

Godkendt på generalforsamlingen
den 28. maj 2015



Dirigent



Jensen & Møller Invest A/S

CVR nr. 53 28 89 28
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund
Telefon 35 27 09 02

Årsrapport 2014

ÅRSRAPPORT 2014

Indholdsfortegnelse

	Side
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	1
Idegrundlag og mål	2
Hoved- og nøgletal	3
Året i hovedtræk og forventninger til fremtiden	4
Beretning for segmenter	5
Særlige risici	5
Redegørelse for samfundsansvar	7
Aktionærinformation	7
Regnskabsberetning	8
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	11
Den uafhængige revisors erklæringer	12
ÅRSREGNSKAB (BELØB I DKK)	
Resultatopgørelse	14
Totalindkomstopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

SELSKABSOPLYSNINGER

Jensen & Møller Invest A/S
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Telefon: 35 27 09 02
Telefax: 35 38 19 50
E-mail: jmi@danskfinancia.dk

Hjemsted: Gentofte
CVR nr. 53 28 89 28
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Aktiekapital: 16.932.000

Moderselskab: Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, Charlottenlund indtil 31. december 2014
Jensen & Møller Holding A/S, Charlottenlund pr. 1. januar 2015

Bestyrelse: Christian Kruse-Madsen, formand
Peter Vagn-Jensen, næstformand
Anders Steen Westermann, bestyrelsesmedlem
Peter Morten Andreassen, bestyrelsesmedlem

Direktion: Per Solberg Hansen

Revision: PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup
Statsautoriseret revisor Erik Stener Jørgensen

IDEGRUNDLAG OG MÅL

Idegrundlag

Selskabets formål er investering og finansiering, herunder overtagelse af andre selskaber ved køb eller fusion samt køb og salg af fast ejendom og værdipapirer.

Aktuelt er selskabets formål udmøntet i ejerskabet af en række investeringsejendomme (ejerlejligheder) beliggende i det storkøbenhavnske område. Når lejemålet for beboelsesejerlejlighederne ophører, er idegrundlaget at sælge disse bedst muligt.

Økonomisk målsætning

Det er selskabets økonomiske målsætning at opnå et så positivt og stabilt afkast som muligt med skyldig hensyntagen til en forsvarlig administration og vedligeholdelse af ejendommene.

Ledelsesberetning

HOVED- OG NØGLETAL (BELØB I DKK)

Hovedtal (t.kr.)	2014	2013	2012	2011	2010
Lejeindtægter	3.949	4.601	4.962	4.823	4.899
Resultat af primær drift før værdireg.	- 721	- 192	- 166	- 443	- 174
Værdiregulering til dagsværdi, netto	11.087	16.804	104	1.029	- 721
Resultat før finansielle poster.....	10.366	16.612	- 62	586	- 895
Resultat før skat	9.011	15.310	- 1.286	- 829	- 2.848
Årets resultat.....	6.647	12.991	- 962	- 799	- 2.151
Investeringsejendomme, langfristede	89.318	102.520	102.782	111.152	117.640
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12.869	12.961	5.018	4	6
Likvide beholdninger	26.102	6.930	8.485	10.658	3.485
Aktiver i alt.....	129.506	129.476	119.294	124.417	129.774
Egenkapital.....	80.876	74.229	61.238	65.508	68.902
Forpligtelser, rentebærende langfristede	28.510	31.724	41.132	40.964	40.853
Pengestrøm fra driften.....	-5.381	-3.853	-2.985	-2.397	-4.441
Pengestrøm fra investering.....	29.000	2.921	4.120	14.859	11.325
Pengestrøm fra finansiering	- 4.447	- 623	- 3.309	- 5.288	- 3.642
Pengestrømme i alt	19.172	- 1.555	- 2.174	7.174	3.242

Nøgletal	2014	2013	2012	2011	2010
Antal aktier á t.kr.	16.932	16.932	16.932	16.932	16.932
Antal egne aktier á t.kr.	389	389	389	389	389
EBVAT/gns. egenkapital	- 2,7	- 2,2	- 2,2	- 2,8	- 3,0
Egenkapitalforrentning (ROE).....	8,6	19,2	- 1,5	- 1,2	- 3,0
Egenkapitalandel	62,4	57,3	51,3	52,7	53,1
Rentedækning	- 0,43	- 0,08	- 0,02	- 0,26	- 0,08
Aktiekurs (P).....	5.700	4.490	4.000	3.500	4.699
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	4.776	4.384	3.617	3.869	4.069
Kurs/indre værdi (P/BV)	1,19	1,02	1,11	0,90	1,15
EBVAT pr. aktie.....	- 125,5	- 90,3	- 84,1	- 112,3	- 128,5
Resultat pr. aktie (EPS)	402	785	- 58	- 48	- 130
Price Earnings (PE)	14,2	5,7	- 68,8	- 72,5	- 36,1
Pengestrøm pr. aktie (CFPS).....	- 325	- 233	- 180	- 145	- 268
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	200	200
Antal opsagte beboelsesejerlejligheder ult...	4	15	9	8	20
Antal solgte beboelsesejerlejligheder.....	18	11	8	10	11
Antal solgte m ²	1.412	816	509	769	867
Gns. salgspris pr. m ²	18.703	18.349	16.917	17.113	19.324

Alle m² nævnt i ledelsesberetningen er tinglyste arealer.

ÅRET I HOVEDTRÆK OG FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN

Resultat

Årets resultat udgør 6,6 mio. kr. mod 13,0 mio. kr. i 2013.

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2013 forventede selskabet et positivt resultat op til 5 mio. kr. Ved offentliggørelse af periodemeddelelsen for 3. kvartal 2014 opjusterede selskabet forventningen til et resultat for året på til 6,5 mio. kr., hvilket således er indfriet.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2014 80,9 mio. kr. i forhold til 74,2 mio. kr. for 2013. Af den samlede egenkapital udgør 34,1 mio. kr. (2013: 36,9 mio. kr.) opskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Udbytte

Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2014.

Likviditet

Selskabets cash-flow har i året været positivt med 19,2 mio. kr. mod et negativt cash-flow på -1,6 mio. kr. i 2013.

Forventninger til 2015

Bestyrelsens forventninger til årets resultat for 2015 er et positivt resultat op til 1 mio. kr.

Salg af udbudte lejligheder og værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld afhænger af den generelle konjunkturudvikling og prisudviklingen på boligmarkedet for ejerlejligheder, hvorfor disse forhold i væsentlig grad vil kunne påvirke forventningerne til årets resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen. Selskabets notering på Nasdaq OMX Copenhagen A/S er ophørt pr. 19. februar 2015, idet Jensen & Møller Holding A/S ejer mere end 90% af aktierne i Jensen & Møller Invest A/S, og som følge heraf har iværksat tvangsindløsning af de resterende aktier.

BERETNING FOR SEGMENTER

Selskabet er ledelses- og rapporteringsmæssigt ikke opdelt i segmenter, idet selskabet alene investerer i investeringsejendomme omfattende restbeholdninger af ejerlejlighedsejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område. Når lejemålet for beboelseslejlighederne i investeringsejendommene ophører, er det hensigten at sælge disse bedst muligt.

Der er således ikke andre rapporteringspligtige segmenter.

SÆRLIGE RISICI

Selskabets aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber. Ledelsen følger løbende udviklingen med henblik på at minimere effekten af de finansielle risici. Der henvises i øvrigt til note 29 – risikoplysninger.

Markedsrisici

Selskabets beholdning af ejerlejligheder værdiansættes til dagsværdi. Ejerlejlighederne er beliggende i det storkøbenhavnske område, jf. note 14.

Værdiansættelsen af selskabets beholdning af ejerlejligheder er derfor generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejerboligmarkedet.

