



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Jaghi Holding A/S

CVR-nr. 53 69 95 10

Værkstedvej 77, 1.  
2500 Valby

## Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2017

---

Jan Giovanni Ghisalberti  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	7
Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse - Koncern	11
Balance - Koncern	12
Egenkapitalopgørelse - Koncern	14
Pengestrømsopgørelse - Koncern	15
Noter - Koncern	16
Resultatopgørelse - Moderselskab	23
Balance - Moderselskab	24
Egenkapitalopgørelse - Moderselskab	26
Noter - Moderselskab	27
Anvendt regnskabspraksis	32

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Jaghi Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 20. juni 2017

I direktionen:

---

Jan Giovanni  
Ghisalberti

I bestyrelsen:

---

Pauline Linda Dolores  
Ghisalberti

---

Conny Steffen  
Ghisalberti

---

Jan Giovanni  
Ghisalberti

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Jaghi Holding A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Jaghi Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at investeringsejendommenes dagsværdi er baseret på nettolejen kapitaliseret med afkastkrav, hvilket er forbundet med et væsentligt skøn, idet mindre justeringer af forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen, kan have væsentlig indflydelse på fastsættelsen af den indregnede dagsværdi. Vi henviser til følsomhedsanalysen i note 5 til koncernregnskabet, som illustrerer følsomheden i fastsættelse af værdien af investeringsejendommen.

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at der ved aflæggelse af årsrapport 2016 er konstateret væsentlige fejl i årsrapport 2015. Fejlene er i årsrapport 2016 rettet direkte over selskabets egenkapital, med dertil hørende rettelselser af sammenligningstal. Vi henviser til beskrivelsen heraf i ledelsesberetningen samt anvendt regnskabspraksis.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Vi har i forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen konstateret, at sammenligningstallene for 2012, 2013 og 2014 ikke er blevet korrigeret med påvirkningen af den væsentlige fejl, endvidere er der givet oplysninger om pengestrømme i 2012, 2013 og 2014.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen bortset fra ovenstående er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet yderligere væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 20. juni 2017

