

Jaghi Holding A/S

CVR-nr. 53 69 95 10

Værkstedvej 77, 1.
2500 Valby

Årsrapport 2018

(regnskabsperiode 1. januar 2018 - 31. december 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2019

Jan Giovanni Ghisalberti
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	8
Koncerndiagram	9
Hoved- og nøgletal for koncernen	10
Ledelsesberetning	11
Årsregnskab	
Resultatopgørelse - Koncern	13
Balance - Koncern	14
Egenkapitalopgørelse - Koncern	16
Pengestrømsopgørelse - Koncern	17
Noter - Koncern	18
Resultatopgørelse - Moderselskab	27
Balance - Moderselskab	28
Egenkapitalopgørelse - Moderselskab	30
Noter - Moderselskab	31
Anvendt regnskabspraksis	37

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2014 ikke er blevet korrigeret med påvirkningen af væsentlige fejl tidligere år, endvidere er der givet oplysninger om pengestrømme i 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.

Allerød, den 31. maj 2019

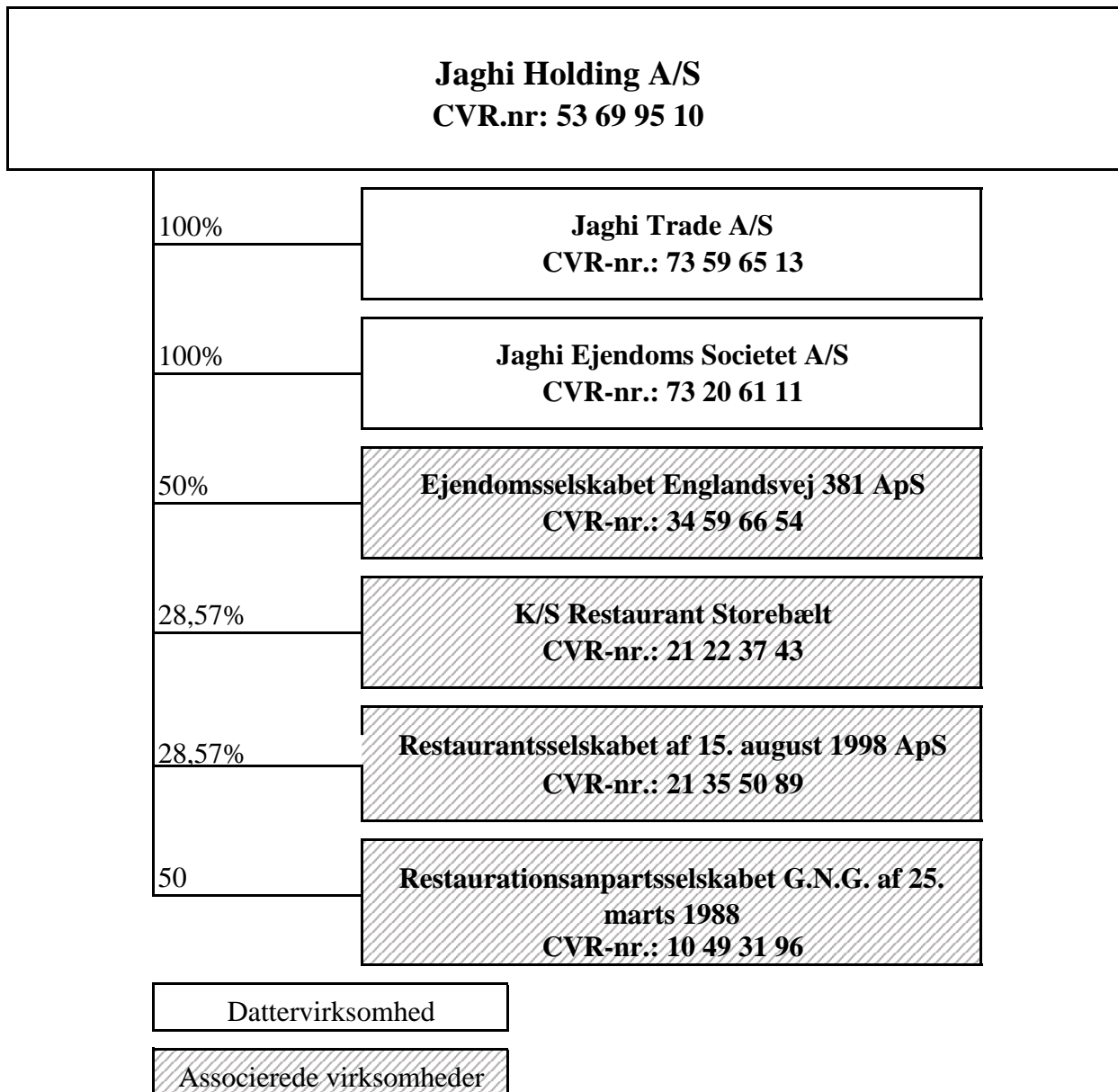
**Piaster Revisorerne,
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Niels Kristian Tordrup Nielsen
statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Jan Giovanni Ghisalberti
Bestyrelsen	Pauline Linda Dolores Ghisalberti Conny Steffen Ghisalberti Jan Giovanni Ghisalberti
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Koncerndiagram