Ved værdiansættelse af selskabets beholdning af beboelsesejerlejligheder er fratrukket et nedslag på p.t. 40% som følge af, at ejerlejlighederne er belastet med en uopsigelig lejekontrakt. En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1%-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejerlejligheder med ca. t.kr. 1.300 og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med ca. t.kr. 1.000.

Renterisici

Selskabets beholdning af børsnoterede obligationer udgør t.kr. 12.869 (2013: t.kr. 12.961).

Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang t.kr. 34.310 (2013: t.kr. 39.724).

Den samlede rentebærende prioritetsgæld på t.kr. 34.310 består af to afdragsfrie (rest 6 år) rentetilpasningslån med 5-årig rentetilpasning (S5) og en restløbetid på 26 år. Renterisikoen efter år 2015 er p.t. uafdækket.

Forskydninger i markedsrenten vil have direkte effekt på dagsværdien af selskabets obligationsbeholdning og realkreditlån. Værdireguleringer af disse indregnes i resultatopgørelsen.

Renteudviklingen har endvidere indirekte stor betydning for de salgspriser, der kan opnås ved salg af selskabets frigjorte ejerlejligheder og dermed for selskabets resultat i form af salgsvancer og værdireguleringer.

Ledelsesberetning

Kreditrisici

En væsentlig del af selskabets kortfristede aktiver består af likvide beholdninger, obligationer samt tilgodehavender fra salg af ejerlejligheder. Selskabets fordringer anses således kun i begrænset omfang at indeholde en kreditrisiko.

Likviditetsrisici

Selskabets finansielle beredskab består af likvide beholdninger. Det finansielle beredskab er tilstrækkeligt til dækning af forudsete, kortfristede likviditetsbehov.

Selskabet har tillige en beholdning af obligationer samt uudnyttede belåningsmuligheder på realkreditområdet.

Det er selskabets politik at opretholde en betydelig egenkapitalandel.

Miljøforhold

Ejendomme, hvori selskabets investeringsejendomme er beliggende, er i lighed med andre byejendomme generelt af kommunerne kortlagt som forurenede. Der er ikke på grund af kortlæggelsen, der alene er sket på baggrund af mistanke, rejst krav fra myndighederne, som medfører indskrænkninger i ejendommenes udnyttelse eller økonomiske forpligtelser i øvrigt. Ligeledes forventes sådanne krav heller ikke fremover. Investeringsejendommenes værdi påvirkes således ikke af kortlæggelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har som politik alene at anvende afledte finansielle instrumenter i forbindelse med afdækning af renterisici. Afledte finansielle instrumenter anvendes pt. ikke.

Valutarisici

Da selskabet ikke har engagementer i udenlandsk valuta, er følsomheden over for valutakursudsving alene af indirekte karakter.

REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Ledelsen i Jensen & Møller Invest A/S er bevidst om sit samfundsansvar overfor selskabets interessenter, herunder samfundet som helhed, men har valgt ikke at udarbejde en politik på området.

AKTIONÆRINFORMATION**Udbytte**

Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2014.

Aktionærsammensætning	Stk.	Pct.
<i>Aktionærer pr. balancedagen, der besidder mere end 5 % af kapitalen:</i>		
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	13.064	77,16
Finn Ingerslev.....	1.434	8,47
<i>Øvrige aktionærer:</i>		
Egne aktier.....	389	2,30
Navnenoterede aktionærer.....	1.749	10,33
Ikke navnenoterede aktionærer.....	<u>296</u>	<u>1,74</u>
I alt.....	<u>16.932</u>	<u>100,00</u>

På tidspunktet for afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling vil Jensen & Møller Invest A/S være et helejet datterselskab af Jensen & Møller Holding A/S jf. selskabsmeddelelse 2015-02.

REGNSKABSBERETNING

Årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C. Yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter er fastlagt i IFRS-bekendtgørelse udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten for 2014 er aflagt efter samme regnskabspraksis som i 2013.

Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Årets resultat af udlejningsaktiviteten udgør t.kr. 790 mod t.kr. 1.549 i 2013, hvilket er et fald på i alt t.kr. 759.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger andrager t.kr. 1.511 mod t.kr. 1.741 i 2013.

Værdiregulering til dagsværdi

Årets samlede værdiregulering til dagsværdi udgør t.kr. 11.087 mod en værdiregulering på t.kr. 16.804 i 2013.

Realiseret salgsaktivitet:

Selskabet har i året solgt 18 lejligheder (1.412 m²) for i alt t.kr. 26.408 mod 11 lejligheder (816 m²) for i alt t.kr. 14.973 i 2013.

Der er endvidere i 2014 solgt 1 af selskabets garager til en salgspris på t.kr. 150 mod salg af 1 garageanlæg til en salgspris på t.kr. 600 i 2013.

De i 2014 realiserede gennemsnitssalgpriser pr. m² for beboelseslejligheder er steget i forhold til de i 2013 opnåede. Den gennemsnitlige salgspris pr. m² er steget fra kr. 18.349 pr. m² i 2013 til kr. 18.703 pr. m² i 2014, hvilket svarer til en stigning på 1,9%. Stigningen skyldes dels stigende salgpriser pr. m² for beboelseslejligheder og dels en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Værdiregulering investeringsejendomme – frigjorte lejemål:

Værdiregulering, frigjorte og endnu ikke solgte lejligheder udgør t.kr. 2.438 og kan henføres til at selskabet i året har modtaget opsigelse af yderligere 4 lejligheder og opskrevet disse til forventet salgspris. De 4 lejligheder er pr. 31. december 2014 værdiansat til forventet salgspris, svarende til t.kr. 6.225. Efter regnskabsårets udløb har selskabet solgt 3 lejligheder.

Ledelsesberetning

Værdiregulering investeringsejendomme – udlejede lejemål:

Værdiregulering, udlejede lejemål udgør t.kr. 6.038 mod t.kr. 3.719 i 2013. Årets værdiregulering vedrører primært opskrivninger i 1 af selskabets ejendomme, som følge af højere realiserede salgspriser.

Værdiregulering finansielle gældsforpligtelser:

Værdiregulering prioritetsgæld udgør t.kr. 967 mod t.kr. 786 i 2013.

Finansielle poster

De finansielle indtægter udgør t.kr. 92 mod t.kr. 87 i samme periode sidste år og omfatter primært renteindtægter samt kursregulering af selskabets beholdning af obligationer.

De finansielle omkostninger udgør t.kr. 1.447 mod t.kr. 1.390 i samme periode sidste år. Rentesatsen på selskabets realkreditlån udgør 2,9224%.

Skat af resultat

Skat af årets resultat andrager netto en udgift på t.kr. 2.364 mod 2.319 i 2013.

Resultat

Selskabets samlede resultat udgør t.kr. 6.647 mod t.kr. 12.991 i 2013.

Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2014.

Balance

Investeringsejendomme

Selskabet ejer ultimo 2014 95 ejerlejligheder til beboelse, 2 ejerlejligheder til erhverv og 3 garage- og carportanlæg fordelt på 11 investeringsejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi, som andrager i alt t.kr. 89.318 mod t.kr. 104.020 pr. 31. december 2013.

Selskabets investeringsejendomme er netto faldet med t.kr. 14.702 primært som følge af opskrivning af salgsbeholdning med netto t.kr. 2.438, opskrivning af udlejede lejemål med netto t.kr. 6.038 og salg af ejerlejligheder med t.kr. -23.387.

ÅRSRAPPORT 2014

Ledelsesberetning

Likvide beholdninger

Selskabets likvide beholdning udgør pr. 31. december 2014 t.kr. 26.102 mod t.kr. 6.930 pr. 31. december 2013.