**Piaster Revisorerne,  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

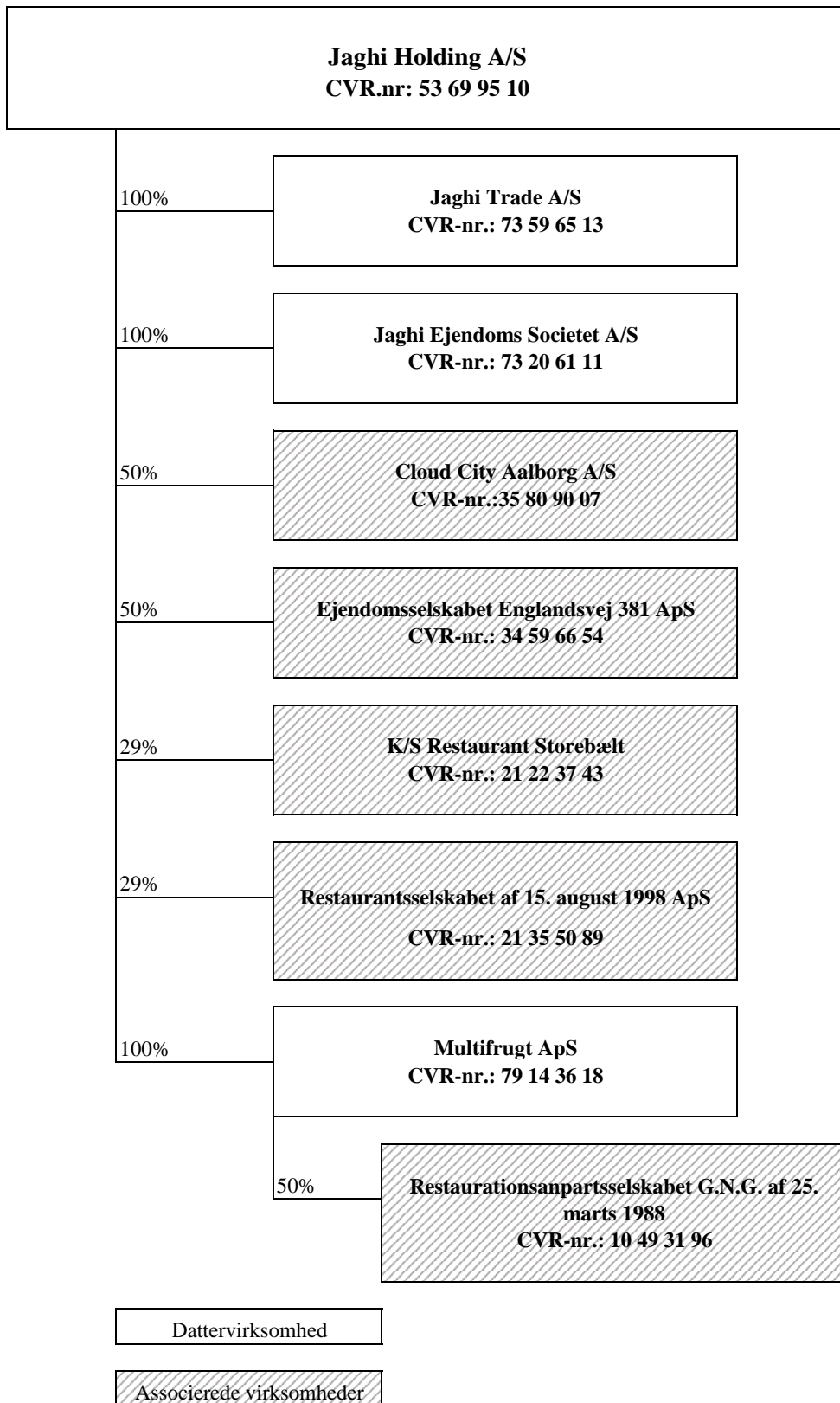
Niels Kristian Tordrup Nielsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jaghi Holding A/S Værkstedvej 77, 1. 2500 Valby
	CVR-nr.: 53 69 95 10
	Stiftet: 16. marts 1975
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Giovanni Ghisalberti
<b>Bestyrelsen</b>	Pauline Linda Dolores Ghisalberti Conny Steffen Ghisalberti Jan Giovanni Ghisalberti
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød



## Koncerndiagram



# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal for koncernen

(t.kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	20.542	18.260	15.466	22.907	22.280
Driftsresultat	25.872	15.932	11.437	13.180	13.734
Finansielle poster	-1.958	34.435	16.167	21.031	12.396
Årets resultat	18.458	38.859	21.551	27.372	19.553
<b>Balance</b>					
Balancesum	281.086	266.805	251.483	235.411	180.732
Investering i materielle anlægsaktiver	3.175	2.505	9.934	15.750	2583
Anlægsaktiver	117.654	106.226	10.737	97.875	83.383
Tilgodehavender	48.298	47.916	42.532	55.131	40.394
Likvide beholdninger	1.052	3.163	7.202	1.968	3.079
Egenkapital	200.700	187.241	147.456	127.883	102511
<b>Pengestrømme</b>					
Driftsaktivitet	8.179	19.418	-	-	-
Investeringsaktivitet	-10.577	-3.845	-	-	-
Finansieringsaktivitet	-5.639	-13.582	-	-	-
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>					
	8	7	5	20	21
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	9,5	6,3	4,8	6,4	15,5
Forrentning af egenkapital	9,5	23,2	15,7	23,8	38,1
Soliditetsgrad	71,4	70,2	58,6	54,3	56,7
Likviditetsgrad					

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter er engroshandel med frugt og grønt samt anlægsinvestering i og udlejning af beboelsesejendomme København. Selskabets hovedaktivet er at eje kapitalandele i andre selskaber.

## Usædvanlige forhold

Ledelsen har ved aflæggelse af årsrapport 2016 konstateret væsentlige fejl i årsrapport 2015. Fejlene er i årsrapport 2016 rettet direkte over selskabets egenkapital, med dertil hørende rettelser af sammenligningstal. Der henvises til beskrivelsen heraf i redegørelse for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsen har ikke konstateret andre usædvanlige forhold og har ikke viden om usikkerheder på måling og indregning, som kan have påvirket virksomhedens aktiviteter eller økonomiske forhold.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på det nuværende lejeniveau og bliver kapitaliseret med afkastkrav fastsat af virksomhedens ledelse, på baggrund af markedsforholdene.

