



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

## Jaghi Holding A/S

CVR-nr. 53 69 95 10

Værkstedvej 77, 1.  
2500 Valby

### Årsrapport 2017

(regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018

Jan Giovanni Ghisalberti

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	8
Koncerndiagram	9
Hoved- og nøgletal for koncernen	10
Ledelsesberetning	11
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse - Koncern	13
Balance - Koncern	14
Egenkapitalopgørelse - Koncern	16
Pengestrømsopgørelse - Koncern	17
Noter - Koncern	18
Resultatopgørelse - Moderselskab	25
Balance - Moderselskab	26
Egenkapitalopgørelse - Moderselskab	28
Noter - Moderselskab	29
Anvendt regnskabspraksis	34

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

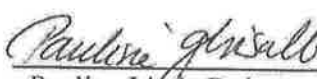
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11. maj 2018

I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Jan Giovanni  
Ghisalberty

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Pauline Lidia Dolores  
Ghisalberty

  
\_\_\_\_\_  
Conny Steffen  
Ghisalberty

  
\_\_\_\_\_  
Jan Giovanni  
Ghisalberty

# 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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

## **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 2013 og 2014 ikke er blevet korrigeret med påvirkningen af væsentlige fejl tidligere år, endvidere er der ikke givet oplysninger om pengestrømme i 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 11. maj 2018

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



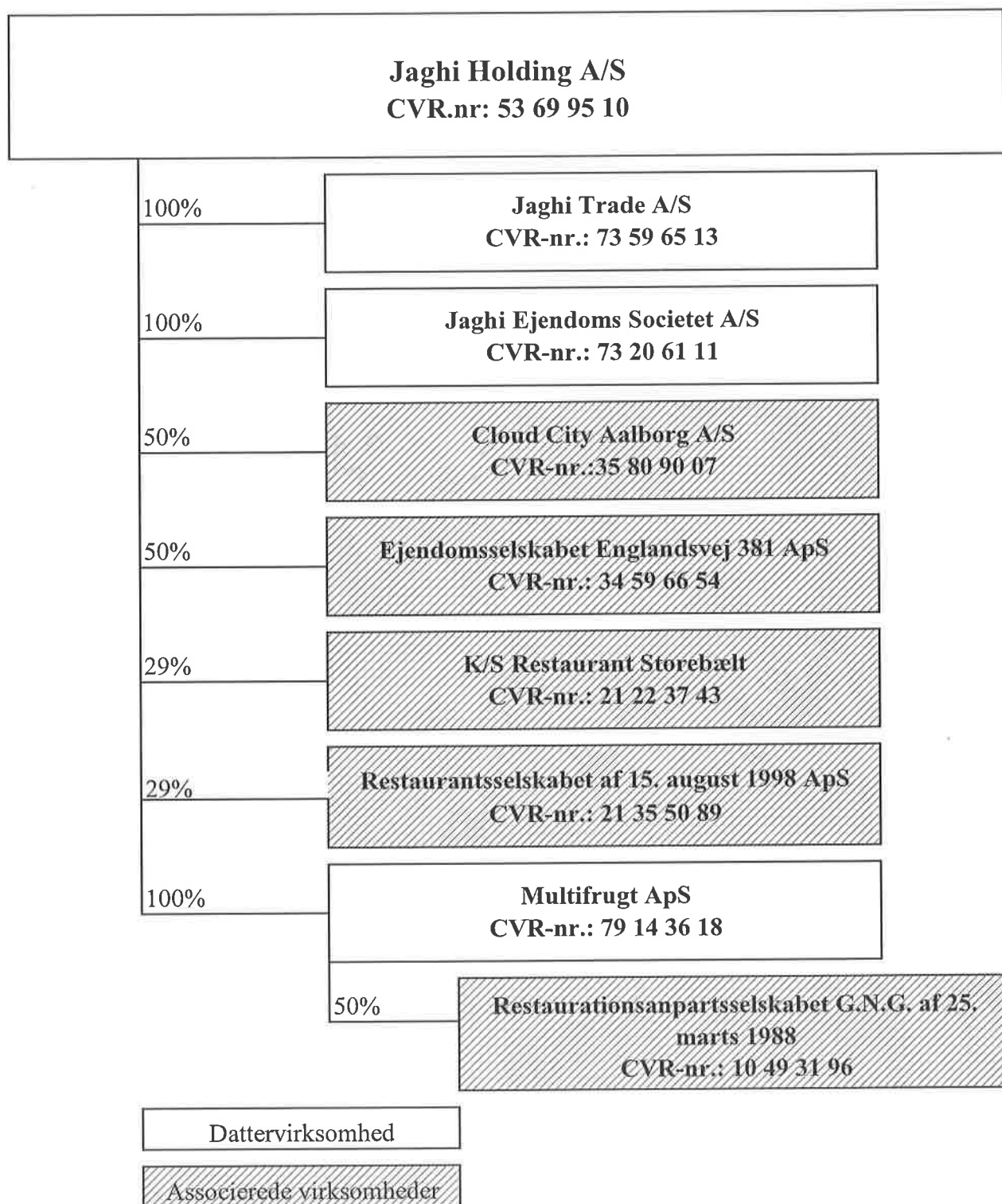
Niels Kristian Tordrup Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne35462

