



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 2008

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.....	6
Corporate Governance.....	7
Aktionærinformation.....	8
Regnskabsberetning	11
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	14
Den uafhængige revisors påtegning	15
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis.....	17
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter.....	28

Ledelsesberetning

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 Ole Fabricius

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2009 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 -21,2 mio. kr. mod -9,4 mio. kr. i 2007.

Ved aflæggelse af delårsrapport pr. 30. september 2008 forventede ledelsen et resultat efter skat i intervallet -18 til -17 mio. kr., hvilket ikke er indfriet. Faldet skyldes en negativ værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder i 4. kvartal 2008. Der henvises til omtale på side 5 og side 11.

Resultat af primær drift udgør 2,2 mio. kr. mod 5,5 mio. kr. i 2007. Ved aflæggelse af delårsrapport pr. 30. september 2008 forventede ledelsen et resultat af primær drift på kr. 1-2 mio. kr., hvilket er indfriet.

Avance ved salg af ejerlejligheder udgør 1,8 mio. kr. (2007: 5,5 mio. kr.)

Selskabet har i året erhvervet 35 ejerlejligheder og 21 garager i ejendommen Nærum Park, Skodsborgvej, 2850 Nærum til en købesum på 35,3 mio. kr. ekskl. omkostninger. Købet er primært finansieret ved optagelse af et 30-årigt afdragsfrit realkreditlån.

Selskabet har endvidere foretaget større renoveringer i de øvrige ejendomme, som er finansieret ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån.

Egenkapital Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2008 88,2 mio. kr. i forhold til 116,6 mio. kr. for 2007. Af den samlede egenkapital udgør 63,9 mio. kr. (2007: 87,3 mio. kr.) opskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Selskabet har i 2008 erhvervet egne aktier nominelt 269.000 for kr. 2.299.950. Der henvises til omtale på side 9.

Udbytte Bestyrelsen foreslår et udbytte på 1,7 mio. kr. (10 %). Udbyttet for 2007 udgjorde 5,1 mio. kr. (30 %).

Likviditet Selskabets cash-flow har i året været negativt med 4,1 mio. kr. mod et negativt cash-flow på 23,6 mio. kr. i 2007. Forbedringen skyldes optagelse af realkreditlån i 2008.

Forventninger til 2009 Bestyrelsen forventer et resultat af primær drift for 2009 i intervallet 0-0,5 mio. kr. før skat.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for selskabet

Hovedtal (t.kr.)	2008	2007	2006	2005	2004
Resultat af udlejning	1.451	1.125	1.028	897	683
Avance ved salg af lejligheder	1.809	5.469	5.723	7.917	6.792
Administrationsomkostninger	- 1.079	- 1.125	- 1.074	- 1.072	-895
Resultat af primær drift.....	2.181	5.469	5.678	7.741	6.580
Værdireg. af ejerlejligheder til dagsværdi.....	- 28.473	- 24.381	21.509	69.043	10.721
Finansielle poster, netto	- 2.062	- 29	781	597	469
Resultat før skat	- 28.354	- 18.941	27.968	77.381	17.770
Skat af årets resultat.....	7.128	9.506	- 7.887	- 20.159	-5.372
Årets resultat	- 21.226	- 9.435	20.081	57.222	12.398
Investeringsejendomme	152.176	149.740	181.054	165.054	101.726
Anlægsaktiver i alt	154.546	150.500	181.880	165.941	102.675
Omsætningsaktiver i alt	7.047	7.849	36.628	34.992	30.167
Aktiver i alt.....	161.593	158.349	218.508	200.933	132.842
Selskabskapital.....	16.932	16.932	16.932	20.432	20.432
Egenkapital.....	88.150	116.639	132.189	157.803	106.710
Hensatte forpligtelser	24.086	31.939	44.501	39.749	22.775
Langfristede gældsforpligtelser	44.182	2.391	1.927	1.381	1.119
Kortfristede gældsforpligtelser	5.175	7.380	39.891	2.000	2.238
Investeringer i garageanlæg.....	1.687	0	0	0	0
Investeringer i beboelseslejligheder samt større renoveringsarbejder	34.783	2.165	2.895	0	0
Pengestrøm fra driften	- 2.677	19.739	11.119	10.300	10.400
Pengestrøm til investering, netto	- 36.468	- 2.164	-2.728	4	-156
Pengestrøm til finansiering.....	35.049	- 41.164	-10.645	-6.130	-3.678
Pengestrømme i alt	- 4.096	- 23.589	- 2.254	4.174	6.566
Nøgletal	2008	2007	2006	2005	2004
Antal aktier á t.kr.	16.932	16.932	16.932	20.432	20.432
Antal egne aktier á t.kr.	389	120	0	0	0
Resultat pr. aktie	- 1.254	- 557	1.186	2.801	607
Udbytte pr. aktie	100	300	300	500	300
Indre værdi pr. aktie.....	5.206	6.889	7.807	7.723	5.223
Gearing af driftsaktiver	1,48	0,97	1,06	0,81	0,77
Egenkapitalforrentning	- 20,7	- 7,6	13,8	43,3	12,1
Afkast af investeret kapital	- 21,5	- 14,9	20,3	73,3	21,5
Børskurs pr. balancedag	5.200	8.800	11.000	12.000	6.300
Price Earningskvote	- 4	- 16	9	4	10
Kurs / indre værdi	1,00	1,28	1,41	1,55	1,21
Antal solgte lejligheder.....	5	10	6	9	9
Antal solgte m ²	299	590	442	525	626
Gns. salgspris pr. m ²	20.010	25.562	32.930	27.143	20.136