Da en dagsværdiansættelse er baseret på regnskabsmæssige skøn og idet mindre justeringer af forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen og kan have væsentlig indflydelse på fastsættelsen af den indregnede dagsværdi.

Der henvises til note 5

## Selskabets videnressourcer

Selskabets væsentligste vidensressourcer består af direktørens mangeårige erfaring i branchen.

Vidensressourcerne vurderes uunværlige for virksomhedens fremtidige indtjening.

## Særlige risici

### Finansielle risici

Koncernen er eksponeret i aktiemarkedet og der arbejdes seriøst i forhold til placering af koncernens overskudslikviditet. Koncernen er derfor væsentlig påvirket af udviklingen på aktiemarkedet.

## Miljø

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på minimering af miljøpåvirkning fra driftsaktiviteterne.

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

### **Forskning og udviklingsaktiviteter**

Selskabet foretager ingen systematiseret forskning, men der foretages kontinuerlig tilpasning og udvikling af selskabets koncepter inden for selskabets hovedaktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er særlig påvirket af en væsentlig værdiregulering på investeringsejendomme som følge af de stigende priser på velbeliggende ejendomme i København.

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende, mens afkastet på investeringerne ikke anses som tilfredsstillende i indeværende år.

### **Finansiering**

Koncernen og selskabet er hovedsageligt egenfinansieret, der er dog realkreditfinansiering i nogle af koncernens ejendomme samt bankfinansiering af en beskedent del af investeringerne i børsnoterede værdipapirer.

### **Investeringer**

Koncernen investere løbende i materielle anlægsaktiver og der er i indeværende år investeret yderligere i Cloud City Aalborg A/S hvor der sammen med en samarbejdspartner arbejdes på udvikling af de gamle spritfabrikker i Aalborg. Der vil blive investeret yderligere i projektet så udviklingen kan gennemføres. Herudover investeres der i børsnoterede værdipapirer.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Koncern

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>20.542.111</b>	<b>18.260.384</b>
Personaleomkostninger	1	-1.981.125	-1.961.005
Af- og nedskrivninger	2	-329.198	-367.531
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.640.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>25.871.788</b>	<b>15.931.848</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		266.345	-72.260
Finansielle indtægter		1.985.652	36.528.155
Nedskrivning af finansielle aktiver		-401.608	0
Finansielle omkostninger		-3.943.404	-2.092.942
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>23.778.773</b>	<b>50.294.801</b>
Skat af årets resultat	3	-5.320.706	-11.435.814
<b>Årets resultat</b>		<b>18.458.067</b>	<b>38.858.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		13.873.084	37.331.247
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-415.017	-472.260
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		3.000.000	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>18.458.067</b>	<b>38.858.987</b>

## Balance pr. 31. december Koncern

### Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	4	4.860.374	5.189.572
Investeringsejendomme	5	56.265.000	48.625.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	40.498.108	37.322.748
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>101.623.482</b>	<b>91.137.320</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	13.521.078	14.088.823
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8	2.500.000	1.000.000
Deposita	9	9.120	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>16.030.198</b>	<b>15.088.823</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>117.653.680</b>	<b>106.226.143</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.851.421	44.039.385
Andre tilgodehavender	10	3.162.577	3.615.057
Periodeafgrænsningsposter	11	283.968	261.292
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>48.297.966</b>	<b>47.915.734</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>114.082.609</b>	<b>109.499.511</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.052.111</b>	<b>3.163.165</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>163.432.686</b>	<b>160.578.410</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>281.086.366</b>	<b>266.804.553</b>

