



Jensen & Møller Invest A/S

CVR nr. 53 28 89 28
Rosenvængets Hovedvej 6
2100 København Ø
Telefon 35 27 09 02
www.jensen-moller.dk

Årsrapport 2006

Indholdsfortegnelse

	Side
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	1
Idegrundlag og mål.....	2
Året i hovedtræk.....	3
Hoved- og nøgletal for selskabet.....	4
Årets resultat og forventninger til fremtiden.....	5
Særlige risici.....	5
Corporate Governance.....	7
Aktionærinformation.....	8
Regnskabsberetning	11
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	15
Den uafhængige revisors påtegning	16
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis.....	17
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter.....	28

Selskabsoplysninger

Selskabet **Jensen & Møller Invest A/S**

Rosenvængets Hovedvej 6
2100 København Ø

Telefon: 35 27 09 02

Telefax: 35 38 19 50

www.jensen-moller.dk

email: jmi@danskfinancia.dk

Hjemsted: København

CVR nr. 53 28 89 28

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Kjeld Andersen, formand
Jørn Kirstein, næstformand
Jørn G. Andersen

Direktion Ole Nygaard

Revision Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Stockholmsgade 45, 2100 København Ø
Statsautoriseret revisor Svend Ørjan Jensen

Generalforsamling Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2007 kl. 12.00 på
selskabets adresse Rosenvængets Hovedvej 6, 2100 København Ø.

Idegrundlag og mål

Idegrundlag

Selskabets formål er investering og finansiering, herunder overtagelse ved fusion eller køb af andre selskaber/ejendomme.

Aktuelt er selskabets formålsparagraf udmøntet i ejerskabet af en række restejerlejlighedsejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område. Når lejemålet for ejerlejlighederne ophører, er idegrundlaget at sælge disse bedst muligt.

Evt. overskudslikviditet placeres bedst muligt i børsnoterede værdipapirer eller på specialvilkår i anerkendte banker.

Langsigtet målsætning

Det er selskabets overordnede målsætning at være en stabil operatør på ejendomsmarkedet indenfor de muligheder, som selskabet har, samt at supplere beholdningen af udlejede ejerlejligheder gennem tilgang af yderligere ejendomme i det storkøbenhavnske område.

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

Året i hovedtræk

Drift Selskabet opnåede et resultat efter skat på 20,1 mio. kr. mod 57,2 mio. kr. i 2005. Ved aflæggelse af delårsrapport pr. 30. september 2006 forventede ledelsen et resultat i intervallet 23-25 mio. kr., hvilket delvist er indfriet.

Avance ved salg af ejerlejligheder udgør 5,7 mio. kr. (2005: 7,9 mio. kr.)

Resultat før skat udgør 28,0 mio. kr. mod 77,4 mio. kr. i 2005. Resultatet er i al væsentlighed påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på 21,5 mio. kr. (2005: 69 mio. kr.).

Egenkapital Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2006 132,2 mio. kr. i forhold til 157,8 mio. kr. for 2005. Af den samlede egenkapital udgør 106,9 mio. kr. (2005: 94,9 mio. kr.) opskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Aktiekapitalen er nedsat med nom. 3,5 mio. til nom. 16,9 mio. Aktierne er annulleret i forbindelse med køb af 3.500 stk. egne aktier for 35 mio. kr. Der henvises til omtale på side 8.

Udbytte Bestyrelsen foreslår et udbytte på 5,1 mio. kr. (30 %). Udbyttet for 2005 udgjorde 10,2 mio. kr. (50 %).

Likviditet Selskabets cash-flow har i året været negativt med 2,3 mio. kr. mod et positivt cash-flow på 4,2 mio. kr. i 2005.

Forventninger til 2007 Bestyrelsen forventer et primært driftsresultat for 2007 i intervallet 5-7 mio. kr. før skat. Denne forventning til resultat af primær drift er baseret på antallet af solgte lejligheder efter balancedagen samt modtagne opsigelser af lejemål frem til dato. Forventede salgspriser er baseret på det nuværende niveau, hvorfor afvigelser i prisudviklingen vil få konsekvenser for forventningerne til det ordinære resultat.

Der er på nuværende tidspunkt ikke forventninger om værdireguleringer på selskabets beholdninger af ejerlejligheder i 2007. Bestyrelsen forventer på denne baggrund et resultat for 2007 i intervallet 3-5 mio. kr. efter skat.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for selskabet

Hovedtal (t.kr.)	2006	2005	2004	2003	2002
Resultat af udlejning	1.028	897	683	857	1.083
Avance ved salg af lejligheder	5.723	7.917	6.792	7.676	7.352
Administrationsomkostninger.	- 1.074	- 1.072	-895	-900	-963
Resultat af primær drift.....	5.678	7.741	6.580	7.633	7.472
Værdireg. af ejerlejligheder til dagsværdi.....	21.509	69.043	10.721	2.287	7.551
Finansielle poster, netto	781	597	469	-31	522
Resultat før skat	27.968	77.381	17.770	9.889	15.545
Skat af årets resultat.....	- 7.887	- 20.159	-5.372	-2.936	-4.683
Årets resultat	20.081	57.222	12.398	6.953	10.862
Investeringsejendomme	181.054	165.054	101.726	96.368	91.021
Anlægsaktiver i alt.....	181.880	165.941	102.675	97.379	91.742
Omsætningsaktiver i alt	36.628	34.992	30.167	23.758	25.642
Aktiver i alt.....	218.508	200.933	132.842	121.137	117.384
Selskabskapital.....	16.932	20.432	20.432	20.432	20.432
Egenkapital.....	132.189	157.803	106.710	97.989	89.341
Hensatte forpligtelser.....	44.501	39.749	22.775	20.438	21.451
Langfristede gældsforpligtelser	1.927	1.381	1.119	865	1.112
Kortfristede gældsforpligtelser	39.891	2.000	2.238	1.845	5.481
Investeringer i garageanlæg.....	0	0	0	352	0
Investeringer i beboelseslejligheder.....	2.895	0	0	9.893	0
Pengestrøm fra driften	11.119	10.300	10.400	9.595	8.823
Pengestrøm til investering, netto	-2.728	4	-156	- 10.241	64
Pengestrøm til finansiering.....	-10.645	-6.130	-3.678	-2.198	-1.717
Pengestrømme i alt	- 2.254	4.174	6.566	-2.844	7.170
Nøgletal	2006	2005	2004	2003	2002
Antal aktier á t.kr.	16.932	20.432	20.432	20.432	20.432
Antal egne aktier á t.kr.....	0	0	0	0	987
Resultat pr. aktie	1.186	2.801	607	340	532
Udbytte pr. aktie	300	500	300	180	180
Indre værdi pr. aktie.....	7.807	7.723	5.223	4.796	4.373
Gearing af driftsaktiver.....	1,06	0,81	0,77	0,81	0,91
Egenkapitalforrentning	13,8	43,3	12,1	7,4	12,9
Afkast af investeret kapital	20,3	73,3	21,5	12,4	20,0
Børskurs pr. balancedag	11.000	12.000	6.300	5.400	4.400
Price Earningskvote.....	9	4	10	16	8
Kurs / indre værdi	1,41	1,55	1,21	1,13	1,01
Antal solgte lejligheder.....	6	9	9	15	14
Antal solgte m ³	442	525	626	942	828
Gns. salgspris pr. m ²	32.930	27.143	20.136	16.309	16.449