Årets resultat og forventninger til fremtiden.

Selskabet realiserede i 2008 et resultat efter skat på -21,2 mio. kr. mod -9,4 mio. kr. i 2007. I forbindelse med delårsrapport pr. 30. september 2008 forventede ledelsen et nedjusteret resultat efter skat for 2008 i intervallet -18 til -17 mio. kr.

Faldet i resultatet for 2008 i forhold til de i delårsrapporten pr. 30. september 2008 udmeldte forventninger kan henføres til en negativ værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder i 4. kvartal 2008.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejerboligmarkedet. Og de fortsat faldende priser, samt faldende efterspørgsel på det danske boligmarked, har medført at selskabets værdiregulering af ejerlejligheder for 4. kvartal 2008 blev større end forventet.

Forventninger til 2009

Bestyrelsen forventer et resultat af primær drift for 2009 i intervallet 0-0,5 mio. kr.

Denne forventning er dels baseret på antallet af lejligheder, som er til salg eller forventes udbudt til salg og dels på en forventning om salgspriser på et lavere niveau end i 2008. Der er medio marts 2009 solgt 1 lejlighed og yderligere 5 lejligheder er udbudt til salg eller vil blive det inden for den nærmeste fremtid.

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 og selskabets cash-flow.

Eventuelle værdireguleringer på selskabets beholdninger af ejerlejligheder indregnes i takt med udviklingen på boligmarkedet og indgår ikke i selskabets forventninger til 2009.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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.

Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejerboligmarkedet.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomme er anvendt en nedslagsprocent på 40 % som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af lejligheder med 2,5 mio. kr. og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med 1,9 mio. kr.

Renterisici

Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang t.kr. 42.626 (2007: t.kr. 0) fordelt på langfristet gæld med t.kr. 42.468 og kortfristet gæld med t.kr. 158.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på t.kr. 42.626 er t.kr. 14.941 fastforrentet annuitet, mens t.kr. 27.685 er et afdragsfrit rentetilpasningslån med 1-årig rentetilpasning. Restløbetiden er for 98 % af den langfristede prioritetsgæld over 5 år.

Forskydninger i renteniveauet vil have direkte effekt på indtjeningen.

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

Kreditrisici

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.

Likviditetsrisici

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.

Selskabet har tillige uudnyttede belåningsmuligheder på realkreditområdet.

Ledelsesberetning

Det er selskabets politik at bevare en betydelig egenkapitalandel.

Miljøforhold

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.

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.

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

Ledelsesberetning

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 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.

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. Incitamentsaf lønning benyttes således ikke af selskabet.