## Balance pr. 31. december Koncern

### Passiver

	Note	2016	2015
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.096.980	12.511.997
Overført resultat		186.102.535	172.229.451
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>200.699.515</b>	<b>187.241.448</b>
Hensættelser til udskudt skat	12	10.580.318	8.370.480
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.580.318</b>	<b>8.370.480</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	4.831.909	5.497.612
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.831.909</b>	<b>5.497.612</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	13	619.324	592.935
Kortfristet gæld til banker		5.926.007	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.013.125	40.372.916
Selskabsskat		6.577.676	7.677.883
Anden gæld		17.838.492	17.051.279
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>64.974.624</b>	<b>65.695.013</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>69.806.533</b>	<b>71.192.625</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>281.086.366</b>	<b>266.804.553</b>
Nærtstående parter	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

## Egenkapitalopgørelse Koncern

	Aktiekapital	Netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>12.984.257</b>	<b>134.898.204</b>	<b>2.000.000</b>	<b>150.382.461</b>
Betalt udbytte	-		-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-472.260	37.331.247	2.000.000	38.858.987
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>12.511.997</b>	<b>172.229.451</b>	<b>2.000.000</b>	<b>187.241.448</b>
Betalt udbytte	-		-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-415.017	13.873.084	5.000.000	18.458.067
Betalt ekstraordinært udbytte				-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>12.096.980</b>	<b>186.102.535</b>	<b>2.000.000</b>	<b>200.699.515</b>



# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Koncern

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat		18.458.067	38.858.987
Af- og nedskrivninger		329.198	367.531
Andre reguleringer	17	-226.279	-13.542.293
Ændring i driftskapital	18	-5.954.810	1.348.854
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		12.606.176	27.033.079
Betalt selskabsskat		-4.427.182	-7.614.837
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>8.178.994</b>	<b>19.418.242</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.175.360	-2.504.594
Salg af materielle anlægsaktiver		0	40.000
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-1.500.000	-1.000.000
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	0
Køb af værdipapirer		-5.901.381	-9.275.354
Salg af værdipapirer		0	8.894.904
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-10.576.741</b>	<b>-3.845.044</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-639.314	-11.582.316
Betalt udbytte		-5.000.000	-2.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-5.639.314</b>	<b>-13.582.316</b>
Ændring i likvider		-8.037.061	1.990.882
<b>Likvider primo</b>		<b>3.163.165</b>	<b>1.100.180</b>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>-4.873.896</b>	<b>3.091.062</b>

# Noter

## Koncern

	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.825.445	1.817.942
Pensioner	118.165	109.645
Omkostninger til social sikring	37.515	33.418
	<b>1.981.125</b>	<b>1.961.005</b>
Antal ansatte	8	7
Heraf vederlag til bestyrelsen og direktion	890.700	886.501
Vederlag til bestyrelse og direktion angives samlet jf. årsregnskabsloven §98 B, stk. 3.		
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, grunde og bygninger	329.198	268.665
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	98.866
	<b>329.198</b>	<b>367.531</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	3.110.868	11.496.850
Regulering af udskudt skat	2.209.838	-61.036
Regulering vedr. tidligere år	0	0
	<b>5.320.706</b>	<b>11.435.814</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	5.483.523	4.795.367
Årets tilgang	0	688.156
	<b>5.483.523</b>	<b>5.483.523</b>
Afskrivninger 1. januar	293.951	25.286
Årets afskrivninger	329.198	268.665
	<b>623.149</b>	<b>293.951</b>
Afskrivninger 31. december	623.149	293.951
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.860.374</b>	<b>5.189.572</b>

## Noter

### Koncern

	2016	2015
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	16.767.147	16.550.647
Årets tilgang	0	216.500
Kostpris 31. december	16.767.147	16.767.147
Værdireguleringer 1. januar	31.857.853	31.949.353
Årets værdireguleringer	7.640.000	-91.500
Værdireguleringer 31. december	39.497.853	31.857.853
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>56.265.000</b>	<b>48.625.000</b>

Koncernens investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på det nuværende lejeniveau og bliver kapitaliseret med afkastkrav fastsat af virksomhedens ledelse, på baggrund af markedsf forholdene.

Da en dagsværdiansættelse er baseret på regnskabsmæssige skøn og idet mindre justeringer af forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen og kan have væsentlig indflydelse på fastsættelsen af den indregnede dagsværdi.

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi, er der nedenfor illustreret hvordan en ændring i afkastkravet og nettolejen kan påvirke ejendommens værdi.