Ledelsesberetning

Årets resultat og forventninger til fremtiden.

Selskabet realiserede i 2006 et resultat efter skat på 20,1 mio. kr. mod 57,2 mio. kr. i 2005. Ved aflæggelse af årsrapport for 2005 forventede selskabet et resultat for 2006 i intervallet 18-22 mio. kr. I forbindelse med delårsrapport pr. 30. september 2006 forventede ledelsen et resultat for 2006 på 23-25 mio. kr.

Faldet i resultatet for 2006 i forhold til de i delårsrapporten pr. 30. september 2006 udmeldte forventninger kan bl.a. henføres til at selskabet havde en forventning om yderligere salg af de lejligheder, som var udbudt til salg og som erfaringsmæssigt forventedes solgt. Men en kraftig opbremsning på det danske boligmarked, har bevirket at disse forventninger ikke blev indfriet. Denne opbremsning har ligeledes medført, at selskabets værdiregulering af ejerlejligheder for 4. kvartal 2006 blev negativ.

Forventninger til 2007

Bestyrelsen forventer et primært driftsresultat for 2007 i intervallet 5-7 mio. kr. før skat.

Denne forventning er dels baseret på antallet af lejligheder, som forventes solgt og dels på en forventning om salgspriser på det nuværende niveau. Salgspriserne er afhængige af den generelle konjunkturudvikling, hvorfor ændringer heri samt forskydning i forventningen til antallet af frigjorte lejligheder vil kunne påvirke forventningerne til årets resultat.

Bestyrelsen forventer på nuværende tidspunkt ingen værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder i 2007.

Bestyrelsen forventer på denne baggrund et resultat for 2007 i intervallet 3-5 mio. kr. efter skat.

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.

Ledelsesberetning

Markedsrisici	<p>Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejerboligmarkedet.</p> <p>Ved værdiansættelse af selskabets ejendomme er anvendt en nedslagsprocent på 40 % som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemaal. En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af lejligheder med 3,0 mio. kr. og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med 2,2 mio. kr.</p>
Renterisici	<p>Moderate forskydninger i renteniveauet vil ikke have nogen afgørende direkte effekt på indtjeningen. Renteudviklingen har derimod stor betydning for de salgspriser, der kan opnås på selskabets ejerlejligheder og dermed for selskabets indtjening i form af salgsavancer og værdireguleringer.</p>
Kreditrisici	<p>En væsentlig del af selskabets tilgodehavender består af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, boligreguleringslovens § 18b samt indestående i de respektive ejerforeninger. Selskabets fordringer anses således alene i begrænset omfang at indeholde en kreditrisiko.</p>
Likviditetsrisici	<p>Selskabets finansielle beredskab består af likvide beholdninger. Det finansielle beredskab med tillæg af uudnyttede trækingsmuligheder på kassekredit er tilstrækkeligt til dækning af forudsete, kortfristede likviditetsbehov.</p> <p>Selskabet har tillige uudnyttede belåningsmuligheder på realkreditområdet.</p> <p>Det er selskabets politik at bevare en betydelig egenkapitalandel.</p>
Miljøforhold	<p>Selskabets ejendomme består i helt overvejende grad af ejerlejligheder i beboelsesejendomme. I selskabets ejendomsportefølje er 2 ejendomme beliggende i et område, hvor Miljøkontrollen har konstateret en mindre koncentration af farlige stoffer, der overstiger kvalitetskriterier for ren jord. Der er ikke rejst krav om oprensning og selskabets aktivitet på de pågældende ejendomme er ikke påvirket heraf. Eventuelle omkostninger i forbindelse med oprensning o.l. anses for ubetydelige for selskabets drift og finansielle stilling.</p>

Ledelsesberetning

Afledte finansielle
instrumenter

Selskabet har som politik ikke at anvende afledte finansielle instrumenter. Da selskabet ikke har samhandel med udlandet er følsomheden over for valutakursudsving alene af indirekte natur.

Corporate Governance

Corporate Governance

Bestyrelsen og direktionen i Jensen & Møller Invest A/S betragter Corporate Governance som et naturligt element i det at drive ansvarlig virksomhed, og det tilstræbes at opfylde forventninger til god selskabsledelse og deltage positivt i samspillet med selskabets interessenter. Med beslutningen om at offentliggøre kvartalsrapporter tog selskabet et yderligere skridt i styrkelsen af kommunikationen med interessenterne.

Det er vor opfattelse, at Jensen & Møller Invest A/S under hensyntagen til selskabets størrelse på alle væsentlige punkter lever op til de anbefalinger for god selskabsledelse, som fremgår af Københavns Fondsbørs anbefalinger for god selskabsledelse, 2005.

Selskabsledelse i Jensen & Møller Invest A/S foreligger detaljeret beskrevet i form af notater, politikker og instrukser mv. De følgende afsnit er udvalgt fra dette materiale.

Interessenternes rolle og
samspil med ledelsen

Selskabet medvirker til at kommunikationen med interessenterne og aktionærene foregår på en let og omkostningsfri måde, både i forbindelse med offentliggørelse af delårsrapporter og via selskabets hjemmeside.

Åbenhed og
gennemsigtighed

Selskabets generelle informationspolitik har som overordnet mål at give alle aktionærer lige adgang til aktuel information om udvikling og strategi i selskabet. Selskabet følger de af Københavns Fondsbørs vedtagne regler for informationspolitik.