Hoved- og nøgletal for koncernen

(t.kr.)	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	13.279	13.250	20.542	18.260	15.466
Driftsresultat	11.456	10.352	25.872	15.931	11.437
Finansielle poster	-35.906	52.899	-1.958	34.436	16.167
Årets resultat	-24.133	49.626	18.458	38.859	21.551
Balance					
Balancesum	373.176	375.422	281.086	266.804	251.483
Investering i materielle anlægsaktiver	2.466	6.952	3.175	2.720	9.934
Anlægsaktiver	203.953	145.644	117.654	106.226	10.737
Tilgodehavender	26.972	44.216	48.298	47.916	42.532
Andre værdipapirer og kapitalandele	211.266	191.324	114.083	109.499	87.872
Likvide beholdninger	10.985	13.159	1.052	3.163	7.202
Egenkapital	222.193	248.325	200.700	187.241	147.456
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	24.253	3.325	8.179	19.414	-
Investeringsaktivitet	-58.007	-41.379	-10.577	-3.845	-
Finansieringsaktivitet	-2.685	-2.661	-5.639	-13.582	-
Gennemsnitligt antal ansatte	9	9	8	7	5
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	7,1	6,1	16,2	10,3	7,4
Forrentning af egenkapitalen	-10,3	22,1	9,5	23,2	15,7
Soliditetsgrad	59,5	66,1	71,4	70,2	58,6

Metoder til opgørelse af nøgletal

De i ledelsesberetningen angivne hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens nøgletalsvejledning "Recommendations & Ratios". 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 udlejning af beboelsesejendomme i København samt øvrige investeringer. 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 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.

Der henvises til note 5.

Koncernens videnressourcer

Koncernens væsentligste videnressourcer består af direktørens mangeårige erfaring i branchen. Videnressourcerne 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 2018 - 31. december 2018 udviser et regnskabsmæssigt resultat på kr. -24.132.544 og en egenkapital pr. 31. december 2018 på kr. 222.192.734.

Årets driftsresultat er som forventet og anses på den baggrund for tilfredsstillende. Den negative udvikling i afkast af værdipapirer på ca. 42 mio. kr. i 2018 er utilfredsstillende. Herudover har koncernen og moderselskabet realiseret et tab på 5,1 mio.kr. vedrørende investering i associerede virksomheder, hvorved man er blevet frigjort for en eventualforpligtelse på ca. 26 mio. kr.