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

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

Udbytte

Det er normalt selskabets udbyttepolitik at sikre rimeligt stabile

Ledelsesberetning

udbytter – også i regnskabsår, hvor resultatet måtte være mindre tilfredsstillende.

Bestyrelsen foreslår for regnskabsåret 2008 et udbytte på 10 % af aktiekapitalen på kr. 16.932.000, eller kr. 100 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 2009.

Der er i 2008 erhvervet egne aktier, nominelt 269.000 til kurs 8.550 svarende til en købssum på kr. 2.299.950. Værdien er nedskrevet direkte på egenkapitalen. Herefter udgør selskabets egen beholdning af aktier nominelt 389.000.

Køb af egne aktier er blandt andet erhvervet med henblik på nedskrivning af aktiekapitalen.

Aktionærsammensætning

	Stk.	Pct.
<i>Aktionærer, der besidder mere end 5 % af kapitalen:</i>		
Thorvald Niensens Efterfølger, Trørød A/S, Søllerød A/S af 28. maj 1949, København.....	6.554	38,71
	<u>3.783</u>	<u>22,34</u>
	10.337	61,05
<i>Øvrige aktionærer:</i>		
Navnenoterede aktionærer	4.619	27,28
Ikke navnenoterede aktionærer	<u>1.976</u>	<u>11,67</u>
I alt	<u>16.932</u>	<u>100,00</u>

Fondsbørs-meddelelser i 2008

- Nr. 1 Købstilbud på Nærum Park
- Nr. 2 Købstilbud Nærum Park accepteret
- Nr. 3 Forløb af generalforsamling
- Nr. 4 Delårsrapport 1/2008
- Nr. 5 Insider handel
- Nr. 6 Delårsrapport for 1. halvår 2008
- Nr. 7 Insider handel
- Nr. 8 Delårsrapport 3/2008
- Nr. 9 Finanskalender 2009

Ledelsesberetning

Finanskalender for 2009	18/3	Årsrapport 2008
	3/4	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
	29/4	Ordinær generalforsamling
	27/5	Delårsrapport 1/2009
	26/8	Delårsrapport for 1. halvår 2009
	18/11	Delårsrapport 3/2009
Forslag til general- forsamlingen		På selskabets generalforsamling den 29. april 2009 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 2008 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 2008 er aflagt efter samme regnskabspraksis som i 2007.

Resultatopgørelsen

Udlejningsaktivitet

Årets resultat af udlejningsaktiviteten udgør t.kr. 1.451 mod t.kr. 1.125 i 2007, hvilket er en forbedring på i alt t.kr. 326. Stigningen kan til dels henføres til købet af ny investeringsejendom, der er erhvervet med overtagelse pr. 1/5 2008.

Salgsaktivitet

Salgsindtægter vedrørende ejerlejligheder udgør t.kr. 5.983 mod t.kr. 15.307 i 2007.

Samlet blev der i 2008 afhændet 299 m² (5 stk.) mod 590 m² (10 stk.) i 2007.

De i 2008 realiserede gennemsnitssalgspriser pr. m² er faldet i forhold til de i 2007 opnåede. Den gennemsnitlige salgspris pr. m² er faldet fra kr. 25.562 pr. m² i 2007 til kr. 20.010 pr. m² i 2008, hvilket svarer til et fald på 21,7%. Faldet skyldes primært de faldende salgspriser pr. m² for lejligheder, men også en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Årets resultat af salgsaktiviteten udgør i 2008 en avance på t.kr. 1.809 mod t.kr. 5.469 i 2007.

Administrations-
omkostninger

Administrationsomkostninger andrager t.kr. 1.079 mod t.kr. 1.125 i 2007.

Værdiregulering af
ejerlejligheder til
dagsværdi

Selskabets beholdning af ejerlejligheder er i året nedskrevet med 28,5 mio. kr. mod en nedskrivning på 24,4 mio. kr. i 2007. Nedskrivningen er foretaget dels på baggrund af de realiserede salgspriser på lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemaal og dels på baggrund af selskabets aktuelle vurderinger af de enkelte ejendomme.