Bestyrelsens opgaver
og ansvar

Der foreligger en forretningsorden for selskabets bestyrelse. Den gennemgås en gang årligt af den samlede bestyrelse med henblik på opdatering. Forretningsordenen fastlægger bl.a. retningslinier for

Ledelsesberetning

bestyrelsens forhold til direktionen.

Bestyrelsens
sammensætning

Bestyrelsen i Jensen & Møller Invest A/S benytter sig ikke af faste udvalg eller komitéer, da det er bestyrelsens vurdering, at virksomheden i forhold til bestyrelsens størrelse ikke nødvendiggør dette. Alle selskabets bestyrelsesmedlemmer opfylder de anbefalede habilitetskrav.

Bestyrelsens og
direktionens vederlag

Honorar til bestyrelsesmedlemmer, formand og næstformand godkendes på generalforsamlingen og oplyses i årsrapporten. Vederlag til bestyrelse og direktion ydes i faste beløb, der ikke afhænger af børskurs el.lign.

Risikostyring

Årsrapporten indeholder en beskrivelse af selskabets væsentligste forretningsmæssige risici og aktiviteter i den anledning.

Revision

Selskabets bestyrelse benytter sig ikke af revisionsudvalg, jf. afsnittet om bestyrelsesudvalg.

Aktionærinformation

Aktionærer, kapital og stemmer

Selskabet indgik den 20. september 2006 aftale om køb af 3.500 stk. egne aktier (17,13 % af aktiekapitalen) til kurs 10.000, svarende til en anskaffelsespris på 35.000.000 kr. Anskaffelsen blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 11. oktober 2006.

Aktiekøbet skete som led i nedsættelsen af selskabets aktiekapital fra nom. 20.432.000 kr. til nom. 16.932.000 kr. via annullering af egne aktier med nom. 3.500.000 kr. Nedsættelsen blev gennemført på et bestyrelsesmøde den 12. januar 2007, hvor købesummen samtidig blev udbetalt. Kapitalnedsættelsen er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 12. januar 2007 og indregnet i årsrapporten for 2006.

Selskabets aktiekapital andrager herefter nominelt kr. 16.932.000. Selskabets aktier er noteret på Den Nordiske Børs i København (Københavns Fondsbørs) under fondskode DK 0010020668 i

Ledelsesberetning

stykstørrelser a kr. 1.000. Hver aktie giver 1 stemme. Stemmeret kan ifølge selskabets vedtægter udøves af aktionærer, hvis aktier er noteret på vedkommendes navn i selskabets aktieprotokol eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse forud for indkaldelsen til generalforsamlingen. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Selskabet udarbejder delårsrapporter. Rapporterne er også tilgængelige på selskabets hjemmeside www.jensen-moller.dk

Bestyrelsen vil, bl.a. i lyset af de stigende administrative krav til og bestemmelser gældende for selskaber noteret på Københavns Fondsbørs, i det kommende år vurdere hensigtsmæssigheden af en fortsat notering på Københavns Fondsbørs.

Udbytte Det er normalt selskabets udbyttepolitik at sikre rimeligt stabile udbytter – også i regnskabsår, hvor resultatet måtte være mindre tilfredsstillende.

Bestyrelsen foreslår for regnskabsåret 2006 et udbytte på 30 % af aktiekapitalen på kr. 16.932.000, eller kr. 300 pr. aktie.

Politik for egne aktier

Bestyrelsen har gennem de seneste år haft en bemyndigelse til at købe egne aktier, hvor dette måtte være hensigtsmæssigt dog således at den samlede beholdning ikke overstiger 10 % af aktiekapitalen. Forslag om fornyelse af denne bemyndigelse vil blive fremlagt ved den ordinære generalforsamling i 2007.

Aktionærsammensætning

	Stk.	Pct.
<i>Aktionærer, der besidder mere end 5 % af kapitalen:</i>		
Thorvald Niensens Efterfølger, Trørød A/S, Søllerød	6.554	38,71
A/S af 28. maj 1949, København.....	<u>3.783</u>	<u>22,34</u>
	10.337	61,05
<i>Øvrige aktionærer:</i>		
Navnenoterede aktionærer	4.633	27,36
Ikke navnenoterede aktionærer	<u>1.962</u>	<u>11,59</u>
I alt	<u>16.932</u>	<u>100,00</u>

Ledelsesberetning

Fondsbørs- meddelelser i 2006

- Nr. 1 Forløb af generalforsamling 26/4 2006
- Nr. 2 Delårsrapport 1. kvartal 2006
- Nr. 3 Delårsrapport 1. halvår 2006
- Nr. 4 Køb af egne aktier
- Nr. 5 Forløb af ekstraordinær generalforsamling d. 11/10 2006
- Nr. 6 Storaktionærmeddelelse
- Nr. 7 Storaktionærmeddelelse
- Nr. 8 Indberetning af insiderhandler
- Nr. 9 Storaktionærmeddelelse
- Nr. 10 Storaktionærmeddelelse
- Nr. 11 Storaktionærmeddelelse
- Nr. 12 Indberetning af insiderhandler
- Nr. 13 Delårsrapport 3. kvartal 2006
- Nr. 14 Finanskalender 2007
- Nr. 15 Indberetning af insiderhandler
- Nr. 16 Indberetning af insiderhandler
- Nr. 17 Indberetning af insiderhandler

Finanskalender for 2007

- 28/3 Årsrapport 2006
- 3/4 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
- 25/4 Ordinær generalforsamling
- 30/5 Delårsrapport 1/2007
- 22/8 Delårsrapport for 1. halvår 2007
- 14/11 Delårsrapport 3/2007

Forslag til general- forsamlingen

På selskabets generalforsamling den 25. april 2007 vil bestyrelsen foreslå, at der gives bemyndigelse til at købe selskabets egne aktier indtil 10 % af aktiekapitalen.

Kontaktpersoner

På Jensen & Møller Invest A/S' hjemmeside www.jensen-moller.dk findes yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til:
Formand for bestyrelsen Kjeld Andersen tlf. 47 52 60 62 eller direktør Ole Nygaard tlf. 35 27 09 02.

Ledelsesberetning

Regnskabsberetning

Årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S for 2006 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder, danske regnskabsvejledninger samt de krav, Københavns Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber.

Årsrapporten for 2006 er aflagt efter samme regnskabspraksis som i 2005.