Koncernens forventede udvikling

Der forventes en stabil, men positiv udvikling i koncernens 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 afviklet en associerede virksomheder samt foretaget en betydelig investering på ca. 80 mio.kr. i andre kapitalandele. 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	2018	2017
Bruttofortjeneste		13.278.827	13.249.636
Personaleomkostninger	1	-3.063.006	-2.553.421
Af- og nedskrivninger	2	-455.416	-344.656
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.005.000	0
Andre driftsomkostninger		-309.762	0
Driftsresultat		11.455.643	10.351.559
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-726.851	233.224
Finansielle indtægter		6.305.787	54.627.703
Nedskrivning af finansielle aktiver		-5.093.162	0
Finansielle omkostninger		-42.211.314	-1.728.725
Ordinært resultat før skat		-30.269.897	63.483.761
Skat af årets resultat	3	6.137.353	-13.857.998
Årets resultat		-24.132.544	49.625.763
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-25.385.693	47.992.539
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-746.851	-366.776
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Disponeret i alt		-24.132.544	49.625.763

Balance pr. 31. december Koncern

Aktiver

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger	4	4.253.399	4.556.885
Investeringsejendomme	5	58.270.000	56.265.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	49.263.471	47.409.049
Materielle anlægsaktiver		111.786.870	108.230.934
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	12.157.451	13.404.302
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8	0	4.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	80.000.000	20.000.000
Deposita	10	9.120	9.120
Finansielle anlægsaktiver		92.166.571	37.413.422
Anlægsaktiver		203.953.441	145.644.356
Forudbetalinger for varer		0	1.077.414
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.650.496	40.657.366
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	93.162
Tilgodehavende selskabsskat		1.750.781	0
Udskudte skatteaktiver	11	4.811.447	0
Andre tilgodehavender	12	3.648.982	3.336.343
Periodeafgrænsningsposter	13	110.201	129.150
Kortfristede tilgodehavender		26.971.907	44.216.021
Andre værdipapirer og kapitalandele		131.265.510	171.324.489
Likvide beholdninger		10.984.706	13.159.329
Omsætningsaktiver		169.222.123	229.777.253
Aktiver i alt		373.175.564	375.421.609

Balance pr. 31. december Koncern

Passiver

	Note	2018	2017
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.983.353	11.730.204
Overført resultat		208.709.381	234.095.074
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Egenkapital		222.192.734	248.325.278
Hensættelser til udskudt skat	14	9.463.000	11.273.765
Hensatte forpligtelser		9.463.000	11.273.765
Gæld til realkreditinstitutter	15	3.440.597	4.149.367
Langfristede gældsforpligtelser		3.440.597	4.149.367
Kortfristet del af langfristet gæld	15	664.500	641.000
Kortfristet gæld til banker		83.581.384	49.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.538.271	35.629.911
Selskabsskat		0	8.800.635
Anden gæld		16.295.078	17.601.653
Kortfristede gældsforpligtelser		138.079.233	111.673.199
Gældsforpligtelser		141.519.830	115.822.566
Passiver i alt		373.175.564	375.421.609
Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	16		
Nærtstående parter	17		
Eventualforpligtelser og leasing	18		
Særlige poster	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		

Egenkapitalopgørelse Koncern

	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
2017					
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
Egenkapital ultimo	500.000	11.730.204	234.095.074	2.000.000	248.325.278
2018					
Egenkapital, primo	500.000	11.730.204	234.095.074	2.000.000	248.325.278
Betalt udbytte			-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering		-746.851	-25.385.693	2.000.000	-24.132.544
Egenkapital ultimo	500.000	10.983.353	208.709.381	2.000.000	222.192.734

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Koncern

	Note	2018	2017
Årets resultat		-24.132.544	49.625.763
Af- og nedskrivninger		455.416	344.656
Andre reguleringer	21	32.478.787	-40.165.945
Ændring i driftskapital	22	25.392.378	4.477.640
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		34.194.037	14.282.114
Betalt selskabsskat		-9.940.663	-10.957.046
Pengestrømme fra driftsaktivitet		24.253.374	3.325.068
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.466.115	-6.952.106
Salg af materielle anlægsaktiver		105.000	53.200
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-61.000.000	-21.750.000
Salg af værdipapirer mv.		6.165.556	23.682.093
Køb af værdipapirer		-1.331.721	-36.411.956
Modtagne udbytter		520.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-58.007.280	-41.378.769
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-685.270	-660.866
Betalt udbytte		-2.000.000	-2.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-2.685.270	-2.660.866
Ændring i likvider		-36.439.175	-40.714.567
Likvider primo		-35.840.671	4.873.896
Likvider ultimo		-72.279.846	-35.840.671