Egenkapital

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 80.876 pr. 31. december 2014 mod t.kr. 74.229 pr. 31. december 2013. Soliditetsgraden andrager 62,5 mod 57,3 pr. 31. december 2013. Egenkapitalen er forrentet med 8,6 % mod 19,2% sidste år.

Prioritetsgæld

Selskabet har realkreditlån i 2 ejendomme og der er i perioden foretaget ekstraordinær indfrielse af prioritetsgæld med t.kr. 4.447. Den samlede gæld til kreditinstitutter andrager herefter pr. 31. december 2014 t.kr. 34.310 eller 38,4% af den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme.

Udskudt skat

Udskudt skat er netto faldet med t.kr. 685 til t.kr. 11.658 herunder som følge af salg af ejerlejligheder.

Selskabsskat

Der er i regnskabsåret betalt t.kr. 3.000 som a conto selskabsskat vedr. 2014. Skyldig selskabsskat ultimo 2014 vedr. indkomståret er beregnet til t.kr. 49.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktiviteterne udgør t.kr. -5.381, hvilket er et fald på t.kr. 1.528 i forhold til 2013.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteterne udgør netto t.kr. 29.000 og består primært af salg af ejerlejligheder.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteterne udgør t.kr. -4.447 som følge af ekstraordinære afdrag på selskabets realkreditlån.

De samlede pengestrømme er således t.kr. 19.172 mod t.kr. -1.555 i 2013.

Selskabets finansielle beredskab pr. 31. december 2014 kan opgøres således:

Kreditinstitutter.....	t.kr. <u>26.102</u>
------------------------	------------------------

Endvidere har selskabet en beholdning af børsnoterede obligationer på t.kr. 12.869.

Påtegninger

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Jensen & Møller Invest A/S.

Årsrapporten udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsregnskabet udarbejdes herudover i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse af udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12. maj 2015

Direktion:



Per Solberg Hansen

Bestyrelse:


Christian Kruse-Madsen
(formand)


Anders Steen Westermann


Peter Morten Andreassen


Peter Vagn-Jensen
(næstformand)

Påtegninger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Jensen & Møller Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jensen & Møller Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for selskaber omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for selskaber omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendigt 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling er afhængige af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for selskaber omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Påtegninger

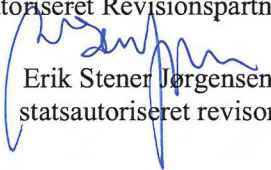
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Hellerup, den 12. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

RESULTATOPGØRELSE (BELØB I DKK)

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter.....	4	3.948.870	4.600.624
Driftsomkostninger.....	5	<u>-3.158.530</u>	<u>-3.051.941</u>
Resultat af udlejning.....		790.340	1.548.683
Administrationsomkostninger.....	6,7	<u>-1.511.180</u>	<u>-1.740.964</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....		-720.840	-192.281
Værdiregulering til dagsværdi.....	8	<u>11.086.825</u>	<u>16.804.550</u>
Resultat før finansielle poster.....		10.365.985	16.612.269
Finansielle indtægter.....	9	92.106	87.439
Finansielle omkostninger.....	10	<u>-1.447.485</u>	<u>-1.389.733</u>
Resultat før skat.....		9.010.606	15.309.975
Skat af årets resultat.....	11	<u>-2.363.978</u>	<u>-2.318.622</u>
Årets resultat.....		<u>6.646.628</u>	<u>12.991.353</u>
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat.....		<u>6.646.628</u>	<u>12.991.353</u>
Totalindkomst i alt.....		<u>6.646.628</u>	<u>12.991.353</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserve for dagsværdi på inv.aktiver".....		-2.838.204	4.701.320
Overført til "Overført resultat".....		<u>9.484.832</u>	<u>8.290.033</u>
		<u>6.646.628</u>	<u>12.991.353</u>
Årets resultat pr. aktie.....	12	<u>402</u>	<u>785</u>
Årets resultat pr. aktie, udvandet.....	12	<u>402</u>	<u>785</u>

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

BALANCE (BELØB I DKK)

Aktiver	Note	2014	2013
Investeringsejendomme.....	14	<u>89.318.160</u>	<u>102.520.468</u>
Materielle aktiver i alt.....		<u>89.318.160</u>	<u>102.520.468</u>
Langfristede aktiver i alt.....		<u>89.318.160</u>	<u>102.520.468</u>
Investeringsejendomme bestemt for salg.....	14	0	1.500.000
Tilgodehavender fra udlejning.....		23.187	47.423
Tilgodehavender fra salg		12.350	4.174.580
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	15	240.118	332.947
Andre tilgodehavender.....		934.094	1.009.869
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>7.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt.....		1.217.249	7.064.819
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		12.868.560	12.960.655
Likvide beholdninger.....	17	<u>26.101.805</u>	<u>6.930.005</u>
Kortfristede aktiver i alt.....	18	<u>40.187.614</u>	<u>26.955.479</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>129.505.774</u>	<u>129.475.947</u>

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

BALANCE (BELØB I DKK)

Passiver	Note	2014	2013
Aktiekapital.....	19	16.932.000	16.932.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....		34.096.975	36.935.179
Overført resultat.....		29.846.668	20.361.840
Egenkapital i alt.....		80.875.643	74.229.019
Realkreditlån.....	20	28.510.247	31.723.765
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita.....	21	418.161	489.491
Udskudt skat.....	22	11.657.581	12.342.478
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser, hensættelse.....	23	182.930	357.111
Langfristede forpligtelser i alt.....		40.768.919	44.912.845
Realkreditlån.....	20	5.800.000	8.000.000
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita.....	21	5.702	41.943
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser.....	23	76.193	65.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		558.892	584.328
Selskabsskat.....	16	48.876	139.148
Anden gæld.....		1.364.073	1.399.335
Periodeafgrænsningsposter.....		7.476	104.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	24	7.861.212	10.334.083
Passiver i alt.....		129.505.774	129.475.947
Eventualforpligtelser og pantsætninger	25		
Øvrige noter	26-34		

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

EGENKAPITALOPGØRELSE (BELØB I DKK)

	Aktie-	Reserve for	Overført	I alt
	kapital	dagsværdi	resultat	
		inv. aktiver		
Egenkapital 1. januar 2013	16.932.000	32.233.859	12.071.807	61.237.666
Årets totalindkomst.....		4.701.320	8.290.033	12.991.353
Egenkapital 1. januar 2014	16.932.000	36.935.179	20.361.840	74.229.019
Årets totalindkomst.....		-2.838.204	9.484.828	6.646.624
Anden indkomst.....			0	0
Egenkapital 31. december 2014	<u>16.932.000</u>	<u>34.096.975</u>	<u>29.846.668</u>	<u>80.875.643</u>

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver er frivilligt præsenteret, og er ikke forbundet med udbyttebegrænsning.

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

PENGESTRØMSOPGØRELSE (BELØB I DKK)	Note	2014	2013
Årets resultat før finansielle poster.....		10.365.985	16.612.269
<i>Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:</i>			
Værdiregulering til dagsværdi.....		-11.086.825	-16.804.550
Hensættelse til BRL §18.....		-70.163	-37.155
Modtagne renteindtægter.....		168.605	126.251
Betalte renteudgifter mv.....		-1.447.485	-1.389.733
Betalt selskabsskat.....		-3.139.148	-2.661.258
Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital.....		-5.209.031	-4.154.176
Ændring i driftskapital.....	26	-172.613	301.290
Pengestrøm fra driftsaktivitet.....		-5.381.644	-3.852.886
Afdrag på sælgerpantebreve.....		1.342	2.076
Salg af ejerlejligheder og garager.....		29.193.648	11.757.682
Afholdte forbedringsudgifter.....		-208.961	-855.937
Køb/salg af børsnoterede obligationer, netto.....		14.254	-7.983.296
Pengestrøm fra investeringsaktivitet.....		29.000.283	2.920.525
Ekstraordinære afdrag på realkreditlån v/salg.....		-4.446.839	-622.475
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet.....		-4.446.839	-622.475
Årets pengestrømme.....		19.171.800	-1.554.836
Likvider, netto 1/1.....		6.930.005	8.484.841
Likvider, netto 31/12.....	17	26.101.805	6.930.005

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelse og balance.