# 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



## Hoved- og nøgletal for koncernen

(t.kr.)	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	13.250	20.542	18.260	15.466	22.907
Driftsresultat	10.352	25.872	15.931	11.437	13.180
Finansielle poster	52.899	-1.958	34.436	16.167	21.031
Årets resultat	49.626	18.458	38.859	21.551	27.372
<b>Balance</b>					
Balancesum	375.422	281.086	266.804	251.483	235.411
Investering i materielle anlægsaktiver	6.952	3.175	2.720	9.934	15.750
Anlægsaktiver	145.644	117.654	106.226	10.737	97.875
Tilgodehavender	44.216	48.298	47.916	42.532	55.131
Andre værdipapirer og kapitalandele	191.324	114.083	109.499	87.872	80.345
Likvide beholdninger	13.159	1.052	3.163	7.202	1.968
Egenkapital	248.325	200.700	187.241	147.456	127.883
<b>Pengestrømme</b>					
Driftsaktivitet	3.325	8.179	19.414	-	-
Investeringsaktivitet	-41.379	-10.577	-3.845	-	-
Finansieringsaktivitet	-2.661	-5.639	-13.582	-	-
Gennemsnitligt antal ansatte	8	8	7	5	20
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	6,1	16,2	10,3	7,4	9,5
Forrentning af egenkapitalen	22,1	9,5	23,2	15,7	23,8
Soliditetsgrad	66,1	71,4	70,2	58,6	54,3

### Metoder til opgørelse af nøgletal

De i ledelsesberetningen angivne hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens ”Anbefalinger & Nøgletal 2015”. De enkelte nøgletal er defineret nedenfor:

- Afkastningsgrad = Driftsresultat / Gennemsnitlige operative aktiver (Aktiver med fradrag Likvide beholdninger og andre værdipapirer og kapitalandele)
- Soliditetsgrad = Egenkapital / Passiver i alt
- Forrentning af egenkapitalen = Årets resultat / Gennemsnitlig egenkapital

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## 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.

## Koncernens vidensressourcer

Koncernens væsentligste vidensressourcer består af direktørens mangeårige erfaring i branchen. Vidensressourcerne vurderes uunværlige for virksomhedens fremtidige indtjening.

## Særlige risici

### *Finansielle risici*

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

## Miljø

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

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

### **Forskning og udviklingsaktiviteter**

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

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

Koncernregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et regnskabsmæssigt resultat på kr. 49.625.763 og en egenkapital pr. 31. december 2017 på kr. 248.325.278.

Årets resultat ligger over ledelsens forventninger og anses på den baggrund for tilfredsstillende. Den positive udvikling skyldes afkast af værdipapirer, der i 2017 er ca. 53 mio. kr.

### **Koncernens forventede udvikling**

Der forventes en stabil, men positiv udvikling i koncernes driftsaktivitet i det kommende Resultatet er væsentligt forbundet med udviklingen på aktiemarkedet.

### **Finansiering**

Koncernen og selskabet er hovedsageligt egenfinansieret, der er dog realkreditfinansiering i nogle af koncernens ejendomme samt bankfinansiering af en 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 samt unoterede kapitalandele.

