabsmæssige værdi på balancedagen på t.kr. 2.909.

Herudover er der afgivet sikkerhed i 5 kommanditbeviser. Bogført værdi 30. september 2023 udgør 2.239 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Image-Finans ApS for 2022/23 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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 af 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 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.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.