NOTEOVERSIGT (BELØB I DKK)

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, vurdering og valg i den anvendte regnskabspraksis
3. Segmentoplysninger
4. Lejeindtægter
5. Driftsomkostninger
6. Medarbejderforhold
7. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
8. Værdiregulering til dagsværdi
9. Finansielle indtægter
10. Finansielle omkostninger
11. Skat af årets resultat
12. Resultat pr. aktie
13. Udbytte
14. Investeringsejendomme
15. Indestående i Grundejernes Investeringsfond
16. Selskabsskat
17. Likvide beholdninger
18. Kortfristede aktiver
19. Aktiekapital
20. Realkreditlån
21. Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita
22. Udskudt skat
23. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser, hensættelse
24. Kortfristede forpligtelser
25. Eventualforpligtelser og pantsætninger
26. Ændring i driftskapital
27. Finansielle risici og finansielle instrumenter
28. Dagsværdihieraki investeringsejendomme og finansielle instrumenter
29. Risikooplysninger
30. Kapitalstruktur og -forvaltning
31. Transaktioner med nærtstående parter
32. Ændring i regnskabspraksis og implementering af regnskabsstandarder
33. Begivenheder efter balancedagen
34. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

NOTER (BELØB I DKK)

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C. Yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter er fastlagt i IFRS-bekendtgørelse udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Præsentation af årsregnskabet

Årsregnskabet er præsenteret i henhold til IAS 1 Præsentation af årsregnskabet. Jensen & Møller Invest A/S har valgt at præsentere totalindkomstopgørelsen i to separate opgørelser.

Valutaomregning

Jensen & Møller Invest A/S anvender danske kroner som præsentationsvaluta, hvilket også er den funktionelle valuta for selskabet. Jensen & Møller Invest A/S har ikke transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta.

Resultatopgørelsen

Resultat af udlejning

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet. Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) er fratrukket i opkrævede lejeindtægter og indregnes som gældsforpligtelser eller hensatte forpligtelser.

I selskabets driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel i fællesudgifter til ejerforeninger, administrationshonorar, vedligeholdelse samt afskrivninger. Driftsomkostninger, der kan henføres til ledige lejligheder oplyses i særskilt note.

Indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligeholdelse, der ikke afholdes af ejerforeningerne, indregnes i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger. Selskabets andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesomkostninger indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesomkostninger.

I de tilfælde, hvor hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) ikke skal indbetales (§18b) eller hensættes som forpligtelse (§18), modregnes de foretagne hensættelser i de afholdte driftsomkostninger på ejendommene.

Vedligeholdelsesforpligtelser vedr. indvendig vedligeholdelse ifølge lejelovgivningen indregnes ikke, men oplyses i en note.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion, bestyrelse samt børsomkostninger.

Værdiregulering til dagsværdi

Realiseret salgsaktivitet:

Den kontante salgspris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på den faktiske overtagelsesdag.

Omkostninger ved salg af ejerlejligheder omfatter ejerlejlighedernes dagsværdi samt salgskomkostninger og eventuelle istandsættelsesomkostninger.

Øvrige værdireguleringer:

Øvrige værdireguleringer omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi samt regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende værdipapirer, samt realiserede avancer og -tab på gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, herunder ændring i udskudt skat form som følge af ændringer i skattesatser.

Tillæg, fradrag og godtgørelser i henhold til a contoskatteordningen vedrørende skattebetalinger indgår tillige i posten skat af årets resultat.

Balancen

Investeringsejendomme

Beholdningen af ejerlejligheder og garager mv. indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver. I anskaffelsesåret måles ejerlejlighederne mv. til kostpris. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktivernes værdi.

Ejerlejligheder til beboelse:

Efter anskaffelsesåret måles ejerlejlighederne til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, og hvor der derfor ikke foreligger konkrete markedsdata, anvendes Realkreditrådets statistik for området. Som supplement hertil kan anvendes vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdi.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som er belastet med uopsigelig lejekontrakt.

Nettoopskrivninger føres efter fradrag for udskudt skat på "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen. Reserven opløses i forbindelse med salg.

Ejerlejligheder til erhverv samt garage- og carportanlæg:

Disse ejerlejligheder mv. måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres som kortfristet tilgodehavende.

Tilgodehavender

Tilgodehavender som omfatter tilgodehavender fra udlejning og salg, uafsluttede varmeregnskaber og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele måles til kr. 0. Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetaling af fællesomkostninger til ejerforeninger, samt omkostninger til istandsættelse af ledige lejligheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele mv. måles som handelsbeholdning til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien føres som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger. Andre værdipapirer består primært af obligationer.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån måles til dagsværdi ligesom investeringsejendomme. Denne metode er valgt, idet ledelsen disponerer og styrer ud fra denne dagsværdi. Dagsværdi af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser for underliggende obligationer.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

Forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes som henholdsvis langfristede og kortfristede gældsforpligtelser.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, oplyses i noterne.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter i løbet af året.

Udskudt skat

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser, 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 skatteregler eller -satser indregnes i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat før finansielle poster opdelt i hovedgrupper.

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året, opdelt på pengestrømme fra driften, fra investeringer og fra finansiering, årets forskydning samt selskabets likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter pengestrømme fra driften reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af anlægsaktiver, køb og salg af andre værdipapirer m.v. reguleret for ændringer i tilgodehavender og gældsforpligtelser, der vedrører disse investeringer.

Pengestrømme til finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse af og afdrag på langfristede lån, handel med egne aktier samt betaling af udbytte til selskabsdeltagerne.

Likvide beholdninger ved årets begyndelse samt ved årets udgang består af mellemværender med kreditinstitutter.

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

Nøgletal

Beløb i hoved- og nøgletaloversigten er beregnet således:

EBVAT/gns. egenkapital	$\frac{\text{EBVAT}^* \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning (ROE)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver ultimo}}$
Rentedækning	$\frac{\text{Res. af primær drift før værdireg.} + \text{Finansielle indtægter}}{\text{Finansielle omkostninger}}$
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Kurs/indre værdi (P/BV)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	$\frac{\text{EBVAT}^*}{\text{Gns. antal udvandede aktier}}$
Resultat pr. aktie (EPS)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. antal udvandede aktier}}$
Price Earnings (PE)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Resultat pr. aktie}}$
Pengestrøm pr. aktie	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften}}{\text{Gns. antal udvandede aktier}}$

*EBVAT beregnes som resultat før skat korigeret for værdiregulering til dagsværdi

Note 2 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn, vurdering og valg i den anvendte regnskabspraksis

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kan kun skønnes. Sådanne skøn er baseret på baggrund af de oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Værdiregulering til dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen af selskabets investeringsejendomme har for 2014 resulteret i en samlet opskrivning på kr. 8,5 mio. kr.

Ejerlejligheder til beboelse:

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg jf. anvendt regnskabspraksis. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg af ejerlejligheder, og hvor der derfor ikke foreligger konkrete markedsdata, anvendes Realkreditrådets statistik for området. Som supplement hertil kan anvendes vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdi.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som er belastet med uopsigelig lejekontrakt. En ændring af den anvendte nedslagsprocent med 1%-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejendomme med 1,3 mio. kr. og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med 1,0 mio. kr.

