



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. marts 2021

Arne Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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 2019 - 30. september 2020
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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 4. marts 2021

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 2019 - 30. september 2020 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, 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 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 4. marts 2021

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Tidligere regnskabsår binding på reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode er i regnskabsåret 2019/20 overført til frie reserver, da der ikke er bindingskrav.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		610.833	762.153
Personaleomkostninger.....	1	-289.907	-222.067
Af- og nedskrivninger.....		-105.532	-104.225
DRIFTSRESULTAT		215.394	435.861
Indtægter af værdipapirer.....		737.443	625.843
Finansielle indtægter.....	2	156.270	200.217
Nedskrivning af finansielle saktiver.....	3	384.960	172.973
Finansielle omkostninger.....	4	-146.212	-148.822
RESULTAT FØR SKAT		1.347.855	1.286.072
Skat af årets resultat.....	5	-445.169	-213.720
ÅRETS RESULTAT		902.686	1.072.352
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		0	625.843
Overført resultat.....		902.686	446.509
I ALT		902.686	1.072.352

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		3.068.635	3.062.167
Materielle anlægsaktiver.....	6	3.068.635	3.062.167
Andre værdipapirer.....		5.167.576	4.674.658
Finansielle anlægsaktiver.....	7	5.167.576	4.674.658
ANLÆGSAKTIVER.....		8.236.211	7.736.825
Tilgodehavender fra salg.....		0	7.950
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.362.123	2.026.874
Andre tilgodehavender.....		0	22.226
Periodeafgrænsningsposter.....		9.784	20.691
Tilgodehavender.....		2.371.907	2.077.741
Likvider.....		591.357	500.014
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.963.264	2.577.755
AKTIVER.....		11.199.475	10.314.580
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		0	3.404.743
Overført overskud.....		4.312.904	0
EGENKAPITAL.....		4.512.904	3.604.743
Hensættelse til udskudt skat.....		439.880	199.165
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		439.880	199.165
Kreditinstitutter.....		4.784.769	5.005.655
Selskabsskat.....		204.454	235.948
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.989.223	5.241.603
Gæld til realkreditinstitutter.....		214.142	202.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.293	50
Anden gæld.....		1.037.033	1.066.388
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.257.468	1.269.069
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.246.691	6.510.672
PASSIVER.....		11.199.475	10.314.580
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	200.000	3.404.743	0	3.604.743
Forslag til resultatdisponering.....			902.686	902.686
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reg. af indre værdi.....			5.475	5.475
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-3.404.743	3.404.743	0
Egenkapital 30. september 2020.....	200.000	0	4.312.904	4.512.904

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	260.000	193.460	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	65	
Andre personaleomkostninger.....	29.907	28.542	
	289.907	222.067	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	152.970	200.217	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.300	0	
	156.270	200.217	
Særlige poster			3
Tilbageførelse af nedskrivning af koncernintern mellemværende.....	-384.960	-172.973	
	-384.960	-172.973	
Finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	8	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	146.212	148.814	
	146.212	148.822	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	204.454	235.948	
Regulering af udskudt skat.....	240.715	-22.228	
	445.169	213.720	
Materielle anlægsaktiver			6
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2019.....		5.211.251	
Tilgang.....		112.000	
Kostpris 30. september 2020.....		5.323.251	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		2.149.084	
Årets afskrivninger		105.532	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....		2.254.616	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		3.068.635	

NOTER

	Andre værdipapirer	Note 7
Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober 2019.....	234.232	
Kostpris 30. september 2020.....	234.232	
Værdireguleringer 1. oktober 2019.....	4.440.426	
Udloddet resultat	-250.000	
Årets værdireguleringer	737.443	
Egenkapitalbevægelser.....	5.475	
Værdireguleringer 30. september 2020.....	4.933.344	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	5.167.576	

Langfristede gældsforpligtelser	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	8
Kreditinstitutter.....	4.998.911	214.142	4.000.000	5.208.286	
Selskabsskat.....	204.454	0	0	235.948	
	5.203.365	214.142	4.000.000	5.444.234	

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 kildeskatte 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.
Ejerpantebrev, M.P.Bruuns Gade 43, ST.....	814	800
Ejerpantebrev, Hasselager Stationsvej 11.....	2.255	2.000

Herudover er der afgivet sikkerhed i 5 kommanditbeviser. Bogført værdi 30. september 2020 udgør 5.168 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.998 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 3.069 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Image-Finans ApS for 2019/20 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, 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 unoterede kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til dagsværdi (indre værdi) på balancendagen.

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 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.

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.