Afkastkrav/lejeniveau	-100.000	-50.000	-	+50.000	+100.000
-0,05%	48.762.000	54.000.000	59.238.000	64.000.000	69.238.000
-0,05%	47.506.000	52.610.000	57.713.000	62.364.000	67.468.000
-	46.314.000	51.290.000	56.265.000	60.811.000	65.786.000
0,05%	45.181.000	50.035.000	54.889.000	59.333.000	64.187.000
0,05%	44.103.000	48.841.000	53.579.000	57.926.000	62.664.000

Ejendommene er indregnet med et afkastkrav på mellem 1,85% og 2,2% hvilket er baseret på baggrund af ejendommenes beliggenhed og det nuværende marked. Afkastkravet er blevet bekræftet og vurderet af ekstern uafhængig valuar.

## Noter

### Koncern

	2016	2015
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	38.513.740	36.872.302
Årets tilgang	3.175.360	1.816.438
Årets afgang	0	-175.000
Kostpris 31. december	<u>41.689.100</u>	<u>38.513.740</u>
Afskrivninger 1. januar	1.190.992	1.197.125
Årets afskrivninger	0	98.866
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-104.999
Afskrivninger 31. december	<u>1.190.992</u>	<u>1.190.992</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.498.108</u></b>	<b><u>37.322.748</u></b>
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.424.098	
Årets tilgang	0	
Kostpris 31. december	<u>1.424.098</u>	
Værdireguleringer 1. januar	12.511.997	
Årets resultatandele	184.983	
Udbytte til moderselskabet	-600.000	
Værdireguleringer 31. december	<u>12.096.980</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>13.521.078</u></b>	

## Noter

### Koncern

#### Informationer, jf. seneste årsregnskab

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Cloud City Aalborg A/S Hjemsted: Aalborg CVR-nr.:35 80 90 07	<u>50%</u>	<u>500.000</u>	-157.779	647.731
K/S Storebælt Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 22 37 43	<u>29%</u>	<u>9.100.000</u>	1.160.410	17.903.789
Restaurationselskabet af 15. august 1998 ApS Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 35 50 89	<u>29%</u>	<u>126.000</u>	5.532	196.556
Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS Hjemsted: København CVR-nr.: 34 59 66 54	<u>50%</u>	<u>80.000</u>	-45.117	-16.225
Restaurationsanpartsselskabet G.N.G. af 25. marts 1988 Hjemsted: København CVR-nr.: 10 49 31 96	<u>50%</u>	<u>125.000</u>	-3.128.786	21.251.372
				<b>39.983.223</b>
Andel af egenkapital ejet af andre				-23.870.257
Andel af negativ egenkapital				8.113
Hæftelse i K/S modregnet i egenkapital				-2.600.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>				<b><u>13.521.079</u></b>

## Noter

### Koncern

	2016	2015
<b>8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.000.000	0
Årets tilgang	1.500.000	1.000.000
Kostpris 31. december	<u>2.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>9 Deposita</b>		
Kostpris 1. januar	9.120	0
Årets tilgang	0	9.120
Kostpris 31. december	<u>9.120</u>	<u>9.120</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.120</u></b>	<b><u>9.120</u></b>
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender, der forventes at indgå efter 1 år	3.162.577	3.615.057
	<b><u>3.162.577</u></b>	<b><u>3.615.057</u></b>

## Noter

### Koncern

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>11 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	283.968	261.292
	<b><u>283.968</u></b>	<b><u>261.292</u></b>
<b>12 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	8.370.480	8.431.516
Regulering af udskudt skat i året	2.209.838	-61.036
	<b><u>10.580.318</u></b>	<b><u>8.370.480</u></b>
<b>13 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.716.137	3.953.883
Afdrag der forfalder om 1-4 år	2.115.772	1.543.729
Langfristet del	4.831.909	5.497.612
Afdrag der forfalder inden for 1 år	619.324	592.935
	<b><u>5.451.233</u></b>	<b><u>6.090.547</u></b>
<b>14 Nærtstående parter</b>		
Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsvilkår.		