Noter

Koncern

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.821.566	2.364.206
Pensioner	200.126	153.523
Omkostninger til social sikring	41.314	35.692
	3.063.006	2.553.421
Antal ansatte	9	9
Heraf vederlag til bestyrelsen og direktion	1.133.300	884.265
Vederlag til bestyrelse og direktion angives samlet jf. årsregnskabsloven §98 B, stk. 3.		
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	303.486	303.489
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	151.930	41.167
	455.416	344.656
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	260.612	13.321.044
Regulering af udskudt skat	-6.622.212	693.447
Regulering vedr. tidligere år	224.247	-156.493
	-6.137.353	13.857.998
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	5.483.523	5.483.523
Kostpris 31. december	5.483.523	5.483.523
Afskrivninger 1. januar	926.638	623.149
Årets afskrivninger	303.486	303.489
Afskrivninger 31. december	1.230.124	926.638
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.253.399	4.556.885

Noter

Koncern

	2018	2017
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	16.767.147	16.767.147
Kostpris 31. december	16.767.147	16.767.147
Værdireguleringer 1. januar	39.497.853	39.497.853
Årets værdireguleringer	2.005.000	0
Værdireguleringer 31. december	41.502.853	39.497.853
Regnskabsmæssig værdi 31. december	58.270.000	56.265.000

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	DKK -100.000	DKK -50.000	DKK -	DKK +50.000	DKK +100.000
-0,10%	50.674.000	56.055.000	61.435.000	66.313.000	71.693.000
-0,05%	49.333.000	54.571.000	59.810.000	64.571.000	69.810.000
-	48.062.000	53.165.000	58.269.000	62.920.000	68.023.000
0,05%	46.855.000	51.830.000	56.806.000	61.351.000	66.327.000
0,10%	45.708.000	50.561.000	55.415.000	59.860.000	64.713.000

Noter

Koncern

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme på i alt 3.532 m² beliggende i København K. Ejendommene er blandet til bolig og erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendom 1

Ledelsens vurdering af dagsværdien for ejendommen er baseret på følgende centrale forudsætninger:

Lejeindtægt	1,15 mio.kr.
Driftsresultat	580 t.kr.
Afkastkrav	1,8%

Ejendom 2

Ledelsens vurdering af dagsværdien for ejendommen er baseret på følgende centrale forudsætninger:

Lejeindtægt	1,05 mio. k.
Driftsresultat	560 t.kr.
Afkastkrav	2,15%

Afkastkravet på de 2 ejendomme er på henholdsvis 1,80% og 2,15%. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,05% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 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 fejlagtige lejeindtægter og ikke ejendommens nuværende lejeniveau.

Noter

Koncern

	2018	2017
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	47.774.421	41.590.235
Årets tilgang	2.466.115	6.952.106
Årets afgang	-493.430	-767.920
Kostpris 31. december	<u>49.747.106</u>	<u>47.774.421</u>
Afskrivninger 1. januar	365.372	1.092.127
Årets afskrivninger	151.930	41.167
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-33.667	-767.922
Afskrivninger 31. december	<u>483.635</u>	<u>365.372</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>49.263.471</u>	<u>47.409.049</u>
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.674.098	1.424.098
Årets tilgang	0	250.000
Årets afgang	-500.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.174.098</u>	<u>1.674.098</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.730.204	12.096.980
Værdiregulering på årets afgang	500.000	0
Årets resultatandele	-726.851	233.224
Udbytte til moderselskabet	-520.000	-600.000
Værdireguleringer 31. december	<u>10.983.353</u>	<u>11.730.204</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.157.451</u>	<u>13.404.302</u>