Når lejekontrakten opsiges tilbageføres det foretagne nedslag og lejligheden værdireguleres til forventet salgspris.

Ejerlejligheder til erhverv samt garager mv.:

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf. Forrentningskravet for erhvervslejligheder er fastsat til 8-10%, mens forrentningskravet for garager udgør 20%.

Værdiansættelsen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold og er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på boligmarkedet.

Note 3 - Segmentoplysninger

Selskabet har kun ét segment, som består af investering i restbeholdninger af ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område. Resultatopgørelsen og balancen viser segmentrapporteringen, som gennemgås af selskabets ledelse, hvorfor der henvises hertil. Der er ikke poster, som ikke allokeres til segmentet.

Rapporteringen i resultatopgørelsen omfatter dels resultatet af udlejningsaktiviteten og dels værdiregulering af ejerlejligheder i behold og i forbindelse med salg.

Den interne rapportering udarbejdes efter samme regnskabspraksis som den eksterne årsrapport. Den interne rapportering gennemgås regelmæssigt af direktionen, der er selskabets operationelle ledelse.

	2014	2013
Note 4 - Lejeindtægter		
Beboelseslejligheder.....	3.303.060	3.901.187
Erhvervslejligheder.....	311.410	301.787
Garage- og carportanlæg.....	334.400	397.650
	<u>3.948.870</u>	<u>4.600.624</u>

Note 5 - Driftsomkostninger

Beboelseslejligheder.....	2.659.658	2.487.202
Erhvervslejligheder.....	152.860	152.860
Garage- og carportanlæg.....	89.907	157.202
Tomme lejemål.....	256.105	254.677
	<u>3.158.530</u>	<u>3.051.941</u>

Note 6 - Medarbejderforhold

Selskabet har i året udbetalt vederlag (honorar) til direktionen med kr. 192.000 (2013: kr. 240.000) og til bestyrelsen med kr. 275.000 (2013: kr. 262.500). Udover direktionen har selskabet i lighed med sidste år ikke haft ansatte.

Bestyrelsens honorar for det kommende regnskabsår godkendes på generalforsamlingen. For regnskabsåret 2014 er godkendt et honorar til bestyrelsesformanden på kr. 100.000, næstformanden kr. 75.000 og bestyrelsesmedlemmer kr. 50.000.

Der er ikke indgået aftale om pensions- eller fratrædelsesordninger med ledelsen.

	2014	2013
Note 7 - Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer		
Lovpligtig revision.....	250.000	250.000
Andre ydelser.....	122.500	200.000
	<u>372.500</u>	<u>450.000</u>

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

	2014	2013
Note 8 - Værdiregulering til dagsværdi		
<i>Realiseret salgsaktivitet:</i>		
Salgspris - 18 lejligheder (11 lejligheder).....	26.558.000	15.573.000
Bogført værdi primo.....	-23.387.334	-11.879.555
Afholdte salgsomkostninger.....	-1.526.582	-662.620
<i>Realiseret salgsaktivitet i alt</i>	1.644.084	3.030.825
Værdiregulering investeringsejendomme - frigjorte lejemål, ej solgte.....	2.437.655	9.269.211
	4.081.739	12.300.036
Værdiregulering investeringsejendomme - udlejede lejemål.....	6.038.407	3.718.833
Værdiregulering finansielle gældsforpligtelser.....	966.679	785.681
	<u>11.086.825</u>	<u>16.804.550</u>

Note 9 - Finansielle indtægter

Renter af bankindestående mv.....	13.394	375
Renter af tilgodehavender mv.....	487	475
Renter af værdipapirer.....	154.724	125.401
Kursavancer, realiseret i f. t. oprindelig anskaffelsespris.....	242	373
Kursregulering obligationer, urealiseret.....	-76.741	-39.185
	<u>92.106</u>	<u>87.439</u>

De finansielle indtægter hidrører fra finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, bortset fra renter og kursavancer vedr. værdipapirer, der måles til dagsværdi.

Note 10 - Finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån.....	1.208.630	1.351.978
Kurstab og omkostninger, realiseret ved afdrag m.v.....	238.855	37.755
	<u>1.447.485</u>	<u>1.389.733</u>

De finansielle omkostninger hidrører fra finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris, bortset fra renter, kurstab og omkostninger vedr. realkreditlån der måles til dagsværdi.

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

	2014	2013
Note 11 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	3.048.876	2.643.148
Regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	-748.942	1.200.640
Effekt af ændring i selskabsskatteprocent.....	64.044	-1.525.166
	<u>2.363.978</u>	<u>2.318.622</u>
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 24,5 % skat af resultat før skat.....	2.207.598	3.827.494
Regulering som følge af nedsættelse af selskabsskatteprocent.....	137.362	-1.525.166
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Permanente afvigelser.....	17.190	9.289
Tillæg v. acontoskatteordningen.....	1.828	7.005
	<u>2.363.978</u>	<u>2.318.622</u>
Effektiv skatteprocent (excl. nedsættelse af skatteprocent).....	<u>24,7%</u>	<u>25,1%</u>
Effektiv skatteprocent (inkl. nedsættelse af skatteprocent).....	<u>26,2%</u>	<u>15,1%</u>
Note 12 - Resultat pr. aktie		
Årets resultat.....	6.646.628	12.991.353
<i>Gennemsnitlig antal aktier i omløb:</i>		
Gennemsnitlig antal aktier.....	16.932	16.932
Gennemsnitlig antal egne aktier.....	-389	-389
	<u>16.543</u>	<u>16.543</u>
<i>Gennemsnitlig antal aktier, udvandet:</i>		
Gennemsnitlig antal aktier i omløb.....	16.543	16.543
	<u>16.543</u>	<u>16.543</u>
Resultat pr. aktie.....	402	785
Resultat pr. aktie, udvandet.....	402	785

Note 13 - Udbytte

Der blev ikke udbetalt udbytte til aktionærerne i kalenderårene 2013 og 2014 vedrørende regnskabsårene 2012 og 2013. Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2014.

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

	2014	2013
Note 14 - Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1/1.....	57.270.024	61.065.943
Tilgang i året.....	208.961	130.000
Afgang i året.....	-11.341.111	-3.925.919
Anskaffelsessum pr. 31/12.....	<u>46.137.874</u>	<u>57.270.024</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1.....	46.750.444	41.716.037
Årets op-/ og nedskrivninger.....	9.117.576	15.945.538
Afgang i året.....	-12.687.734	-10.911.131
Op-/nedskrivninger pr. 31/12.....	<u>43.180.286</u>	<u>46.750.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12.....	<u>89.318.160</u>	<u>104.020.468</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi kan specificeres således:</i>		
Langfristet aktiver.....	89.318.160	102.520.468
Kortfristet aktiver.....	0	1.500.000
	<u>89.318.160</u>	<u>104.020.468</u>

Korfristede investeringsejendomme består af ejerlejligheder, hvorpå der forud for balancedagen er indgået en salgsaftale. Ejerlejlighederne er overtaget efter balancedagen og er målt til salgspris.

Beholdningen består af 95 ejerlejligheder til beboelse (2013: 113) og 2 ejerlejligheder til erhverv (2013: 2), samt garage- og carportanlæg i 3 (2013: 3) af selskabets ejendomme.

	2014	2013
<i>Beholdningen kan specificeres således:</i>		
Beboelseslejligheder.....	86.269.449	100.944.309
Erhvervslejligheder.....	1.572.500	1.572.500
Garage- og carportanlæg.....	1.476.211	1.503.659
	<u>89.318.160</u>	<u>104.020.468</u>

I den regnskabsmæssige værdi for beboelseslejligheder indgår 4 frigjorte ejerlejligheder (2013: 15), som udbydes til salg for t.kr. 6.225 (2013: t.kr. 21.543). Efter balancedagen har selskabet solgt 3 lejligheder til dagsværdi.