### 15 Eventualforpligtelser

#### *Eventualforpligtelser*

Koncernen har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS gæld til Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2016 t. kr. 4.273

Koncernen har foretaget udlån til Cloud City Aalborg A/S som ansvarlig lånekapital. Jaghi Holding A/S har en forpligtelse til i 2017-2018 at yde selskabet yderligere ansvarlige lån op til t.kr. 26.500.

# Noter

## Koncern

### 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 5.451, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 56.265.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 5.926, er der givet pant i børsnoterede værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 114.083.

	<u>2016</u>
<b>17 Andre reguleringer</b>	
Finansielle indtægter	-1.985.652
Finansielle omkostninger	3.943.404
Indtægter kapitalandele ass. virksomheder	-266.345
Skat af årets resultat	5.320.706
Opskrivning, investeringsejendom	-7.640.000
Nedskrivning af andre tilgodehavender	401.608
Kursregulering værdipapirer	
	<u><b>-226.279</b></u>
<b>18 Ændring i driftskapital</b>	
Ændring i tilgodehavender fra salg	-812.036
Ændring i andre tilgodehavender mv.	429.804
Ændring i leverandør, forudbetalinger og anden gæld	-5.572.578
	<u><b>-5.954.810</b></u>



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Moderselskab

	Note	2016	2015
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.621</b>	<b>-106.213</b>
Personaleomkostninger	19	-58.036	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65.657</b>	<b>-106.213</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.806.746	34.508.362
Indtægter af kapitalandele i associerede		500.978	371.280
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		127.917	296.950
Finansielle indtægter		442.040	5.285.396
Nedskrivning af finansielle aktiver		-401.608	0
Finansielle omkostninger	20	-2.318.402	-132.748
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>18.092.014</b>	<b>40.223.027</b>
Skat af årets resultat	21	366.053	-1.364.040
<b>Årets resultat</b>		<b>18.458.067</b>	<b>38.858.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-6.368.295	1.979.345
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.826.362	34.879.642
Foreslået udbytte indregnet under egenkapital		2.000.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		3.000.000	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>18.458.067</b>	<b>38.858.987</b>

## Balance pr. 31. december

### Moderselskab

#### Aktiver

	Note	2016	2015
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22	183.278.389	163.471.643
Kapitalandele i associerede virksomheder	23	2.895.393	2.702.283
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	24	2.500.000	1.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>188.673.782</b>	<b>167.173.926</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>188.673.782</b>	<b>167.173.926</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.876.746	4.776.375
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	371.357
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		6.522.322	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.280.626
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>9.399.068</b>	<b>6.428.358</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>15.111.600</b>	<b>17.171.397</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>116.998</b>	<b>151.962</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.627.666</b>	<b>23.751.717</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>213.301.448</b>	<b>190.925.643</b>

## Balance pr. 31. december

### Moderselskab

#### Passiver

	Note	2016	2015
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		178.832.198	159.005.836
Overført resultat		19.367.317	25.735.612
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>200.699.515</b>	<b>187.241.448</b>
Hensættelser til udskudt skat	25	143.014	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>143.014</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	17.394
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.747.878	3.463.237
Selskabsskat		7.892.300	0
Anden gæld		818.741	203.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.458.919</b>	<b>3.684.195</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.458.919</b>	<b>3.684.195</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>213.301.448</b>	<b>190.925.643</b>
Eventualforpligtelser	27		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	28		

## Egenkapitalopgørelse Moderselskab

	Aktiekapital	Netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>124.126.194</b>	<b>23.756.267</b>	<b>2.000.000</b>	<b>150.382.461</b>
Betalt udbytte	-		-	-2.000.000	-2.000.000
resultatdisponering	0	34.879.642	1.979.345	2.000.000	38.858.987
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>159.005.836</b>	<b>25.735.612</b>	<b>2.000.000</b>	<b>187.241.448</b>
Betalt udbytte	-	-	-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via					
resultatdisponering	0	19.826.362	-6.368.295	5.000.000	18.458.067
Betalt ekstraordinært udbytte				-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>178.832.198</b>	<b>19.367.317</b>	<b>2.000.000</b>	<b>200.699.515</b>