### **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	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>13.249.636</b>	<b>20.542.111</b>
Personaleomkostninger	1	-2.553.421	-1.981.125
Af- og nedskrivninger	2	-344.656	-329.198
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	7.640.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.351.559</b>	<b>25.871.788</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		233.224	266.345
Finansielle indtægter		54.627.703	1.985.652
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-401.608
Finansielle omkostninger		-1.728.725	-3.943.404
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>63.483.761</b>	<b>23.778.773</b>
Skat af årets resultat	3	-13.857.998	-5.320.706
<b>Årets resultat</b>		<b>49.625.763</b>	<b>18.458.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		47.992.539	13.873.084
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-366.776	-415.017
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		0	3.000.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>49.625.763</b>	<b>18.458.067</b>

## Balance pr. 31. december Koncern

### Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	4	4.556.885	4.860.374
Investeringsjendomme	5	56.265.000	56.265.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	47.409.049	40.498.108
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>108.230.934</b>	<b>101.623.482</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	13.404.302	13.521.078
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8	4.000.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	20.000.000	0
Deposita	10	9.120	9.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>37.413.422</b>	<b>16.030.198</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>145.644.356</b>	<b>117.653.680</b>
<b>Forudbetalinger for varer</b>		<b>1.077.414</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.657.366	44.851.421
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		93.162	0
Andre tilgodehavender	11	3.336.343	3.162.577
Periodeafgrænsningsposter	12	129.150	283.968
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>44.216.021</b>	<b>48.297.966</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>171.324.489</b>	<b>114.082.609</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.159.329</b>	<b>1.052.111</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>229.777.253</b>	<b>163.432.686</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>375.421.609</b>	<b>281.086.366</b>

## Balance pr. 31. december Koncern

### Passiver

	Note	2017	2016
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.730.204	12.096.980
Overført resultat		234.095.074	186.102.535
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>248.325.278</b>	<b>200.699.515</b>
Hensættelser til udskudt skat	13	11.273.765	10.580.318
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.273.765</b>	<b>10.580.318</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	4.149.367	4.831.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.149.367</b>	<b>4.831.909</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	14	641.000	619.324
Kortfristet gæld til banker		49.000.000	5.926.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.629.911	34.013.125
Selskabsskat		8.800.635	6.577.676
Anden gæld		17.601.653	17.838.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>111.673.199</b>	<b>64.974.624</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>115.822.566</b>	<b>69.806.533</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>375.421.609</b>	<b>281.086.366</b>
Nærtstående parter	15		
Eventualforpligtelser og leasing	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

## Egenkapitalopgørelse Koncern

	Aktie- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
<b>2016</b>					
Egenkapital, primo	500.000	12.511.997	172.229.451	2.000.000	187.241.448
Betalt udbytte			-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering		-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>
<b>2017</b>					
Egenkapital, primo	500.000	12.096.980	186.102.535	2.000.000	200.699.515
Betalt udbytte			-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering		-366.776	47.992.539	2.000.000	49.625.763
Betalt ekstraordinært udbytte				0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>11.730.204</b>	<b>234.095.074</b>	<b>2.000.000</b>	<b>248.325.278</b>



# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Koncern

	Note	2017	2016
Årets resultat		49.625.763	18.458.067
Af- og nedskrivninger		344.656	329.198
Andre reguleringer	18	-40.165.945	-226.279
Ændring i driftskapital	19	4.477.640	-5.954.810
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		14.282.114	12.606.176
Betalt selskabsskat		-10.957.046	-4.427.182
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>3.325.068</b>	<b>8.178.994</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.952.106	-3.175.360
Salg af materielle anlægsaktiver		53.200	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-21.750.000	-1.500.000
Salg af værdipapirer		23.682.093	0
Køb af værdipapirer		-36.411.956	-5.901.381
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-41.378.769</b>	<b>-10.576.741</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-660.866	-639.314
Betalt udbytte		-2.000.000	-5.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-2.660.866</b>	<b>-5.639.314</b>
Ændring i likvider		-40.714.567	-8.037.061
<b>Likvider primo</b>		<b>4.873.896</b>	<b>3.163.165</b>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>-35.840.671</b>	<b>-4.873.896</b>

