



statsautoriserede revisorer

Jaghi Ejendoms Societet A/S

Værkstedsvej 77

2500 Valby

CVR-nr. 73206111

Årsrapport for 2015

29. regnskabsår

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2016**

**Connie Ghisalberti
Dirigent**

WYRWIK · STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
HOVEDGADEN 28 · POSTBOKS 180 · DK-2970 HØRSHOLM · TEL.: (+45) 4517 0000 · FAX: (+45) 4516 6404
WWW.WYRWIK.DK · E-MAIL: REVISION@WYRWIK.DK · CVR NR. 16563579



A MEMBER OF MSI GLOBAL ALLIANCE,
AN INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT LEGAL AND ACCOUNTING FIRMS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jaghi Ejendoms Societet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2016

Direktion

Jan Ghisalberti
Direktør

Bestyrelse

Pauline Ghisalberti
Formand

Jan Ghisalberti

Connie Ghisalberti

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jaghi Ejendoms Societet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jaghi Ejendoms Societet A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningens afsnit om "Usikkerhed ved indregning og måling". Vi finder ledelsens værdiansættelse rimelig.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 21. juni 2016

WYRWIK

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 16563579

Lisbeth Wyrwik

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jaghi Ejendoms Societet A/S Værkstedsvej 77 2500 Valby
CVR-nr.	73206111
Stiftelsesdato	20. september 1985
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Pauline Ghisalberti, Formand Jan Ghisalberti Connie Ghisalberti
Direktion	Jan Ghisalberti, Direktør
Revisor	WYRWIK Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28 2970 Hørsholm CVR-nr.: 16563579

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter vedrører anlægsinvestering i og udlejning af beboelsejendomme i København.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed om dagsværdien på selskabets ejendomme, idet værdien er målt medio 2015. Det er ledelsens opfattelse, at den anførte værdi svarer til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -190.503, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 53.395.876, og en egenkapital på kr. 30.432.192.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jaghi Ejendoms Societet A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets forfaldne lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ejendommenes dagsværdi er beregnet af en hvervsmægler fra København medio 2015. Herudover indgår tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		549.297	741.824
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-91.500	-334.743
Dagsværdireguleringer af gæld		-297.844	0
Driftsresultat		159.953	407.081
Finansielle indtægter	1	105.426	110.640
Finansielle omkostninger	2	-395.586	-411.634
Resultat før skat		-130.207	106.087
Skat af årets resultat	3	-60.296	-144.952
Årets resultat		-190.503	-38.865
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-190.503	-38.865
		-190.503	-38.865

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	48.625.000	48.500.000
Materielle anlægsaktiver		48.625.000	48.500.000
Anlægsaktiver		48.625.000	48.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.600.700	1.627.765
Andre tilgodehavender		2.863.374	2.631.344
Periodeafgrænsningsposter		42.211	42.213
Tilgodehavender		4.506.285	4.301.322
Likvide beholdninger		264.591	4.803
Omsætningsaktiver		4.770.876	4.306.125
Aktiver		53.395.876	52.806.125

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		26.695.214	26.695.214
Overført resultat		1.736.978	1.927.481
Egenkapital	6	30.432.192	30.622.695
Hensættelser til udskudt skat		7.438.619	7.420.059
Hensatte forpligtelser		7.438.619	7.420.059
Gæld til realkreditinstitutter		5.497.612	5.795.869
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.497.612	5.795.869
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	592.935	572.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.073	48.023
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.219.506	4.443.935
Selskabsskat		41.736	87.538
Anden gæld		4.124.203	3.815.975
Kortfristede gældsforpligtelser		10.027.453	8.967.502
Gældsforpligtelser		15.525.065	14.763.371
Passiver		53.395.876	52.806.125
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægt moderselskab	64.500	64.732
Renteindtægter øvrige	40.926	45.908
Finansielle indtægter ialt	105.426	110.640
2. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	207.296	238.199
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	186.788	169.408
Øvrige	1.502	4.027
Finansielle omkostninger i alt	395.586	411.634
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	41.736	87.538
Regulering - udskudt skat	18.560	57.414
Skat af årets resultat i alt	60.296	144.952
4. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum	16.550.647	16.215.904
Tilgang	216.500	334.743
	16.767.147	16.550.647
Dagsværdiregulering primo	31.949.353	32.284.096
Årets værdiregulering	-91.500	-334.743
	31.857.853	31.949.353
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	48.625.000	48.500.000
<p>Ejendommene er vurderet medio 2015 af en ekstern vurderingsmand. Der er anvendt følgende gennemsnitlige afkastningsgrad - 2,0%. Dagsværdien er skønnet. Den indregnede dagsværdi er sammenholdt med tilsvarende ejendomme.</p> <p>Kontante ejendomsværdier pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 69.250.000.</p>		
5. Virksomhedskapital		
Selskabskapitalen fordeler sig således:		
2.000 stk. à 1.000	2.000.000	2.000.000
Selskabskapital i alt	2.000.000	2.000.000

Noter

2015

2014

6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Nettoopskrivning udlejnings- ejendomme	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.000.000	26.695.214	1.927.481	30.622.695
Forslag til årets resultatdisponering			-190.503	-190.503
	2.000.000	26.695.214	1.736.978	30.432.192

Virksomhedskapitalen har været uændret de sidste 5 år.

7. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.497.612	592.935	2.716.137
	5.497.612	592.935	2.716.137

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kautionforpligtelse overfor søsterselskabet Jaghi Trade A/S' mellemværende med Jyske Bank A/S.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jaghi Holding A/S. der er administrationsselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen, udover opført priotetsgæld.