Ledelsesberetning

Finansielle poster De finansielle nettoomkostninger andrager t.kr. 2.062 mod t.kr. 29 i 2007. Stigningen i nettorenterne kan henføres til optagelse af realkreditlån i regnskabsperioden. Lånene er optaget dels til finansiering af årets ejendomsinvesteringer og dels til betaling af forbedringsarbejder i selskabets ejendomme.

Prioritetsgæld er pr. balancedagen kursreguleret til balancedagens kurs benævnt ”Regulering af gæld til dagsværdi” under finansielle omkostninger. I 2008 faldt markedsrenten, hvilket har påvirket kursen på de bagvedliggende obligationer på selskabets lån hos BRF. Faldet i kurserne fra optagelsestidspunktet til ultimo 2008 har betydet en indregning af en negativ kursregulering af gælden med t.kr. 313.

Skat af ordinært
resultat

Skat af ordinært resultat andrager netto en indtægt på t.kr. 7.128 mod ligeledes en indtægt på t.kr. 9.506 i 2007.

Resultat

Resultat før skat t.kr. -28.354 er faldet med t.kr. 9.413 i forhold til resultatet for 2007.

Årets resultat udgør t.kr. -21.226 hvilket er et fald i forhold til 2007 på t.kr. 11.791.

Udbytte foreslås udloddet med t.kr. 1.693 (10 % af aktiekapitalen).

Balance

Investerings ejendomme

Selskabet ejer pr. 31/12 2008 150 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 12.059 m² fordelt på 14 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager t.kr. 152.176.

Selskabet har primo 2008 erhvervet 35 ejerlejligheder (2.586 m²) og 21 garager (290 m²) i ejendommen Nærum Park, Skodsborgvej, 2850 Nærum til en købesum på 35,3 mio. kr ekskl. omkostninger. Ejerlejlighederne er erhvervet på markedsvilkår af Ejendomsaktieselskabet Nærum Park, som ejes med 55% af A/S af 28. maj 1949, hvori bestyrelsesformand Kjeld Andersen er hovedaktionær.

Beholdningen af ejerlejligheder til videresalg er netto steget med t.kr. 2.436 som følge af køb af beboelseslejligheder på t.kr. 33.728, forbedringer i ejendomme på t.kr. 1.055, fratrukket værdiregulering i året med t.kr. 28.473 og værdi af solgte lejligheder t.kr. 3.874.

Ledelsesberetning

Likvide beholdninger	Selskabets likvider andrager pr. 31/12 2008 t.kr. -985 (2007: t.kr. 3.111).
Egenkapital	Selskabets egenkapital udgør t.kr. 88.150 ultimo 2008, hvilket svarer til 54,6 % af balancesummen (2007: t.kr. 116.639, svarende til 73,7 %). Egenkapitalen er forrentet med -20,7 % mod -7,6% sidste år.
Udskudt skat	Udskudt skat er faldet med t.kr. 7.800 til t.kr. 23.991 primært som følge af tilbageførsel af opskrivninger på lejligheder.
Selskabsskat	Der er i regnskabsåret indbetalt t.kr. 1.610 vedr. 2008 som a conto selskabsskat. Tilgodehavende selskabsskat pr. 31/12 2008 vedr. indkomståret er beregnet til t.kr. 938.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgør t.kr. -2.677, hvilket er et fald på t.kr. 22.416 i forhold til 2007. Faldet skyldes dels salg af flere lejligheder i 2007 end i 2008 og dels betaling af større renoveringer.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgør t.kr. -36.468, primært som følge af årets ejendomsinvesteringer.

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgør t.kr. 35.050. Der er optaget nye lån som følge af køb af investeringsejendomme, samt til afdækning af større renoveringer i selskabets ejendomme.

De samlede pengestrømme er således t.kr. -4.096 mod t.kr. 23.590 i 2007.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 31. december 2008 kan opgøres således:

	t.kr.
Kreditinstitutter	-985
Uudnyttede trækningsfaciliteter	<u>20.000</u>
	<u>19.015</u>

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

Af selskabets likviditetsberedskab på 19,0 mio. kr. forventes der anvendt ca. 1,7 mio. kr. til udbytte til aktionærerne.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2008 for Jensen & Møller Invest A/S.