Resultatopgørelsen

Udlejningsaktivitet Årets resultat af udlejningsaktiviteten udgør t.kr. 1.028 mod t.kr. 897 i 2005, hvilket er en forbedring på i alt t.kr. 131.

Salgsaktivitet Salgsindtægter vedrørende ejerlejligheder udgør t.kr. 14.555 mod t.kr. 14.250 i 2005.

Samlet blev der i 2006 afhændet 442 m² (6 stk.) mod 525 m² (9 stk.) i 2005.

De i 2006 opnåede gennemsnitssalgspriser pr. m² er steget i forhold til de i 2005 opnåede. Den gennemsnitlige salgpris pr. m² er steget fra kr. 27.143 pr. m² i 2005 til kr. 32.930 pr. m² i 2006, hvilket dels skyldes de i 1.halvår 2006 stigende salgspriser pr. m², men også en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Årets resultat af salgsaktiviteten udgør i 2006 en avance ved salg af lejligheder på t.kr. 5.723 mod t.kr. 7.917 i 2005. Den faldende avance trods stigende salgspriser skyldes dels et fald i antallet af solgte lejligheder, men også at avancen i 2006 er påvirket af den pr. 31. december 2005 foretagne opskrivning af ejerlejlighederne, idet avancen måles i forhold til bogført værdi på salgstidspunktet.

Administrations-
omkostninger

Administrationsomkostninger andrager stort set uændret i forhold til 2005 t.kr. 1.074.

Ledelsesberetning

Værdiregulering af
ejerlejligheder til
dagsværdi

Selskabets beholdning af ejerlejligheder er i året opskrevet med 21,5 mio. kr. mod 69,0 mio. kr. i 2005. Opskrivningen er foretaget dels på baggrund af de realiserede salgspriser på lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål og dels på baggrund af aktuelle vurderinger af de enkelte ejendomme.

Finansielle poster

Det finansielle nettoresultat er positivt med t.kr. 781 og er en stigning på t.kr. 184 i forhold til 2005. Stigningen skyldes øgede renteindtægter på selskabets likvide beholdninger.

Skat af ordinært
resultat

Skat af ordinært resultat andrager netto t.kr. 7.887 mod t.kr. 20.159 i 2005.

Resultat

Resultat før skat t.kr. 27.968 er faldet med t.kr. 49.413 i forhold til resultatet for 2005.

Årets resultat udgør t.kr. 20.081 hvilket er et fald i forhold til 2005 på t.kr. 37.141.

Af årets resultat foreslås udloddet t.kr. 5.080 (30 % af aktiekapitalen) i udbytte til selskabets aktionærer.

Balance

Investeringsjendomme

Selskabet ejer pr. 31/12 2006 130 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 10.362 m² fordelt på 13 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager t.kr. 181.054.

Beholdningen af ejerlejligheder til videresalg er netto steget med t.kr. 16.000 som følge af forbedring i ejendomme, t.kr. 2.894 og værdiregulering i året med t.kr. 21.509 fratrukket værdi af solgte lejligheder t.kr. 8.403.

Likvide beholdninger

Selskabets likviditet andrager pr. 31/12 2006 t.kr. 26.701 (2005: t.kr. 28.954).

Ledelsesberetning

Egenkapital	Selskabets egenkapital udgør t.kr. 132.189 ultimo 2006, hvilket svarer til 60,5 % af balancesummen (2005: t.kr. 157.803, svarende til 78,5 %). Egenkapitalen er forrentet med 13,8 % mod 43,3 % sidste år.
Udskudt skat	Udskudt skat er steget med t.kr. 4.588 til t.kr. 44.115 primært som følge af øgede opskrivninger på lejligheder.
Selskabsskat	Der er i regnskabsåret indbetalt t.kr. 3.500 vedr. 2006 som a conto selskabsskat. Tilgodehavende selskabsskat pr. 31/12 2006 vedr. indkomståret er beregnet til t.kr. 201.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driften udgør t.kr. 8.224, hvilket er t.kr. 2.076 lavere end i 2005.

Pengestrømme til finansiering udgør t.kr. -10.644 som følge af udbetaling af udbytte.

Samlet er selskabets likvide midler faldet med t.kr. 2.254.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 31. december 2006 kan opgøres således:

	t.kr.
Likvide beholdninger	26.701
Uudnyttede trækningsfaciliteter	<u>20.000</u>
	<u>46.701</u>

Uudnyttede trækningsfaciliteter består af trækningsret hos selskabets pengeinstitut (kassekredit).

Af selskabets likviditetsberedskab på 46,7 mio. kr. er i 2007 anvendt kr. 35 mio. kr. i forbindelse med gennemførelse af kapitalnedsættelse og der forventes anvendt ca. 5,1 mio. kr. til udbytte til aktionærerne.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

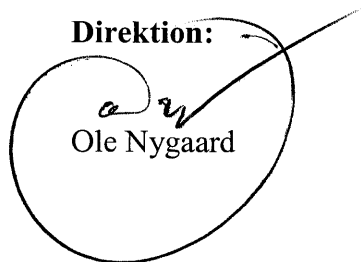
Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2006 for Jensen & Møller Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, d. 28. marts 2007

Direktion:

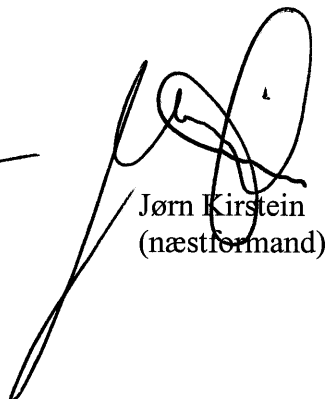


Ole Nygaard

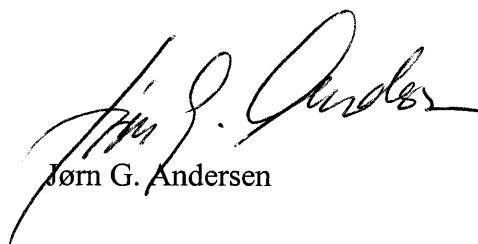
Bestyrelse:



Kjeld Andersen
(formand)



Jørn Kirstein
(næstformand)



Jørn G. Andersen

Påtegninger

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Jensen & Møller Invest A/S

Vi har revideret årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2006 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske og internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Påtegninger

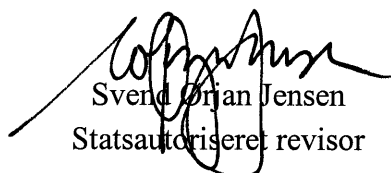
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

København, den 28. marts 2007

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Svend Ørjan Jensen
Statsautoriseret revisor

Generelt

Årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder, danske regnskabsvejledninger samt de krav der i øvrigt stilles til børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 de er sandsynlige og 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 indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger indregnes, når de er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Resultatopgørelsen

Resultat af
udlejning

Huslejeindtægt fra udlejede boliger m.v. indregnes på forfaldstidspunktet. Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) er fratrukket i opkrævede lejeindtægter og indregnes som gældsforpligtelser eller hensatte forpligtelser..

I Driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel i fællesudgifter til ejerforeninger, administrationshonorar, vedligeholdelse samt afskrivninger.

Indregning af selskabets andel af fællesomkostninger afholdt af ejerforeningerne er foretaget på grundlag af udkast til

ejerforeningernes regnskaber mv. Generalforsamlingernes godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber kan indebære reguleringer til selskabets resultatopgørelse og balance. Reguleringerne vil i givet fald blive foretaget i selskabets årsrapport for det følgende år.

Indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligeholdelse, der er ejerforeningerne uvedkommende, indregnes i takt med afholdelsen af de faktiske omkostninger. Selskabets andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesomkostninger indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesomkostninger. I forbindelse med større planlagte enkeltarbejder indregnes der på balancetidspunktet til dækning af selskabets andel af projektets samlede anslåede udgifter.

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.

Afskrivninger Ejendomme under materielle anlægsaktiver, herunder garageanlæg m.v. afskrives lineært over max. 25 år. Afskrivningerne indregnes i posten Driftsomkostninger.

Salg af lejligheder Den kontante salgspris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på overtagelsesdagen, jf. indgåelse af købsaftale.

I omkostninger ved salg af lejligheder indregnes andel af restejendommens bogførte værdi samt salgsomkostninger og istandsættelsesomkostninger.

Administrations-
omkostninger 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 af
ejerlejligheder til
dagsværdi

Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen før finansielle poster. 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 og gæld.

Skat af
årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

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

Balancen

Garage- og
carportanlæg

Garage- og carportanlæg i tilknytning til selskabets beholdning af ejerlejligheder indregnes under materielle anlægsaktiver og måles til kostpris med tillæg af afholdte ombygnings- og forbedringsudgifter og fradrag af afskrivninger og nedskrivninger. For garage- og carportanlæg erhvervet før 1. januar 1982 anvendes den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 1981 som kostpris.

Investeringsjendomme

Beholdningen af ejerlejligheder indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

På anskaffelsestidspunktet måles ejerlejlighederne til kostpris.

Efterfølgende måles ejerlejlighederne til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i gennemsnitlige realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme. Herfra trækkes et markedsbestemt nedslag, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

Anvendt regnskabspraksis

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

De i året solgte lejligheders andel af bogført værdi fratrækkes og indregnes i resultatopgørelsen under avance ved salg af lejligheder.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond	Indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b indregnes som langfristet gældsforpligtelse, mens forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 medtages under hensatte forpligtelser.
Andre tilgodehavender	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	Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetaling af fællesomkostninger til ejerforeninger, samt omkostninger til istandsættelse af ledige lejligheder.
Finansielle gældsforpligtelser	Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.
Udbytte	Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.
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. Ved beregningen af udskudt skat anvendes en skattesats på 28%.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelse Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat før skat 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 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 indeståender i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger og Nøgletal 2005”:

Resultat pr. aktie	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Antal aktier}}$
Indre værdi pr. aktie	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$
Gearing af driftsaktiver	$\frac{\text{Investeringskapital ultimo}}{\text{Egenkapital ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital	$\frac{\text{Resultat før finansiering og skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeringskapital}}$
Price Earningskvote	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Resultat pr. aktie}}$
Kurs / indre værdi	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$

Resultatopgørelse for året

Note	2006	2005
<i>Udlejningsaktivitet</i>		
	4.149.526	4.336.646
1 Lejeindtægter.....	4.149.526	4.336.646
1 Driftsomkostninger.....	-3.121.105	-3.439.943
Resultat af udlejning.....	1.028.421	896.703
<i>Salgsaktivitet, lejligheder</i>		
	14.555.000	14.250.000
2 Salgsindtægter.....	14.555.000	14.250.000
2 Bogført værdi og omkostninger ved salg.....	-8.831.907	-6.333.239
Avance ved salg af lejligheder.....	5.723.093	7.916.761
Bruttoresultat.....	6.751.514	8.813.464
Administrationsomkostninger.....	-1.073.504	-1.072.209
Resultat af primær drift.....	5.678.010	7.741.255
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi.....	21.509.227	69.043.284
Resultat før finansiering og skat.....	27.187.237	76.784.539
3 Finansielle indtægter.....	780.490	596.554
Finansiering, netto.....	780.490	596.554
Resultat før skat.....	27.967.727	77.381.093
4 Skat af årets resultat.....	-7.886.994	-20.158.572
Årets resultat.....	20.080.733	57.222.521
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte pr. aktie 300 (2005: 500).....	5.079.600	
Overført til " Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver"..	11.993.577	
Overført til "Overført resultat".....	3.007.556	
	<u>20.080.733</u>	

Balance 31. december

Note	2006	2005
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
7 Investeringsejendomme.....	181.054.416	165.053.567
8 Garage- og carportanlæg.....	<u>825.527</u>	<u>887.324</u>
Anlægsaktiver i alt.....	<u>181.879.943</u>	<u>165.940.891</u>
<i>Tilgodehavender:</i>		
Salg og udlejning.....	6.119.090	2.209.941
6 Selskabsskat.....	201.420	913.697
Andre tilgodehavender.....	1.273.520	934.427
9 Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	1.506.000	956.566
Periodeafgrænsningsposter.....	816.862	845.810
<i>Værdipapirer og kapitalandele:</i>		
10 Andre værdipapirer og kapitalandele.....	10.630	177.091
<i>Likvide beholdninger:</i>		
Bankindestående.....	<u>26.700.717</u>	<u>28.954.319</u>
Omsætningsaktiver i alt.....	<u>36.628.239</u>	<u>34.991.851</u>
Aktiver i alt.....	<u>218.508.182</u>	<u>200.932.742</u>