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>
K/S Storebælt Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 22 37 43	<u>28,57%</u>	<u>9.100.000</u>	1.148.982	17.671.588
Restaurationsselskabet af 15. august 1998 ApS Hjemsted: Hørsholm CVR-nr.: 21 35 50 89	<u>28,57%</u>	<u>126.000</u>	3.869	205.816
Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS Hjemsted: København CVR-nr.: 34 59 66 54	<u>50%</u>	<u>80.000</u>	37.833	88.210
Restaurationsanpartsselskabet G.N.G. af 25. marts 1988 Hjemsted: København CVR-nr.: 10 49 31 96	<u>50%</u>	<u>125.000</u>	-1.736.253	19.299.276
				37.264.890
Andel af egenkapital ejet af andre				-22.463.334
Andel, nedskrevet				-44.105
Hæftelse i K/S modregnet i egenkapital				-2.600.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december				<u>12.157.451</u>

Noter

Koncern

	2018	2017
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.000.000	2.500.000
Årets tilgang	1.000.000	1.500.000
Årets afgang	-5.000.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	20.000.000	0
Årets tilgang	60.000.000	20.000.000
Kostpris 31. december	<u>80.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>80.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
10 Deposita		
Kostpris 1. januar	9.120	9.120
Årets tilgang	0	0
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>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.120</u>	<u>9.120</u>

Noter

Koncern

	2018	2017
11 Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat 1. januar	0	0
Regulering af udskudt skat i året, resultatopgørelsen	4.811.447	0
Regulering af udskudt skat i året, egenkapitalen	0	0
	4.811.447	0
<p>Selskabets udskudte skatteaktiv forventes at blive realiseret, enten gennem sambeskattede virksomheders driftsoverskud eller gennem positive skattepligtige afkast på selskabets investeringer. Såfremt det udelukkende er de driftsmæssige overskud der medfører at aktivet realiseres, forventes en betydelig del af underskuddene først at blive realiseret mere end 1 år fra balancedagen.</p>		
12 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender, der forventes at indgå efter 1 år	3.648.982	3.336.343
	3.648.982	3.336.343
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	110.201	129.150
	110.201	129.150
14 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	11.273.765	10.580.318
Regulering af udskudt skat i året, resultatopgørelsen	-1.810.765	693.447
	9.463.000	11.273.765
15 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	535.000	2.096.813
Afdrag der forfalder om 1-4 år	2.905.597	2.052.554
Langfristet del	3.440.597	4.149.367
Afdrag der forfalder inden for 1 år	664.500	641.000
	4.105.097	4.790.367

Noter

Koncern

16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Valutarisici (Valutaforretninger) - ej sikring

Valuta	Betaling/		Nettoposition
	Udløb	Hovedstol	
GBP	<1 år	500.000 GBP	-87.955
CHF	<1 år	1.000.000 CHF	-480.704
JPY	<1 år	100.000.000 JPY	72.656
GBP	<1 år	1.500.000 GBP	111.971
			-384.032

17 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

18 Eventualforpligtelser og leasing

Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS gæld til Jyske Bank. Gælden er pr. 31. december 2018 på 4,1 mio. kr.

Leasing

Koncernen har indgået leasingaftale med en restløbetid på 19 måneder og leasingforpligtelse pr. 31. december 2018 på t.kr. 172.

19 Særlige poster

Koncernen har i indeværende år realiseret en nedskrivning på tilgodehavende fra hos associerede virksomheder i forbindelse med udtræden virksomheden. Nedskrivningen på 5,1 mio. kr. er udgiftsført under nedskrivning af finansielle aktiver.

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 4.105, er der givet pant på t.kr. 11.068 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 58.270.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 83.581, er der givet pant i børsnoterede værdipapirer og likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt t.kr. 178.373.

Noter

Koncern

	<u>2018</u>
21 Andre reguleringer	
Finansielle indtægter	-6.305.787
Nedskrivning af finansielle aktiver	5.093.162
Finansielle omkostninger	42.211.314
Indtægter kapitalandele ass. virksomheder	726.851
Skat af årets resultat	-6.137.353
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.005.000
Øvrige reguleringer	-1.104.400
	<u>32.478.787</u>
22 Ændring i driftskapital	
Ændring i lagerbeholdninger	1.077.414
Ændring i tilgodehavender fra salg	24.006.870
Ændring i andre tilgodehavender mv.	-293.690
Ændring i leverandør, forudbetalinger og anden gæld	601.784
	<u>25.392.378</u>