## Noter

### Koncern

	2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.364.206	1.825.445
Pensioner	153.523	118.165
Omkostninger til social sikring	35.692	37.479
	<u>2.553.421</u>	<u>1.981.089</u>
Antal ansatte	<u>8</u>	<u>8</u>
Heraf vederlag til bestyrelsen og direktion	<u>884.265</u>	<u>890.700</u>
Vederlag til bestyrelse og direktion angives samlet jf. årsregnskabsloven §98 B, stk. 3.		
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, grunde og bygninger	303.489	329.198
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.167	0
	<u>344.656</u>	<u>329.198</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	13.321.044	3.110.868
Regulering af udskudt skat	693.447	2.209.838
Regulering vedr. tidligere år	-156.493	0
	<u>13.857.998</u>	<u>5.320.706</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>5.483.523</u>	<u>5.483.523</u>
Kostpris 31. december	<u>5.483.523</u>	<u>5.483.523</u>
Afskrivninger 1. januar	623.149	293.951
Årets afskrivninger	303.489	329.198
Afskrivninger 31. december	<u>926.638</u>	<u>623.149</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>4.556.885</u>	<u>4.860.374</u>

## Noter

### Koncern

	2017	2016
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	16.767.147	16.767.147
Kostpris 31. december	16.767.147	16.767.147
Værdireguleringer 1. januar	39.497.853	31.857.853
Årets værdireguleringer	0	7.640.000
Værdireguleringer 31. december	39.497.853	39.497.853
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>56.265.000</b>	<b>56.265.000</b>

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

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

Afkastkravet på de 2 ejendomme er på henholdsvis 1,85% og 2,20%. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 11,3 mio. kr.

Ejendommens beliggenhed er meget god, hvilket er årsag til det lave afkastkrav.

Ekstern vurderingsmand har i 2016 værdiansat ejendommene til en samlet værdi på 66 mio. kr. Vurderingen var dog foretaget på baggrund af markedsleje og ikke ejendommens nuværende lejeniveau.

## Noter

### Koncern

	2017	2016
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	41.590.235	38.414.875
Årets tilgang	6.952.106	3.175.360
Årets afgang	-767.920	0
Kostpris 31. december	47.774.421	41.590.235
Afskrivninger 1. januar	1.092.127	1.092.127
Årets afskrivninger	41.167	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-767.922	0
Afskrivninger 31. december	365.372	1.092.127
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.409.049</b>	<b>40.498.108</b>
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.424.098	1.424.098
Årets tilgang	250.000	0
Kostpris 31. december	1.674.098	1.424.098
Værdireguleringer 1. januar	12.096.980	12.511.997
Årets resultatandele	233.224	184.983
Udbytte til moderselskabet	-600.000	-600.000
Værdireguleringer 31. december	11.730.204	12.096.980
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.404.302</b>	<b>13.521.078</b>

# Noter

## Koncern

### Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

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>	-271.511	376.220
K/S Storebælt Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 22 37 43	<u>29%</u>	<u>9.100.000</u>	1.138.820	17.642.606
Restaurationselskabet af 15. august 1998 ApS Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 35 50 89	<u>29%</u>	<u>126.000</u>	5.392	201.947
Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS Hjemsted: København CVR-nr.: 34 59 66 54	<u>50%</u>	<u>80.000</u>	0	-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>	584.157	21.435.529
				<b>39.640.077</b>
Andel af egenkapital ejet af andre				-23.644.126
Andel af negativ egenkapital				8.113
Hæftelse i K/S modregnet i egenkapital				-2.600.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>				<b>13.404.064</b>

## Noter

### Koncern

	2017	2016
<b>8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.500.000	1.000.000
Årets tilgang	1.500.000	1.500.000
Kostpris 31. december	4.000.000	2.500.000
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.000.000</b>	<b>2.500.000</b>
<b>9 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Årets tilgang	20.000.000	0
Kostpris 31. december	20.000.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.000.000</b>	<b>0</b>
<b>10 Deposita</b>		
Kostpris 1. januar	9.120	9.120
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	9.120	9.120
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.120</b>	<b>9.120</b>

## Noter Koncern

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender, der forventes at indgå efter 1 år	3.336.343	3.162.577
	<u>3.336.343</u>	<u>3.162.577</u>
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	129.150	283.968
	<u>129.150</u>	<u>283.968</u>
<b>13 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	10.580.318	8.370.480
Regulering af udskudt skat i året	693.447	2.209.838
	<u>11.273.765</u>	<u>10.580.318</u>
<b>14 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.096.813	2.716.137
Afdrag der forfalder om 1-4 år	2.052.554	2.115.772
Langfristet del	4.149.367	4.831.909
Afdrag der forfalder inden for 1 år	641.000	619.324
	<u>4.790.367</u>	<u>5.451.233</u>
<b>15 Nærtstående parter</b>		
Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsvilkår.		