## Noter

### Moderselskab

	2016	2015
<b>19 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	54.000	0
Omkostninger til social sikring	4.036	0
	<b>58.036</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
<b>20 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.318.364	132.711
Øvrige finansielle omkostninger	38	37
	<b>2.318.402</b>	<b>132.748</b>
<b>21 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	-509.067	1.336.351
Regulering skat tidligere år	0	27.689
Regulering af udskudt skat i året	143.014	0
	<b>-366.053</b>	<b>1.364.040</b>
<b>22 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	6.092.486	6.092.486
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	6.092.486	6.092.486
Værdireguleringer 1. januar	157.379.157	122.777.309
Årets resultatandele	19.806.746	34.601.848
Udbytte til moderselskabet	0	0
Værdireguleringer 31. december	177.185.903	157.379.157
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>183.278.389</b>	<b>163.471.643</b>

## Noter

### Moderselskab

#### Informationer, jf. seneste årsregnskab

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Jahgi Trade A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 73 59 65 13	<u>100%</u>	<u>4.000.000</u>	<u>13.507.015</u>	<u>133.411.061</u>
Jahgi Ejendoms Societet A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 73 20 61 11	<u>100%</u>	<u>2.000.000</u>	<u>6.470.491</u>	<u>36.727.956</u>
Multifrugt A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 79 14 36 18	<u>100%</u>	<u>200.000</u>	<u>-170.760</u>	<u>13.139.373</u>
			<b><u>19.806.746</u></b>	<b><u>183.278.390</u></b>

## Noter

### Moderselskab

	<u>2016</u>			
<b>23 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar			1.249.098	
Kostpris 31. december			<u>1.249.098</u>	
Værdireguleringer 1. januar			1.626.679	
Årets resultatandele			419.616	
Udbytte til moderselskabet			<u>-400.000</u>	
Værdireguleringer 31. december			<u>1.646.295</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b><u>2.895.393</u></b>	
<b>Informationer, jf. seneste årsregnskab</b>				
	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Cloud City Aalborg A/S Hjemsted: Aalborg CVR-nr.:35 80 90 07	<u>50%</u>	<u>500.000</u>	-157.779	647.731
K/S Storebælt Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 22 37 43	<u>28,57%</u>	<u>9.100.000</u>	1.160.410	17.903.789
Restaurationsselskabet af 15. august 1998 ApS Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 35 50 89	<u>28,57%</u>	<u>126.000</u>	5.532	196.556
Restaurationsanpartsselskabet G.N.G. af 25. marts 1988 Hjemsted: København CVR-nr.: 10 49 31 96	<u>50%</u>	<u>80.000</u>	<u>-45.117</u>	<u>-16.225</u>
				<b>18.731.851</b>
Andel af egenkapital ejet af andre				-13.244.571
Andel af negativ egenkapital				8.113
Hæftelse i K/S modregnet i egenkapital				<u>-2.600.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>				<b><u>2.895.393</u></b>

## Noter

### Moderselskab

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>24 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.000.000	0
Årets tilgang	1.500.000	1.000.000
	<u>2.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>25 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	0	0
Regulering af udskudt skat i året	143.014	0
	<u>143.014</u>	<u>0</u>

### 26 Aktiekapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabets aktiekapital har været uændret gennem de seneste 5 regnskabsår.



# Noter

## Moderselskab

### **27 Eventualforpligtelser**

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatning med Jaghi Trade A/S, Jaghi Ejendoms Societet A/S samt Multifrugt ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS gæld til Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 4.273

Selskabet har foretaget udlån til Cloud City Aalborg A/S som ansvarlig lånekapital. Jaghi Holding A/S har en forpligtelse til i 2017-2018 at yde selskabet yderligere ansvarlige lån op til t.kr. 26.500.

### **28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution overfor den tilknyttede virksomhed Jaghi Trade A/S gæld til Jyske Bank.