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

Note 14 - Investeringsejendomme, fortsat

<i>Beboelseslejligheder i:</i>	m ²	kr./m ²	2014	2013
Askevænget 25-47, Virum (1961):				
26 lejligheder.....	2.450	12.756	31.252.211	28.127.411
Dronningensgade 42, Christianshavn (1962):				
2 lejligheder.....	126	17.045	2.147.670	1.512.000
Møllemarken 10-14 m.fl., Gladsaxe (1947):				
5 lejligheder.....	393	7.463	2.932.960	2.932.960
Ordrupvej 78 m.fl., Ordrup (1947):				
6 lejligheder.....	363	14.745	5.352.435	7.699.551
Sofienhøjvej 9-11 m.fl., Sundbyvester (1935):				
6 lejligheder.....	393	9.842	3.867.906	3.867.904
Sorrentovej 2-12 m.fl., Sundbyøster (1935):				
3 lejligheder.....	105	11.250	1.181.248	1.461.454
Cedervænget 3-21, Virum (1957):				
9 lejligheder.....	665	12.345	8.209.425	7.673.435
Florensvej 1-15 m.fl., Sundbyøster (1940):				
9 lejligheder.....	566	12.838	7.266.304	7.266.304
Løvspringsvej 2-4, Ordrup (1950):				
2 lejligheder.....	168	11.000	1.848.000	1.848.000
Skodsborgvej 304-350, Nærum (1948-1955):				
20 lejligheder.....	1.478	9.000	13.302.000	14.328.000
Norgesgade 10, Amager (1963):				
7 lejligheder.....	310	8.659	2.684.290	2.684.290
Salgslejligheder.....	264	23.580	6.225.000	21.543.000
Beboelseslejligheder i alt	<u>7.281</u>		<u>86.269.449</u>	<u>100.944.309</u>
<i>Erhvervslejligheder i:</i>				
Ordrupvej 78 m.fl., Ordrup (1947):.....	137	7.536	1.032.500	1.032.500
Florensvej 1-15 m.fl., Sundbyøster (1940):	214	2.523	540.000	540.000
Erhvervslejligheder i alt	<u>351</u>		<u>1.572.500</u>	<u>1.572.500</u>
<i>Garage- og carportanlæg i:</i>				
Askevænget 25-47, Virum (1961).....			1.221.495	1.221.495
Cedervænget 3-21, Virum (1957).....			90.029	90.029
Løvspringsvej 2-4, Ordrup (1950).....			164.687	192.135
Garage- og carportanlæg i alt			<u>1.476.211</u>	<u>1.503.659</u>

Note 15 - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Der er 1 af selskabets investeringsejendomme som har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt kr. 240.118 (2013: 332.947). Dette indestående modsvarer af en tilsvarende gæld medtaget under langfristede gældsforpligtelser. Saldoen opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående/hensættelser i h.t. BRL §18b samt i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

De øvrige investeringsejendomme har negative §18b saldi på i alt kr. 3.340.395 (2013: 4.175.476), der ikke er indregnet i årsrapporten.

Der henvises til note 23.

	2014	2013
Note 16 - Selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1/1.....	139.148	157.258
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.048.876	-2.643.148
Betalt selskabsskat - a conto.....	3.000.000	2.504.000
Afregnet selskabsskat vedr. tidligere år.....	-139.148	-157.258
Skyldig selskabsskat 31/12.....	<u>-48.876</u>	<u>-139.148</u>

Note 17 - Likvide beholdninger

Frie likvide beholdninger.....	<u>26.101.805</u>	<u>6.930.005</u>
--------------------------------	-------------------	------------------

Selskabets likvide beholdninger består af indestående i danske finansielle institutter, som er vurderet kreditværdige, og består alene af indestående i danske kroner. De regnskabsmæssige værdier svarer til aktivernes dagsværdier.

	2014	2013
<i>Likvider ultimo ifølge pengestrømsopgørelse kan specificeres således:</i>		
Frie likvide beholdninger.....	<u>26.101.805</u>	<u>6.930.005</u>

Note 18 - Kortfristede aktiver

De regnskabsmæssige værdier af tilgodehavender vedrører udlejning, solgte ejerlejligheder samt andre tilgodehavender og svarer til dagsværdi.

Der er ikke forbundet særlige kreditrisici med tilgodehavenderne, og der er ikke foretaget nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, da der ikke er væsentlige finansielle aktiver, der er overforfaldne.

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

Note 19 - Aktiekapital

Selskabskapitalen nominelt kr. 16.932.000 består af 16.932 aktier á kr. 1.000. Hver aktie giver ret til én stemme og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	2014	2013
Aktiekapital		
Aktiekapital 1/1.....	16.932.000	16.932.000
Aktiekapital 31/12.....	<u>16.932.000</u>	<u>16.932.000</u>
Egne aktier		
<i>Antal stk.:</i>		
Beholdning 1/1.....	389	389
Beholdning 31/12.....	<u>389</u>	<u>389</u>
<i>Nominel værdi:</i>		
Beholdning 1/1.....	389.000	389.000
Beholdning 31/12.....	<u>389.000</u>	<u>389.000</u>
<i>% af aktiekapitalen:</i>		
Beholdning 1/1.....	2,30	2,30
Beholdning 31/12.....	<u>2,30</u>	<u>2,30</u>
Note 20 - Realkreditlån		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom.....	<u>34.310.247</u>	<u>39.723.765</u>
<i>Gælden forfalder til betaling således:</i>		
< 1 år fra balancedagen.....	5.800.000	8.000.000
> 1 år og < 2 år fra balancedagen.....	0	0
> 2 år og < 3 år fra balancedagen.....	0	0
> 3 år og < 4 år fra balancedagen.....	0	0
> 4 år og < 5 år fra balancedagen.....	0	0
> 5 år fra balancedagen.....	<u>27.828.487</u>	<u>30.075.326</u>
	33.628.487	38.075.326
Dagsværdiregulering, kreditrisiko.....	0	0
Dagsværdiregulering, andre markedsfaktorer.....	<u>681.760</u>	<u>1.648.439</u>
	<u>34.310.247</u>	<u>39.723.765</u>
<i>Gælden er indregnet i balancen således:</i>		
Langfristede forpligtelser.....	28.510.247	31.723.765
Kortfristede forpligtelser.....	<u>5.800.000</u>	<u>8.000.000</u>
	<u>34.310.247</u>	<u>39.723.765</u>

Note 20 - Realkreditlån (fortsat)

Realkreditlån måles til dagsværdi. Dagsværdi af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser for underliggende obligationer.

Ved salg af ejerlejligheder pantsat til sikkerhed for realkreditlån, vil der normalt skulle ske ekstraordinær indfrielse. På baggrund af modtagne opsigelser pr. balancedagen, forventes der at skulle foretages ekstraordinære indfrielse i 2015 på t.kr. 5.800.

Den samlede rentebærende prioritetsgæld på t.kr. 34.310 (2013: 39.724) består af to afdragsfrie (rest 6 år) rentetilpasningslån med 5-årig rentetilpasning og en restløbetid på 26 år. Renterisikoen efter år 2015 er p.t. uafdækket.

Selskabet estimerer den del af dagsværdiændringen, som kan henføres til ændringer i kreditrisiko, ud fra en residual betragtning. Dagsværdiændringer som følge af kreditrisiko opgøres således som forskellen mellem dagsværdiændringer, der kan henføres til ændringer i renteniveauet og andre markedsfaktorer og den samlede dagsværdiændring. Ved udgangen af 2014 anses den del af dagsværdireguleringen, der kan henføres til ændringer i kreditrisiko, som uvæsentlig.