# Noter

## Koncern

### 16 Eventualforpligtelser og leasing

#### *Eventualforpligtelser*

Koncernen har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS gæld til Jyske Bank.

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.

#### *Leasing*

Koncernen har indgået leasingaftale med en restløbetid på 31 måneder og leasingforpligtelse pr. 31. december 2017 på t.kr. 281.

### 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 4.790, er der givet pant på t.kr. 11.068 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 56.265.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 49.000, er der givet pant i børsnoterede værdipapirer og likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt t.kr. 178.373.

	<u>2017</u>
<b>18 Andre reguleringer</b>	
Finansielle indtægter	-54.627.703
Finansielle omkostninger	1.728.725
Indtægter kapitalandele ass. virksomheder	-233.224
Skat af årets resultat	13.857.998
Øvrige reguleringer	-891.741
	<u><b>-40.165.945</b></u>
<b>19 Ændring i driftskapital</b>	
Ændring i lagerbeholdninger	-1.077.414
Ændring i tilgodehavender fra salg	4.194.055
Ændring i andre tilgodehavender mv.	-18.948
Ændring i leverandør, forudbetalinger og anden gæld	1.379.947
	<u><b>4.477.640</b></u>



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Moderselskab

	Note	2017	2016
<b>Bruttotab</b>		<b>-15.559</b>	<b>-7.621</b>
Personaleomkostninger	20	-47.565	-58.036
<b>Driftsresultat</b>		<b>-63.124</b>	<b>-65.657</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.486.194	19.806.746
Indtægter af kapitalandele i associerede		-58.854	500.978
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	127.917
Finansielle indtægter		4.152.213	442.040
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-401.608
Finansielle omkostninger	21	-189.459	-2.318.402
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>50.326.970</b>	<b>18.092.014</b>
Skat af årets resultat	22	-701.207	366.053
<b>Årets resultat</b>		<b>49.625.763</b>	<b>18.458.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		1.598.423	-6.368.295
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		46.027.340	19.826.362
Foreslået udbytte indregnet under egenkapital		2.000.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		0	3.000.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>49.625.763</b>	<b>18.458.067</b>

## Balance pr. 31. december Moderselskab

### Aktiver

	Note	2017	2016
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23	229.764.583	183.278.389
Kapitalandele i associerede virksomheder	24	2.686.539	2.895.393
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	25	4.000.000	2.500.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>236.451.122</b>	<b>188.673.782</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>236.451.122</b>	<b>188.673.782</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.876.746
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		93.162	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12.474.330	6.522.322
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>12.567.492</b>	<b>9.399.068</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>18.430.750</b>	<b>15.111.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>679.629</b>	<b>116.998</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.677.871</b>	<b>24.627.666</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>268.128.993</b>	<b>213.301.448</b>

## Balance pr. 31. december Moderselskab

### Passiver

	Note	2017	2016
Aktiekapital	26	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		224.859.538	178.832.198
Overført resultat		20.965.740	19.367.317
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>248.325.278</b>	<b>200.699.515</b>
Hensættelser til udskudt skat	27	154.000	143.014
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>154.000</b>	<b>143.014</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.841.810	3.747.878
Selskabsskat		8.800.635	7.892.300
Anden gæld		7.270	818.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.649.715</b>	<b>12.458.919</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.649.715</b>	<b>12.458.919</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>268.128.993</b>	<b>213.301.448</b>
Eventualforpligtelser	28		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	29		

## Egenkapitalopgørelse Morderselskab

	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
<b>2016</b>					
Egenkapital, primo	500.000	159.005.836	25.735.612	2.000.000	187.241.448
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>
<b>2017</b>					
Egenkapital, primo	500.000	178.832.198	19.367.317	2.000.000	200.699.515
Betalt udbytte	-	-	-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	46.027.340	1.598.423	2.000.000	49.625.763
Betalt ekstraordinært udbytte					
Ekstraordinært udbytte				0	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>224.859.538</b>	<b>20.965.740</b>	<b>2.000.000</b>	<b>248.325.278</b>