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Moderselskab

	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste		43.752	-15.559
Personaleomkostninger	23	-60.628	-47.565
Driftsresultat		-16.876	-63.124
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-17.503.757	46.486.194
Indtægter af kapitalandele i associerede		-726.851	-58.854
Finansielle indtægter		419.358	4.152.213
Nedskrivning af finansielle aktiver		-5.093.162	0
Finansielle omkostninger	24	-2.510.109	-189.459
Ordinært resultat før skat		-25.431.397	50.326.970
Skat af årets resultat	25	1.298.853	-701.207
Årets resultat		-24.132.544	49.625.763
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		56.806.752	1.598.423
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-82.939.296	46.027.340
Foreslået udbytte indregnet under egenkapital		2.000.000	2.000.000
Disponeret i alt		-24.132.544	49.625.763

Balance pr. 31. december Moderselskab

Aktiver

	Note	2018	2017
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26	136.829.375	229.764.583
Kapitalandele i associerede virksomheder	27	12.157.451	2.686.539
Andre værdipapirer og kapitalandele	28	80.000.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	29	0	4.000.000
Finansielle anlægsaktiver		228.986.826	236.451.122
Anlægsaktiver		228.986.826	236.451.122
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	93.162
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	12.474.330
Tilgodehavende selskabsskat		1.979.493	0
Andre tilgodehavender		41.822	0
Udskudte skatteaktiver	30	1.401.000	0
Kortfristede tilgodehavender		3.422.315	12.567.492
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.159.131	18.430.750
Likvide beholdninger		122.419	679.629
Omsætningsaktiver		20.703.865	31.677.871
Aktiver i alt		249.690.691	268.128.993

Balance pr. 31. december Moderselskab

Passiver

	Note	2018	2017
Aktiekapital	31	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		141.920.242	224.859.538
Overført resultat		77.772.492	20.965.740
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Egenkapital		222.192.734	248.325.278
Hensættelser til udskudt skat	32	0	154.000
Hensatte forpligtelser		0	154.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.021	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.460.211	10.841.810
Selskabsskat		0	8.800.635
Anden gæld		7.725	7.270
Kortfristede gældsforpligtelser		27.497.957	19.649.715
Gældsforpligtelser		27.497.957	19.649.715
Passiver i alt		249.690.691	268.128.993
Eventualforpligtelser	33		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	34		
Særlige poster	35		
Nærtstående parter	36		

Egenkapitalopgørelse Moderselskab

	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
<i>2017</i>					
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
Egenkapital, ultimo	500.000	224.859.538	20.965.740	2.000.000	248.325.278
<i>2018</i>					
Egenkapital, primo	500.000	224.859.538	20.965.740	2.000.000	248.325.278
Betalt udbytte	-	-	-	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-82.939.296	56.806.752	2.000.000	-24.132.544
Egenkapital, ultimo	500.000	141.920.242	77.772.492	2.000.000	222.192.734

Noter

Moderselskab

	2018	2017
23 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	55.015	42.564
Omkostninger til social sikring	5.613	5.001
	60.628	47.565
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
Selskabet er fritaget for at give oplysninger omkring ledelsesaf lønning, jf. årsregnskabsloven §98 B, stk. 3.		
24 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	917.179	188.658
Øvrige finansielle omkostninger	1.592.930	801
	2.510.109	189.459
25 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	31.900	846.714
Regulering skat tidligere år	224.247	-156.493
Regulering af udskudt skat i året	-1.555.000	10.986
	-1.298.853	701.207

Noter

Moderselskab

	2018	2017
26 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	6.092.486	6.092.486
Årets afgang	-200.000	0
Kostpris 31. december	5.892.486	6.092.486
Værdireguleringer 1. januar	223.672.097	203.865.351
Årets værdiregulering af årets afgang	-13.231.451	0
Årets resultatandele	-17.503.757	19.806.746
Udbytte til moderselskabet	-62.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	130.936.889	223.672.097
Regnskabsmæssig værdi 31. december	136.829.375	229.764.583