Balance 31. december

Note	2006	2005
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
11 Aktiekapital.....	16.932.000	20.432.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	106.924.034	94.930.460
Overført resultat.....	3.253.306	32.224.057
Foreslået udbytte.....	<u>5.079.600</u>	<u>10.216.000</u>
Egenkapital i alt.....	<u>132.188.940</u>	<u>157.802.517</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
5 Udskudt skat.....	44.115.398	39.526.987
13 Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18.....	<u>386.092</u>	<u>222.495</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>44.501.490</u>	<u>39.749.482</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
12 Vedligeholdelsesforpligtelser.....	1.506.000	956.566
12 Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	<u>420.892</u>	<u>424.186</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>1.926.892</u>	<u>1.380.752</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.077.466	379.349
Anden gæld.....	1.730.173	1.619.265
11 Gæld vedr. kapitalnedsættelse.....	35.050.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>33.221</u>	<u>1.377</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>39.890.860</u>	<u>1.999.991</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>41.817.752</u>	<u>3.380.743</u>
Passiver i alt.....	<u>218.508.182</u>	<u>200.932.742</u>

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

16-19 Noter uden henvisning

Egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Reserve for dags- værdi på inv. aktiver	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2005.....	<u>20.432.000</u>	<u>46.207.796</u>	<u>33.940.200</u>	<u>6.129.600</u>	<u>106.709.596</u>
<i>Årets bevægelser:</i>					
Udbetalt udbytte.....				-6.129.600	-6.129.600
<i>Årets resultat:</i>					
Årets resultat.....		48.722.664	8.499.857		57.222.521
Foreslået udbytte.....			-10.216.000	10.216.000	0
Egenkapital 1. januar 2006.....	<u>20.432.000</u>	<u>94.930.460</u>	<u>32.224.057</u>	<u>10.216.000</u>	<u>157.802.517</u>
<i>Årets bevægelser:</i>					
Kapitalnedsættelse.....	-3.500.000		-31.500.000		-35.000.000
Omk. ved kapitalnedsættelse.....			-478.310		-478.310
Udbetalt udbytte.....				-10.216.000	-10.216.000
<i>Årets resultat:</i>					
Årets resultat.....			20.080.733		20.080.733
Værdireg. af ejerlejl. til dagsværdi.....		21.509.227	-21.509.227		0
Udskudt skat af værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi.....		-6.022.584	6.022.584		0
Tidligere foretagne opskrivninger på solgte lejligheder.....		-4.851.485	4.851.485		0
Udskudt skat af tidligere foretagne opskrivninger på solgte lejl.....		1.358.416	-1.358.416		0
Foreslået udbytte.....			-5.079.600	5.079.600	0
Egenkapital 31. december 2006.....	<u><u>16.932.000</u></u>	<u><u>106.924.034</u></u>	<u><u>3.253.306</u></u>	<u><u>5.079.600</u></u>	<u><u>132.188.940</u></u>

Pengestrømsopgørelse

Note	2006	2005
Resultat af udlejningsvirksomhed.....	1.028.421	896.703
Hensættelse til BRL § 18.....	163.597	57.772
Tilbageførte afskrivninger.....	61.797	61.797
Resultat af udlejningsvirksomhed.....	<u>1.253.815</u>	<u>1.016.272</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	5.723.093	7.916.761
Tilbageført bogført værdi af lejligheder.....	8.402.949	5.739.793
Salg af lejligheder.....	<u>14.126.042</u>	<u>13.656.554</u>
Administrationsomkostninger.....	<u>-1.073.504</u>	<u>-1.072.209</u>
Finansielle poster - netto.....	780.490	596.554
Kursreguleringer.....	<u>-213</u>	<u>534</u>
Finansielle poster - netto.....	<u>780.277</u>	<u>597.088</u>
14 Ændring af driftskapital.....	-1.381.721	296.933
Betalte selskabsskatter, netto.....	<u>-2.586.304</u>	<u>-4.194.908</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	<u>11.118.605</u>	<u>10.299.730</u>
Afdrag på sælgerpantebreve.....	166.674	3.888
Afholdte forbedringsudgifter.....	<u>-2.894.571</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	<u>-2.727.897</u>	<u>3.888</u>
Afholdte omkostninger i f.m. kapitalnedsættelse.....	-428.310	0
Udbetalt udbytte.....	<u>-10.216.000</u>	<u>-6.129.600</u>
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	<u>-10.644.310</u>	<u>-6.129.600</u>
Årets pengestrømme.....	-2.253.602	4.174.018
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	<u>28.954.319</u>	<u>24.780.301</u>
Likvide beholdninger pr. 31/12.....	<u>26.700.717</u>	<u>28.954.319</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

Noter til resultatopgørelse og balance

	2006	2005
Note 1 - Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter.....	499.710	508.939
Fællesudgifter til ejerforeninger.....	2.531.394	2.409.981
Andel af omk. til større renoveringsarbejder i ejerforeninger.....	10.961	439.206
Indvendig vedligeholdelse.....	85.990	116.830
Udv. vedligeholdelse, der er ejerforeningen uvedkommende.....	112.335	142.379
Frigivelse / modregning vedr. Grundejernes Investeringsfond.....	-802.310	-832.808
Driftsomkostninger i øvrigt.....	683.025	655.416
	<u>3.121.105</u>	<u>3.439.943</u>
 Note 2 - Bogført værdi og omkostninger ved salg		
Andel i ejendommens anskaffelsespris.....	3.551.464	2.533.290
Andel i ejendommens tidligere foretagne opskrivninger.....	4.851.485	3.206.503
Salgsomkostninger.....	484.691	537.478
Istandsættelser.....	-55.733	55.968
	<u>8.831.907</u>	<u>6.333.239</u>
 Note 3 - Finansielle indtægter		
Renter.....	780.277	654.264
Kursavancer, realiserede i forhold til oprindelig anskaffelsespris.....	213	238.608
Tilbageført kursregulering af obligationer primo året.....	0	-296.318
	<u>780.490</u>	<u>596.554</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