Selskabet har pantsat bankindestående og andre værdipapirer overfor Jaghi Trade A/S' bankforbindelse Jyske Bank. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er pr. 31. december 2016 t.kr. 15.229

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

### Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af den nye årsregnskabslov gældende for regnskabsår 2016:

- Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver er præsenteret som henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen. Tidligere blev fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnet under afskrivninger i resultatopgørelsen.
- Unoterede kapitalandele er indregnet til kostpris for balancedagen. Tidligere blev unoterede kapitalandele indregnet til dagsværdi.
- Gæld vedrørende investeringsejendomme blev tidligere indregnet til dagsværdi. Fremadrettet vil gælden blive indregnet til amortiseret kostpris, ledelsen har valgt og bruge overgangsbestemmelsen og derfor er sammenligningstallene ikke ændret i denne forbindelse.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på selskabets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstallene. Praksisændringen har kun betydning for det præsentationsmæssige i årsregnskabet.

Der er ud over nedenstående væsentlige fejl konstateret en række klassifikationsfejl tidligere, år hvorfor disse er korrigeret i sammenligningstallene.

### Væsentlige fejl

Koncernen har i forbindelse med udarbejdelse af indeværende år konstateret, en væsentlig fejl vedrørende datterselskabernes regnskaber og derved moderselskabet samt koncernens regnskab.

- Der er konstateret væsentlige fejl i årsrapport 2015 vedrørende den løbende indregning af selskabets varekøb og gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser samt rabatter pr. 31/12 2014 og pr. 31/12 2015. Fejlen er opstået som følge af, at en systematisk fejl i anvendelsen af selskabets IT-system til opgørelse af løbende varekøb og gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser. Systemet og forretningsgangen omkring systemets anvendelse har ikke været tilstrækkeligt til at opgøre gæld vedrørende varekøb retvisende. Det har vist sig, at systemet generelt har overvurderet selskabets gæld vedrørende det løbende varekøb. Gælden vedrørende varekøb var hensat med t.kr. 8.796 for meget pr. 31/12 2015 og hensat med t.kr. 4.846 for meget pr. 31/12 2014, samt rabatter på t.kr. 1.400

## Anvendt regnskabspraksis

- I forbindelse med udarbejdelse af årets regnskab blev det konstateret, at der ikke var korrigeret for at den associerede virksomhed havde en anden praksis vedrørende dennes associerede virksomhed, hvorfor der ikke var nedskrevet til den regnskabsmæssige indre værdi. Korrektionen medfører, at forrige års balancesum og egenkapital er reduceret med 1,5 mio.kr. og resultat 2015 påvirket negativt 760 t.kr.

Den samlede effekt fremgår nedenfor:

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Påvirkning på årets bruttofortjeneste	4.590	4.846
Påvirkning på årets resultat før skat	4.590	4.846
Påvirkning på årets skat af praksisændringen	-1.257	-1.187
Påvirkning på årets resultat efter skat	3.333	3.659
Påvirkning på leverandører af varer og tjenesteyde	-8.796	-4.846
Påvirkning på anden gæld	-1.574	0
Påvirkning på balancesummen	-760	-540
Påvirkning på egenkapitalen	6.278	3.119

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på

# Anvendt regnskabspraksis

## Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Jaghi Holding A/S samt dattervirksomheder, hvori Jaghi Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af tjenesteydelser og opholdsbetaling, der indregnes i den periode det vedrører.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10 - 50 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0-20%
Grunde	Afskrives ikke	100%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

# Anvendt regnskabspraksis

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsjendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsjendom klassificeres som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

## Brutto

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

En investeringsejendom kan reklassificeres til handelsejendomme (varebeholdning), såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for ejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder*

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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.

Tilknyttede og associerede 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 som 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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen

#### *Deposita*

Deposita indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.



# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. unoterede kapitalandele måles til kostpris.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Jaghi Holding A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlingning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

## Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

## Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

## Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til

## Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Hoved- og nøgletal

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra. De enkelte nøgletal er beregnet

- Bruttomargin =  $\text{Bruttoresultat} / \text{Nettoomsætning}$
- Overskudsgrad =  $\text{Driftsresultat} / \text{Nettoomsætning}$
- Afkastningsgrad =  $\text{Driftsresultat} / \text{Gennemsnitlige operative aktiver (aktiver med fradrag af likvide beholdninger)}$
- Forrentning af egenkapitalen =  $\text{Årets resultat} / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$ .
- Soliditetsgrad =  $\text{Egenkapital} / \text{Passiver i alt}$