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	-19.003.085	98.063.497
Jahgi Ejendoms Societet A/S Hjemsted: København CVR-nr.: 73 20 61 11	100%	2.000.000	1.499.328	38.765.878
			-17.503.757	136.829.375

Noter

Moderselskab

	2018	2017		
27 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	1.499.098	1.249.098		
Tilgang	175.000	250.000		
Afgang	-500.000	0		
Kostpris 31. december	1.174.098	1.499.098		
Værdireguleringer 1. januar	1.187.441	1.646.295		
Værdiregulering på årets tilgang sammenlægningmetoden	10.542.763	0		
Værdireguleringer på årets afgang	500.000	0		
Årets resultatandele	-726.851	-58.854		
Udbytte til moderselskabet	-520.000	-400.000		
Værdireguleringer 31. december	10.983.353	1.187.441		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.157.451	2.686.539		
<i>Informationer, jf. seneste årsregnskab</i>				
	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
K/S Storebælt				
Hjemsted: Hørsholm				
CVR-nr.: 21 22 37 43	28,57%	9.100.000	1.148.982	17.671.588
Restaurationsselskabet af 15. august 1998 ApS				
Hjemsted: Hørsholm				
CVR-nr.: 21 35 50 89	28,57%	126.000	3.869	205.816
Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS				
Hjemsted: København				
CVR-nr.: 34 59 66 54	50%	125.000	37.833	88.210
Restaurationsanpartsselskabet G.N.G. af 25. marts 1988				
Hjemsted: København				
CVR-nr.: 10 49 31 96	50%	125.000	-1.736.253	19.299.276
				37.264.890
Andel af egenkapital ejet af andre				-22.463.334
Andel, nedskrevet				-44.105
Hæftelse i K/S modregnet i egenkapital				-2.600.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december				12.157.451

Noter

Moderselskab

	2018	2017
28 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	0	0
Årets tilgang	80.000.000	0
Kostpris 31. december	80.000.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	80.000.000	0
29 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.000.000	2.500.000
Årets tilgang	1.000.000	1.500.000
Årets afgang	-5.000.000	0
Kostpris 31. december	0	4.000.000
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	4.000.000
	2018	2017
30 Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat 1. januar	0	0
Regulering af udskudt skat i året, resultatopgørelsen	1.401.000	0
Regulering af udskudt skat i året, egenkapitalen	0	0
	1.401.000	0

Selskabets udskudte skatteaktiv forventes at blive realiseret, enten gennem sambeskattede virksomheders driftsoverskud eller gennem positive skattepligtige afkast på selskabets investeringer. Såfremt det udelukkende er de driftsmæssige overskud der medfører at aktivet realiseres, forventes en betydelig del af underskuddene først at blive realiseret mere end 1 år fra balancedagen.

Noter

Moderselskab

31 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.

32 Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	154.000	143.014
Regulering af udskudt skat i året, resultatopgørelsen	-154.000	10.986
Regulering af udskudt skat i året, egenkapitalen	0	0
	<u>0</u>	<u>154.000</u>

33 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.

Koncernen har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS gæld til Jyske Bank. Gælden er pr. 31. december 2018 4,1 mio. kr.

Selskabet har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheden Jaghi Trade A/S' gæld til Jyske Bank. Selskabets gæld til Jyske Bank udgør t.kr. 80.000 pr. 31. december 2018.

Noter

Moderselskab

34 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 2018 t.kr. 19.440. Selskabets gæld til Jyske Bank udgør t.kr. 80.000 pr. 31. december 2018.

35 Særlige poster

Selskabet har i indeværende år realiseret en nedskrivning på tilgodehavende fra hos associerede virksomheder i forbindelse med udtræden virksomheden. Nedskrivningen på 5 mio. kr. er udgiftsført under nedskrivning af finansielle aktiver.

36 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Hovedkapitalejer: Jan Giovanni Ghisalberti, 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 kapitalejerer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende 100% af stemmerne af selskabskapitalen

Jan Giovanni Ghisalberti
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 nyhvervede, 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 ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Bruttoleje:

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 lejereren. 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 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 anskaffelsværdien 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 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 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 nominal 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 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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 selskabsdeltagere.

Likvider

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