## Noter

### Moderselskab

	2017	2016
<b>20 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	42.564	54.000
Omkostninger til social sikring	5.001	4.036
	<b>47.565</b>	<b>58.036</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>21 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	188.658	144.938
Øvrige finansielle omkostninger	801	2.173.464
	<b>189.459</b>	<b>2.318.402</b>
<b>22 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	846.714	-509.067
Regulering skat tidligere år	-156.493	0
Regulering af udskudt skat i året	10.986	143.014
	<b>701.207</b>	<b>-366.053</b>

## Noter

### Moderselskab

	2017	2016
<b>23 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	6.092.486	6.092.486
Kostpris 31. december	6.092.486	6.092.486
Værdireguleringer 1. januar	177.185.903	157.379.157
Årets resultatandele	46.486.194	19.806.746
Udbytte til moderselskabet	0	0
Værdireguleringer 31. december	223.672.097	177.185.903
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>229.764.583</b>	<b>183.278.389</b>

*Informationer, jf. seneste årsregnskab*

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egenkapital
Jahgi Trade A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 73 59 65 13	100%	4.000.000	45.655.521	179.066.582
Jahgi Ejendoms Societet A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 73 20 61 11	100%	2.000.000	538.593	37.266.550
Multifrugt A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 79 14 36 18	100%	200.000	292.078	13.431.451
			<b>46.486.192</b>	<b>229.764.583</b>

## Noter

### Moderselskab

	2017	2016		
<b>24 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	1.249.098	1.249.098		
Tilgang	250.000	0		
Kostpris 31. december	1.499.098	1.249.098		
Værdireguleringer 1. januar	1.646.295	1.626.679		
Årets resultatandele	-58.854	419.616		
Udbytte til moderselskabet	-400.000	-400.000		
Værdireguleringer 31. december	1.187.441	1.646.295		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.686.539</b>	<b>2.895.393</b>		
<i>Informationer, jf. seneste årsregnskab</i>				
	<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	50%	500.000	-271.511	376.220
K/S Storebælt Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 22 37 43	28,57%	9.100.000	1.138.820	17.642.606
Restaurationsselskabet af 15. august 1998 ApS Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 35 50 89	28,57%	126.000	5.392	201.947
Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS Hjemsted: København CVR-nr.: 34 59 66 54	50%	125.000	0	-16.225
				<b>18.204.548</b>
Andel af egenkapital ejet af andre				-12.926.122
Andel af negativ egenkapital				8.113
Hæftelse i K/S modregnet i egenkapital				-2.600.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>				<b>2.686.539</b>

## Noter

### Moderselskab

	2017	2016
<b>25 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.500.000	1.000.000
Årets tilgang	1.500.000	1.500.000
Kostpris 31. december	4.000.000	2.500.000
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.000.000</b>	<b>2.500.000</b>

#### 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.

#### 27 Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	143.014	0
Regulering af udskudt skat i året	10.986	143.014
	<b>154.000</b>	<b>143.014</b>



# Noter

## Moderselskab

### 28 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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.

Selskabet har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheden Jaghi Trade A/S' gæld til Jyske Bank. Selskabets gæld til Jyske Bank udgør t.kr. 49.000 pr. 31. december 2017.

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.

### 29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2017 t.kr. 19.440. Selskabets gæld til Jyske Bank udgør t.kr. 49.000 pr. 31. december 2017.

### 30 Nærtstående parter

#### *Bestemmende indflydelse*

Hovedkapitalejer: Jan Giovanni Ghisalberty, Chl Hansensvej 3, 2791 Dragør.

#### *Transaktioner med nærtstående parter*

Transaktioner med nærtstående parter er gennemført på normale markedsvilkår, hvorfor der ikke gives yderligere oplysninger om transaktionerne jf. årsregnskabslovens §98 C, stk. 7.

#### *Ejerforhold*

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende 100% af stemmerne af selskabskapitalen

Jan Giovanni Ghisalberty  
Chl Hansensvej 3  
2791 Dragør.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er 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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultat-opgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## 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 anskaffelsestidspunktet.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32, jf. årsregnskabslovens § 81.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

### Bruttogleje:

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 markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. 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.

Ejendommenes 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 varmeregnskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 virksomheds underbalance.

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 anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen 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 under finansielle poster.

### *Andre værdipapirer og kapitalandele*

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

### *Deposita*

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **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 selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs fratrukket gæld til pengeinstitutter.