Note 21 - Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita refunderes i forbindelse med, at lejlighederne fraflyttes.

	2014	2013
Note 22 - Udskudt skat		
Udskudt skat 1/1.....	12.342.479	12.667.004
Effekt af ændring i selskabsskatteprocent.....	64.044	-1.525.166
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelse.....	-748.942	1.200.640
Udskudt skat 31/12.....	<u>11.657.581</u>	<u>12.342.478</u>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Investeringsejendomme.....	12.026.409	12.969.629
Kursreguleringer af prioritetsgæld.....	-181.431	-396.417
Hensættelser i ejerforeninger.....	-187.397	-230.734
	<u>11.657.581</u>	<u>12.342.478</u>

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

	2014	2013
Note 23 - Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser, hensættelse		
<i>Udvendig vedligeholdelse i h. t. BRL §18:</i>		
Vedligeholdelsesforpligtelse 1/1.....	89.168	126.323
Regulering vedr. tidligere år.....	-70.163	-10.905
Anvendt i året.....	-621.037	-748.412
Hensat i året.....	621.037	748.412
Til- og afgang vedr. køb/salg af lejligheder.....	0	-26.250
Vedligeholdelsesforpligtelse 31/12.....	<u>19.005</u>	<u>89.168</u>
 <i>Udvendig vedligeholdelse i h. t. BRL §18b:</i>		
Vedligeholdelsesforpligtelse 1/1.....	332.947	739.498
Anvendt i året.....	-659.789	-751.408
Hensat i året.....	566.960	683.541
Til- og afgang vedr. køb/salg af lejligheder.....	0	-338.684
Vedligeholdelsesforpligtelse 31/12.....	<u>240.118</u>	<u>332.947</u>
 Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser i alt.....	<u>259.123</u>	<u>422.115</u>
 Forpligtelsen er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser.....	182.930	357.111
Kortfristede forpligtelser.....	76.193	65.004
	<u>259.123</u>	<u>422.115</u>

Der henvises til note 15.

Note 24 - Kortfristede forpligtelser

De regnskabsmæssige værdier af lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita vedr. frigjorte lejemaal, leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Note 25 - Eventualforpligtelser og pantsætninger

Sikkerhed for realkreditlån:

Til sikkerhed for realkreditlån er der i enkelte af selskabets investeringsejendomme, med en dagsværdi på kr. 44.554.211 (2013: 55.475.411), tinglyst pantsikkerhed for kr. 33.628.487 (2013: 38.075.326).

Sikkerhed for betaling af fællesudgifter:

Selskabet er gennem ejerskab af ejerlejligheder pligtig at være medlem af ejerforeningerne i de ejendomme hvor selskabets ejerlejligheder/investeringsejendomme er beliggende. Selskabet hæfter solidarisk for ejerforeningens gæld. Det er i ejerforeningernes vedtægter bestemt, at ejerne skal stille sikkerhed for betaling af fællesudgifter og andre betalinger til ejerforeningerne, typisk i form af et ejerpantebrev. Selskabet har stillet den sikkerhed, som er krævet af ejerforeningerne. Den afgivne sikkerhedsstillelse påvirker ikke værdien og belåningsmulighederne af selskabets investeringsejendomme.

Note 25 - Eventualforpligtelser og pantsætninger (fortsat)

Eventualforpligtelser:

For selskabets investeringsejendomme påhviler der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser herom. Pr. 31/12 2014 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 1.394.611 (2013: kr. 1.558.660).

Opgørelse af selskabets andel af fællesudgifter afholdt af ejerforeningerne og selskabets mellemregning med ejerforeningerne er foretaget på grundlag af ejerforeningernes budget m.v. for året 2014. Generalforsamlingernes godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber kan indebære reguleringer til selskabets resultatopgørelse og balance. Reguleringerne, som skønnes at blive ubetydelige for opgørelsen af årets resultat og egenkapitalen pr. 31/12 2014, vil i givet fald blive foretaget i selskabets årsrapport for 2015.

Selskabet vil gennem det pligtsmæssige medlemskab af ejerforeninger i ejendomme, hvor selskabets ejerlejligheder er beliggende, skulle deltage i afholdelse af udgifter til større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse udgifter beslutes af ejerforeningernes kompetente organer. Der er ikke på balancetidspunktet truffet beslutning om gennemførelse af sådanne projekter.

Sambeskatning:

Jensen & Møller Invest A/S indgår i sambeskatning med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S som administrationsselskab. Jensen & Møller Invest A/S hæfter derfor solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. De samlede skyldige selskabsskatter fremgår af årsrapport for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

	2014	2013
Note 26 - Ændring i driftskapital		
Ændring i indest. i Grundejernes Investeringsfond.....	92.829	-80.154
Ændring i tilgodehavender	100.011	4.927
Ændring i periodeafgrænsningsposter - netto.....	-104.353	248.269
Ændring i gæld vedr. vedligeholdelsesforpligtelser.....	-92.829	80.154
Ændring i lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	-107.571	-262.679
Ændring i gæld til leverandører mv. og anden gæld.....	-60.700	310.773
	<u>-172.613</u>	<u>301.290</u>

Note 27 - Finansielle risici og finansielle instrumenter

For en gennemgang af selskabets risikofaktorer henvises til afsnittet om særlige risici. Følgende kategorier af finansielle instrumenter er indregnet i balance:

	2014	2013
<i>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi (resultatopgørelse):</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>12.868.560</u>	<u>12.960.655</u>

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

	2014	2013
Note 27 - Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)		
<i>Udlån og tilgodehavender:</i>		
Tilgodehavender fra salg og udlejning.....	35.537	4.222.003
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	240.118	332.947
Andre tilgodehavender.....	934.094	1.009.869
Likvide beholdninger.....	26.101.805	6.930.005
	<u>27.311.554</u>	<u>12.494.824</u>
<i>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi (resultatopgørelse):</i>		
Realkreditlån.....	-34.310.247	-39.723.765
<i>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris:</i>		
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita.....	-423.863	-531.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	-558.892	-584.328
Anden gæld.....	-1.364.073	-1.399.335
	<u>-2.346.828</u>	<u>-2.515.097</u>

Note 28 - Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Dagsværdihierakiet indeholder en opdeling af investeringsejendomme og finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, ud fra graden af usikkerhed i den anvendte opgørelsesmetode for dagsværdien.

Dagsværdihierakiet indeholder følgende niveauer:

Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver og forpligtelser

Niveau 2: Andre priser end på niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (som priser) eller indirekte (afledt af priser)

Niveau 3: Værdien af aktivet eller forpligtelsen er ikke baseret på observerbare markedsdata

Dagsværdihieraki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen:

	31. december 2014			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
<i>Langfristede aktiver:</i>				
Investeringssejendomme.....			89.318.160	89.318.160
<i>Kortfristede aktiver:</i>				
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12.868.560			12.868.560
<i>Langfristede passiver:</i>				
Realkreditlån.....		-28.510.247		-28.510.247
<i>Kortfristede passiver:</i>				
Realkreditlån.....		-5.800.000		-5.800.000
Dagsværdi netto.....	<u>12.868.560</u>	<u>-34.310.247</u>	<u>89.318.160</u>	<u>67.876.473</u>

ÅRSRAPPORT 2014

Årsregnskab

Note 28 - Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter (fortsat)

	31. december 2013			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
<i>Langfristede aktiver:</i>				
Investeringsejendomme.....			102.520.468	102.520.468
<i>Kortfristede aktiver:</i>				
Investeringsejd. bestemt for salg.....		1.500.000		1.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12.960.655			12.960.655
<i>Langfristede passiver:</i>				
Realkreditlån.....		-31.723.765		-31.723.765
<i>Kortfristede passiver:</i>				
Realkreditlån.....		-8.000.000		-8.000.000
Dagsværdi netto	12.960.655	-38.223.765	102.520.468	77.257.358

Note 29 - Risikoplysninger

Selskabets aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber. Ledelsen følger løbende udviklingen med henblik på at minimere effekten af de finansielle risici.

Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejerboligmarkedet. Ved værdiansættelse af selskabets ejendomme er anvendt en nedslagsprocent på p.t. 40 % som følge af, at ejerlejlighederne er belastet af uopsigelige lejekontrakter.

En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1%-point vil medføre en samlet ændring af værdien af lejligheder med ca t.kr. 1.300 og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med ca. t.kr. 1.000.

Renterisici

Selskabets beholdning af børsnoterede obligationer udgør t.kr. 12.869.

Forskydninger i renteniveauet vil ikke have betydning for renteindtægterne, men vil have direkte effekt på dagsværdien af selskabets obligationsbeholdning. Værdireguleringer af disse indregnes i resultatopgørelsen.

Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang t.kr. 34.310 (2013: t.kr. 39.724) fordelt på langfristet gæld med t.kr. 28.510 og kortfristet gæld med t.kr. 5.800.

Den samlede rentebærende prioritetsgæld består af to afdragsfrie (rest 6 år) rentetilpasningslån med 5-årig rentetilpasning (S5). Restløbetiden er for begge lån over 5 år. Renterisiko efter år 2015 er p.t. uafdækket

Forskydninger i renteniveauet vil således ikke have betydning for renteudgifterne indenfor år 1-5 af lånets løbetid, men vil have direkte effekt på dagsværdien af selskabets realkreditlån. Værdireguleringer af disse indregnes i resultatopgørelsen.

Renteudviklingen har endvidere indirekte stor betydning for de salgspriser, der kan opnås på selskabets ejerlejligheder og dermed for selskabets indtjening i form af salgsavancer og værdireguleringer.

Note 29 - Risikoplysninger (fortsat)

Renterisici, fortsat

Ved udgangen af 2014 har selskabet en kursreguleringsrisiko på ca. t.kr. 300 (2013: 600) for hvert procentpoint, renten ændres på rentetilpasningslånene med en restgæld pr. balancedag på t.kr. 34.310 (2013: 39.724).

Kreditrisici

En væsentlig del af selskabets tilgodehavender består af likvide beholdninger, obligationer samt tilgodehavender fra salg af lejligheder. Selskabets fordringer anses således alene i begrænset omfang at indeholde en kreditrisiko.

Den maksimale kreditrisiko er begrænset til den regnskabsmæssige værdi af finansielle aktiver på balancedagen.

	2014	2013
<i>Finansielle aktiver - regnskabsmæssig værdi:</i>		
Tilgodehavender fra salg og udlejning.....	35.537	4.222.003
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	240.118	332.947
Andre værdispiller og kapitalandele.....	12.868.560	12.960.655
Likvide beholdninger.....	26.101.805	6.930.005
	39.246.020	24.445.610

Selskabets ikke-nedskrevne tilgodehavender, som er overforfaldne på balancedagen, er uvæsentlige.

Likviditetsrisici

Selskabets betalingsforpligtelser dækkes primært af lejeindtægter og salgsindtægter. I det omfang dette ikke er tilstrækkeligt, anvendes selskabets finansielle beredskab, der består af likvide beholdninger.

Selskabet har tillige en beholdning af obligationer samt uudnyttede belåningsmuligheder på realkreditområdet. Det er selskabets politik at bevare en betydelig egenkapitalandel. Selskabets strategi for styring af risiko er uændret i forhold til tidligere år.

Der har ikke været væsentlige overførsler mellem niveau 1 og niveau 2 i regnskabsåret.

Selskabets betalingsforpligtelser vedrørende gæld og renter forventes at forfalde som følger:

	31. december 2014			
	Regnskabs- mæssig værdi	Indenfor 1 år	Indenfor 1-5 år	Efter 5 år
<i>Ikke-derivater:</i>				
Realkreditlån.....	34.310.247	6.635.830	1.560.763	30.776.809
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger	423.863	5.702	0	418.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser	558.892	558.892	0	0
Anden gæld.....	1.364.073	1.364.073	0	0
	36.657.075	8.564.497	1.560.763	31.194.970

Note 29 - Risikoplysninger (fortsat)

	31. december 2013			
	Regnskabs- mæssig værdi	Indenfor 1 år	Indenfor 1-5 år	Efter 5 år
<i>Ikke-derivater:</i>				
Realkreditlån.....	39.723.765	9.201.289	2.821.204	37.315.529
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger	531.434	41.943	0	489.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser	584.328	584.328	0	0
Anden gæld.....	1.399.335	1.399.335	0	0
	<u>42.238.862</u>	<u>11.226.895</u>	<u>2.821.204</u>	<u>37.805.020</u>

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita refunderes i forbindelse med at lejlighederne fraflyttes.

Note 30 - Kapitalstruktur og -forvaltning

Ledelsens målsætning for selskabets kapitalstruktur og -forvaltning er:

- sikre selskabets evne til at forsætte som going concern og
- sikre opnåelse af selskabets økonomiske målsætning

Det er ledelsens politik at bevare en betydelig egenkapitalandel og ledelsen overvåger derfor løbende selskabets kapital på basis af forholdet mellem egenkapital og rentebærende gæld. Ved selskabets kapital forstås selskabets egenkapital inklusive reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2014 t.kr. 80.876 (2013: t.kr. 74.229) svarende til en soliditet på 62,5% (2013: 57,3%), hvilket anses som tilfredsstillende. Strategi og målsætning for selskabets kapitalstruktur og -forvaltning er uændret i forhold til tidligere år.

Note 31 - Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets direktion og bestyrelse samt disse personers relaterede familiemedlemmer.

Jensen & Møller Invest A/S har i 2014 følgende nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Navn	Hjemsted	Begrundelse
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S	Charlottenlund	Selskabet ejer 77,16% af Jensen & Møller Invest A/S
Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S	Charlottenlund	Selskabet ejes 100% af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Helios Ejendomsselskab A/S	Charlottenlund	Selskabet ejes 100% af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond	Charlottenlund	Fonden ejer 100% af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Dansk Financia A/S	Charlottenlund	Selskabet ejes 100% af Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

Note 31 - Transaktioner med nærtstående parter (fortsat)

	2014	2013
Transaktioner med Dansk Financia A/S		
Køb af serviceydelser	<u>1.701.264</u>	<u>1.431.061</u>

Bestyrelses- og direktionsvederlag er omtalt i note 6 - medarbejderforhold.

Note 32 - Ændring i regnskabspraksis og implementering af regnskabsstandarder

Den anvendte regnskabspraksis for Jensen & Møller Invest A/S er uændret i forhold til sidste år.

Jensen & Møller A/S har implementeret de af IASB og EU godkendte regnskabsstandarder samt ændringer hertil og de fortolkningsbidrag, der i krafttrådt i regnskabsåret 2014. Dette omfatter følgende standarder, som vurderes at være relevante for selskabet:

- IAS 32 ”Finansielle instrumenter – præsentation”. Ændringen giver yderligere vejledning om, hvornår finansielle aktiver og forpligtelser skal præsenteres modregnet. Der ændres ikke på det generelle princip om, hvornår finansielle aktiver og forpligtelser skal præsenteres modregnet.

Jensen & Møller Invest A/S har grundigt vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Selskabet har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2014 ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Jensen & Møller Invest A/S

Note 33 - Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb og frem til offentliggørelsen af årsrapporten indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balance.

Note 34 - Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 12. maj 2015 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 28. maj 2015.