	2006	2005
Note 4 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	3.298.581	3.242.302
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	4.588.413	18.423.650
Regulering af udskudt skat fra 30 % til 28 %.....	<u>0</u>	<u>-1.507.380</u>
	<u>7.886.994</u>	<u>20.158.572</u>
<i>Skat af ordinært resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 28 % skat af resultat før skat.....	7.830.964	21.666.706
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Regulering af udskudt skat fra 30 % til 28 %.....	0	-1.507.380
Permanente afvigelser.....	47.655	9.298
Tillæg v. acontoskatteordningen.....	<u>8.375</u>	<u>-10.052</u>
	<u>7.886.994</u>	<u>20.158.572</u>
Effektiv skatteprocent.....	<u>28,2%</u>	<u>28,0%</u>

Note 5 - Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar 2006.....	39.526.987	22.610.717
Regulering af udskudt skat fra 30 % til 28 %	0	-1.507.380
Afgang vedr. årets solgte lejligheder m.v.....	-75.757	72.323
Værdiregulering af værdipapirer.....	0	-82.969
Årets regulering af udskudt skat af opskrivninger på lejligheder.....	<u>4.664.168</u>	<u>18.434.296</u>
	<u>44.115.398</u>	<u>39.526.987</u>

Udskudt skat vedrører:

	Udskudte skatteaktiver	Udskudte skattepassiver	Udskudt skat netto
Ejerlejligheder til videresalg.....	0	45.073.406	45.073.406
Garage- og carportanlæg.....	155.368	0	-155.368
Større vedligeholdelsesarbejder.....	<u>0</u>	<u>-802.640</u>	<u>-802.640</u>
	<u>155.368</u>	<u>44.270.766</u>	<u>44.115.398</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 6 - Selskabsskat	2006	2005
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar.....	913.697	-38.908
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.298.581	-3.242.302
Betalt selskabsskat - a conto.....	3.500.000	4.156.000
Modtaget selskabsskat vedr. tidligere år.....	<u>-913.696</u>	<u>38.907</u>
Tilgodehavende selskabsskat pr. 31. december.....	<u><u>201.420</u></u>	<u><u>913.697</u></u>

Note 7 - Investeringsejendomme

Beholdningen består af 130 ejerlejligheder til beboelse og 3 til erhverv, i alt 10.362 m².

Anskaffelsessum pr. 1/1.....	33.207.798	35.717.295
Tilgang i året - forbedringer.....	2.894.571	23.793
Afgang i årets løb - 6 beboelseslejligheder.....	<u>-3.551.464</u>	<u>-2.533.290</u>
	<u>32.550.905</u>	<u>33.207.798</u>
Opskrivninger pr. 1/1.....	131.845.769	66.008.988
Afgang i årets løb - 6 beboelseslejligheder.....	-4.851.485	-3.206.503
Værdiregulering.....	<u>21.509.227</u>	<u>69.043.284</u>
Opskrivninger pr. 31/12.....	<u>148.503.511</u>	<u>131.845.769</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u><u>181.054.416</u></u>	<u><u>165.053.567</u></u>

Den seneste kontante ejendomsvurdering pr. 1/10 2006 andrager kr. 124.040.000.

	m²	kr./m²	Bogf. værdi 31/12 2006
Lejligheder i:			
Virum (58 lejligheder).....	5.246	18.036	94.616.855
Amager (45 lejligheder).....	2.598	17.609	45.747.931
Amager (1 lejlighed til erhverv).....	214	7.689	1.645.446
Christianshavn (3 lejligheder).....	170	22.208	3.775.276
Christianshavn (1 lejlighed til erhverv).....	66	8.414	555.324
Frederiksberg (1 lejligheder).....	85	19.822	1.684.870
Ordrup (16 lejligheder).....	1.298	18.624	24.173.642
Ordrup (1 lejlighed til erhverv).....	137	4.256	583.012
Gladsaxe (7 lejligheder).....	<u>548</u>	<u>15.095</u>	<u>8.272.060</u>
	<u><u>10.362</u></u>		<u><u>181.054.416</u></u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 8 - Garage- og carportanlæg	Grund værdi	Garager/ carporte	Anlæg i alt
Anskaffelsespris pr. 1/1 2006.....	714.874	1.213.612	1.928.486
Anskaffelsespris 31/12 2006.....	714.874	1.213.612	1.928.486
Opskrivninger pr. 1/1 2006.....	0	137.415	137.415
Opskrivninger pr. 31/12 2006.....	0	137.415	137.415
Nedskrivninger pr. 1/1 2006.....	12.576	484.654	497.230
Nedskrivninger pr. 31/12 2006.....	12.576	484.654	497.230
Afskrivninger pr. 1/1 2006.....	0	681.347	681.347
Afskrivninger i 2006.....	0	61.797	61.797
Afskrivninger pr. 31/12 2006.....	0	743.144	743.144
Bogført værdi 31/12 2006.....	<u>702.298</u>	<u>123.229</u>	<u>825.527</u>

Den seneste kontante ejendomsværdi pr. 1/10 2006 andrager kr. 4.198.000.

Årets afskrivninger, kr. 61.797 indregnes i regnskabsposten "Driftsomkostninger".

Note 9 - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond kr. 1.506.000 modsvares 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.

Note 10 - Andre værdipapirer og kapitalandele	Nom. 31/12 2006	Bogf. værdi 31/12 2006
Sælgerpantebreve.....	<u>12.964</u>	<u>10.630</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 11 - Aktiekapital

Selskabskapitalen nominelt 16.932.000 består af 16.932 aktier á kr. 1.000. Hver aktie giver ret til én stemme. Udviklingen i aktiekapitalen har i de seneste 5 år været således

	2002	2003	2004	2005	2006
Pr. 1/1.....	20.432.000	20.432.000	20.432.000	20.432.000	20.432.000
Kapitalnedsættelse.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.500.000</u>
Pr. 31/12	<u>20.432.000</u>	<u>20.432.000</u>	<u>20.432.000</u>	<u>20.432.000</u>	<u>16.932.000</u>

Selskabet indgik den 20. september 2006 aftale om køb af 3.500 stk. egne aktier (17,13 % af aktiekapitalen) til kurs 10.000, svarende til en anskaffelsespris på 35.000.000 kr. Anskaffelsen blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 11. oktober 2006.

Aktiekøbet skete som led i nedsættelsen af selskabets aktiekapital fra nom. 20.432.000 kr. til nom. 16.932.000 kr. via annullering af egne aktier med nom. 3.500.000 kr. Nedsættelsen blev gennemført på et bestyrelsesmøde den 12. januar 2007, hvor købesummen samtidig blev udbetalt.