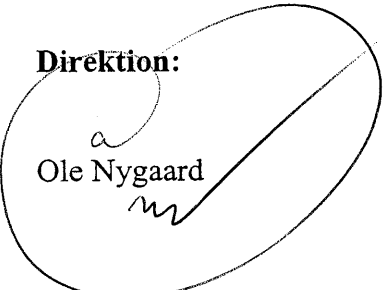
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder et retvisende billede af udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 18. marts 2009

Direktion:

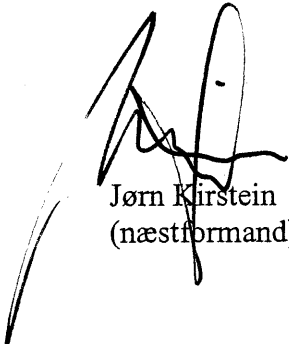


Ole Nygaard

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 2008 omfattende ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

København, den 18. marts 2009

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ole Fabricius

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 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 samt opskrivninger og med fradrag af afskrivninger og nedskrivninger. For garage- og carportanlæg erhvervet før 1. januar 1982 anvendes den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 1981 som kostpris.

Investerings ejendomme

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

På anskaffelsestidspunktet måles ejerlejlighederne til kostpris. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktivernes værdi.

Efterfølgende måles ejerlejlighederne til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i gennemsnitlige realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller konkrete mæglervurderinger af lejligheder sat til salg. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, anvendes Realkreditrådets statistik for området, som også benyttes i de tilfælde, hvor denne anvender en lavere værdi end de faktiske salgspriser og mæglervurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Herfra trækkes et markedsbestemt nedslag, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

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.

Negative §18b saldi er ikke indregnet i årsrapporten.

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, aktiver

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.

Realkreditlån måles til dagsværdi ligesom investeringsejendomme. Denne metode er valgt idet der efter selskabets opfattelse er en sammenhæng mellem nogle af de væsentligste faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode. Ved beregningen af udskudt skat anvendes en skattesats på 25%.

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 mellemværender med kreditinstitutter.

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	2008	2007
<i>Udlejningsaktivitet</i>		
	4.718.762	3.947.811
1	-3.267.629	-2.822.348
	1.451.133	1.125.463
<i>Salgsaktivitet, lejligheder m.v.</i>		
	5.983.000	15.306.748
2	-4.174.400	-9.837.853
	1.808.600	5.468.895
	3.259.733	6.594.358
	-1.078.773	-1.124.853
	2.180.960	5.469.505
	-28.472.878	-24.380.532
	-26.291.918	-18.911.027
3	23.509	39.100
4	-2.085.250	-68.705
	-2.061.741	-29.605
	-28.353.659	-18.940.632
5	7.127.524	9.505.545
	-21.226.135	-9.435.087
Forslag til resultatdisponering		
	1.693.200	
	-23.301.587	
	382.252	
	-21.226.135	

Balance 31. december

Note	2008	2007
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
6, 17 Investeringsejendomme.....	152.175.912	149.739.780
7 Garage- og carportanlæg.....	<u>2.370.565</u>	<u>760.746</u>
Anlægsaktiver i alt.....	<u>154.546.477</u>	<u>150.500.526</u>
<i>Tilgodehavender:</i>		
Salg og udlejning.....	3.123.604	229.631
8 Selskabsskat.....	938.204	0
Andre tilgodehavender.....	1.328.510	1.844.319
9 Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	1.179.613	1.966.022
Periodeafgrænsningsposter.....	468.282	687.699
<i>Værdipapirer og kapitalandele:</i>		
10 Andre værdipapirer og kapitalandele.....	8.430	9.574
<i>Likvide beholdninger:</i>		
Bankindestående.....	<u>0</u>	<u>3.111.189</u>
Omsætningsaktiver i alt.....	<u>7.046.643</u>	<u>7.848.434</u>
Aktiver i alt.....	<u>161.593.120</u>	<u>158.348.960</u>

Balance 31. december

Note	2008	2007
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
11 Aktiekapital.....	16.932.000	16.932.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	63.948.711	87.250.298
Overført resultat.....	5.576.474	7.377.473
Foreslået udbytte.....	<u>1.693.200</u>	<u>5.079.600</u>
Egenkapital i alt.....	<u>88.150.385</u>	<u>116.639.371</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
12 Udskudt skat.....	23.991.383	31.790.699
13 Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18.....	<u>94.233</u>	<u>148.421</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>24.085.616</u>	<u>31.939.120</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
14 Realkreditlån.....	42.467.654	0
15 Vedligeholdelsesforpligtelser.....	1.179.613	1.966.022
16 Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	<u>534.330</u>	<u>424.832</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>44.181.597</u>	<u>2.390.854</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
14 Realkreditlån.....	158.107	0
Kreditinstitutter.....	984.510	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.498.746	5.738.238
8 Selskabsskat.....	0	266.732
Anden gæld.....	1.484.508	1.341.664
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>49.651</u>	<u>32.981</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>5.175.522</u>	<u>7.379.615</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>49.357.119</u>	<u>9.770.469</u>
Passiver i alt.....	<u>161.593.120</u>	<u>158.348.960</u>
17 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
19-22 Noter uden henvisning		

Egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Reserve for dags- værdi på inv. aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2007.....	<u>16.932.000</u>	<u>106.924.034</u>	<u>3.253.306</u>	<u>5.079.600</u>	<u>132.188.940</u>
<i>Årets bevægelser:</i>					
Udbetalt udbytte.....				-5.079.600	-5.079.600
Køb af egne aktier.....			-1.031.130		-1.031.130
Omk. ved kapitalnedsættelse i 2006.....			-3.752		-3.752
<i>Årets resultat:</i>					
Årets resultat.....		-19.673.736	10.238.649		-9.435.087
Foreslået udbytte.....			<u>-5.079.600</u>	<u>5.079.600</u>	<u>0</u>
Egenkapital 1. januar 2008.....	<u>16.932.000</u>	<u>87.250.298</u>	<u>7.377.473</u>	<u>5.079.600</u>	<u>116.639.371</u>
<i>Årets bevægelser:</i>					
Korrektion tidligere år.....		7	-8		-1
Køb af egne aktier.....			-2.299.950		-2.299.950
Udbytte af egne aktier.....			116.700		116.700
Udbetalt udbytte.....				-5.079.600	-5.079.600
<i>Årets resultat:</i>					
Årets resultat.....			-21.226.135		-21.226.135
Værdireg. af ejerlejl. til dagsværdi.....		-28.472.878	28.472.878		0
Udskudt skat af værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi.....		7.118.220	-7.118.220		0
Tidligere foretagne opskrivninger på solgte lejligheder.....		-2.595.915	2.595.915		0
Udskudt skat af tidligere foretagne opskrivninger på solgte lejl.....		648.979	-648.979		0
Foreslået udbytte.....			<u>-1.693.200</u>	<u>1.693.200</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. januar 2008.....	<u><u>16.932.000</u></u>	<u><u>63.948.711</u></u>	<u><u>5.576.474</u></u>	<u><u>1.693.200</u></u>	<u><u>88.150.385</u></u>