Kapitalnedsættelsen er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 12. januar 2007 og indregnet i årsrapporten for 2006.

Selskabets aktiekapital andrager herefter nominelt kr. 16.932.000.

Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser

Udvendig vedligeholdelse kr. 1.506.000 vedrører vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18b og modsvarer et kontant indestående opført særskilt under omsætningsaktiver.

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger refunderes i forbindelse med at lejlighederne fraflyttes.

Note 13 - Udvendig vedligeholdelse i henhold til BRL § 18

Saldo 1/1 2006.....	222.495
Tilgang i 2006, netto.....	<u>163.597</u>
	<u><u>386.092</u></u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 14 - Ændring i driftskapital (pengestrømsopgørelse)	2006	2005
Afholdte forbedringsudgifter.....	0	-23.793
Ændring i indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	-549.434	-274.278
Ændring i tilgodehavender	-4.248.241	609.313
Ændring i periodeafgrænsningsposter - netto.....	60.790	-78.498
Ændring i gæld vedr. vedligeholdelsesforpligtelser.....	549.435	274.278
Ændring i lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	-3.294	-12.907
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.....	2.809.023	-197.182
	<u>-1.381.721</u>	<u>296.933</u>

Note 15 - Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelse

Sikkerhed for betaling af fællesudgifter:

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerforeningen Løvspringsvej 2-4 er der for hver ejerlejlighed tinglyst pantstiftende sikkerhed for kr. 25.000. Selskabet besidder pr. 31. december 2006 3 lejligheder og 7 garager med en bogført værdi på kr. 4.572.312. Samlet sikkerhed andrager kr. 100.000.

Eventualforpligtelser:

For selskabets beholdninger af lejligheder påhviler der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser herom. Pr. 31/12 2006 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 1.270.609 (2005: kr. 1.300.367).

Opgørelse af selskabets andel af fællesudgifter afholdt af ejerforeningerne og selskabets mellemregning med ejerforeningerne er foretaget på grundlag af udkast til ejerforeningernes årsregnskab m.v. for året 2006. Generalforsamlingernes godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber kan indebære reguleringer til selskabets resultatopgørelse og balance. Reguleringerne, som skønnes at blive uvæsentlige for opgørelsen af årets resultat og egenkapitalen pr. 31/12 2006, vil i givet fald blive foretaget i selskabets årsrapport for 2007.

I forbindelse med selskabets køb af nogle restejerlejligheder beliggende på Løvspringsvej 2A m.v., 2920 Charlottenlund, fik skødet en retsanmærkning på kr. 671.046 for så vidt angår ejerlejlighed nr. 23 bestående af 7 garager. Sælger har oplyst, at den pågældende retsanmærkning vedrører et indfriet pantebrev som er bortkommet. Sælger har indledt en mortifikations sag med henblik på annullation af retsanmærkningen.

Note 16 - Medarbejderforhold

Ud over andel i viceværtgager i ejerforeningerne har selskabet for året afholdt vederlag (honorar) med kr. 50.000 (2005: kr. 50.000) til direktionen og med kr. 275.000 (2005: kr. 175.000) til bestyrelsen.

Udover ledelsen har selskabet i lighed med sidste år ikke haft ansatte

Note 17 - Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Honorarudgift til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab for revision af årsrapporten udgør kr. 399.500 (2005 t.kr. 391). Honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab for andre ydelser end revision i 2006 udgør kr. 77.500 (2005: t.kr. 145).

Note 18 - Transaktioner med nærtstående parter

Jensen & Møller Invest A/S har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter med betydelig indflydelse:

Dansk Financia A/S, København, administrerer efter aftale de af Jensen & Møller Invest A/S ejede ejendomme. Dansk Financia A/S anses som nærtstående part, idet Dansk Financia A/S er et 100 % ejet datterselskab af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, København. Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har i 2006 været aktionær i Jensen & Møller Invest A/S med betydelig indflydelse. Jensen & Møller Invest A/S har i 2006 betalt t.kr. 686 i administrationshonorar og kr. 3 for anden assistance til Dansk Financia A/S. Jensen & Møller Invest A/S har endvidere en løbende mellemregning med Dansk Financia A/S. Saldoen pr. 31. december 2006 andrager t.kr. 227 (2005: t.kr. 71) i Jensen & Møller Invest A/S' favør. Jensen & Møller Invest A/S har i 2006 modtaget t.kr. 4 i rente (2005: t.kr. 2).

Efter aftale repræsenterer Ole Nygaard, direktør i Jensen & Møller Invest A/S, selskabet som advokat i forbindelse med salg af frigjorte lejligheder. Der blev i 2006 betalt t.kr. 30 i henhold til denne aftale.

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsvilkår.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 19 - Ledelseshverv for bestyrelse og direktion

I henhold til årsregnskabslovens § 107 kan følgende ledelseshverv for bestyrelse og direktion oplyses:

Kjeld Andersen *Formand for bestyrelsen i:*
Thorvald Niensens Eftf., Trørød A/S
Ejendomsaktieselskabet Midtpunktet Lyngby
I bestyrelsen for:
Ejendomsaktieselskabet Nærum Park
Ejendomsaktieselskabet Hollænderbo
A/S af 28. maj 1949
I direktionen for:
Ejendomsaktieselskabet Hollænderbo
A/S af 28. maj 1949

Jørn Kirstein *I direktionen for:*
Refshaleøens Ejendomsselskab A/S
REDA A/S
REDA II A/S

Jørn G. Andersen *Formand for bestyrelsen i:*
A/S af 28. maj 1949
Ejendomsaktieselskabet Nærum Park
Ejendomsaktieselskabet Hollænderbo
Ejendomsaktieselskabet Løvspring
I bestyrelsen for:
Ejendomsaktieselskabet Midtpunktet Lyngby
A/S Amager Midtpunkt
Thorvald Niensens Eftf., Trørød A/S
A/S Holbækvej 100
I direktionen for:
A/S Amager Midtpunkt
Thorvald Niensens Eftf., Trørød A/S
A/S Holbækvej 100

Ole Nygaard *I direktionen for:*
Dansk Financia A/S
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Helios Ejendomsselskab A/S
Holdingselskabet Tyske ejendomme ApS
Holdingselskabet Langenhorn ApS
Holdingselskabet Berlin Neukölln ApS
Holdingselskabet Wildenbruchplatz ApS