Pengestrømsopgørelse

Note	2008	2007
Resultat af udlejningsvirksomhed.....	1.451.133	1.125.463
Hensættelse til BRL § 18.....	-54.188	-237.671
Tilbageførte afskrivninger.....	76.916	61.548
Resultat af udlejningsvirksomhed.....	<u>1.473.861</u>	<u>949.340</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	1.808.600	5.468.895
Tilbageført bogført værdi af lejligheder.....	3.874.038	9.102.476
Salg af lejligheder.....	<u>5.682.638</u>	<u>14.571.371</u>
Administrationsomkostninger.....	<u>-1.078.773</u>	<u>-1.124.853</u>
Finansielle poster - netto.....	-2.061.741	-29.605
Kursreguleringer.....	<u>313.064</u>	<u>-232</u>
Finansielle poster - netto.....	<u>-1.748.677</u>	<u>-29.837</u>
18 Ændring af driftskapital.....	-5.129.224	7.723.781
Betalte selskabsskatter, netto.....	<u>-1.876.731</u>	<u>-2.351.000</u>
Pengestrømme, driftsaktivitet.....	<u>-2.676.906</u>	<u>19.738.802</u>
Afdrag på sælgerpantebreve.....	1.394	1.289
Køb af ejerlejligheder til videresalg.....	-33.728.426	0
Køb af garager.....	-1.686.735	0
Afholdte forbedringsudgifter.....	<u>-1.054.622</u>	<u>-2.165.139</u>
Pengestrømme, investeringsaktivitet.....	<u>-36.468.389</u>	<u>-2.163.850</u>
<i>Fremmedfinansiering:</i>		
Optagelse af realkreditlån.....	42.903.490	0
Afdrag og indfrielse af realkreditlån.....	-591.044	0
<i>Aktionærene:</i>		
Afholdte omkostninger i f.m. kapitalnedsættelse.....	0	-3.750
Køb af egne aktier.....	-2.299.950	-36.081.130
Udbetalt udbytte.....	<u>-4.962.900</u>	<u>-5.079.600</u>
Pengestrømme, finansieringsaktivitet.....	<u>35.049.596</u>	<u>-41.164.480</u>
Årets pengestrømme.....	-4.095.699	-23.589.528
Likvider, netto 1/1.....	<u>3.111.189</u>	<u>26.700.717</u>
Likvider, netto 31/12.....	<u>-984.510</u>	<u>3.111.189</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

Noter til resultatopgørelse og balance

	2008	2007
Note 1 - Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter.....	662.520	498.215
Fællesudgifter til ejerforeninger.....	2.999.949	2.532.311
Andel af omk. til større renoveringsarbejder i ejerforeninger.....	0	310.444
Indvendig vedligeholdelse.....	94.302	89.466
Udv. vedligeholdelse, der er ejerforeningen uvedkommende.....	226.373	160.847
Frigivelse / modregning vedr. Grundejernes Investeringsfond.....	-1.535.354	-1.488.356
Driftsomkostninger i øvrigt.....	819.839	719.421
	<u>3.267.629</u>	<u>2.822.348</u>
Note 2 - Bogført værdi og omkostninger ved salg		
Andel i ejendommenes anskaffelsespris.....	1.278.123	1.309.993
Andel i garage - og carportanlægs anskaffelsespris.....	0	3.233
Andel i ejendommens tidligere foretagne opskrivninger.....	2.595.915	7.789.250
Salgsomkostninger.....	296.400	716.483
Istandsættelser.....	3.962	18.894
	<u>4.174.400</u>	<u>9.837.853</u>
Note 3 - Finansielle indtægter		
Renter.....	23.258	38.868
Kursavancer, realiseret i f. t. oprindelig anskaffelsespris.....	251	232
	<u>23.509</u>	<u>39.100</u>
Note 4 - Finansielle omkostninger		
Renter.....	1.763.221	68.705
Kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.....	313.315	0
Kurstab og omkostninger, realiseret ved afdrag m.v.....	8.714	0
	<u>2.085.250</u>	<u>68.705</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

	2008	2007
Note 5 - Skat af årets resultat		
<i>der specificeres således:</i>		
Årets aktuelle skat.....	671.796	2.823.677
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	-7.799.319	-7.598.047
Regulering vedr. tidligere år.....	-1	-4.526
Regulering af udskudt skat fra 28 % til 25 %.....	0	-4.726.649
	<u>-7.127.524</u>	<u>-9.505.545</u>
 <i>Skat af ordinært resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 25 % skat af resultat før skat.....	-7.088.415	-4.735.158
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Regulering af udskudt skat fra 28 % til 25 %.....	0	-4.726.649
Permanente afvigelser.....	-13.547	-58.949
Tillæg v. acontoskatteordningen.....	-25.556	19.737
Øvrige reguleringer.....	-6	-4.526
	<u>-7.127.524</u>	<u>-9.505.545</u>
 Effektiv skatteprocent.....	<u>25,1%</u>	<u>25,2%</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 6 - Investeringsejendomme

Beholdningen består af 150 ejerlejligheder til beboelse og 3 til erhverv, i alt 12.059 m².

	2008	2007
Anskaffelsessum pr. 1/1.....	33.406.049	32.550.903
Tilgang i året - 35 beboelseslejligheder, større renoveringsarb.....	34.783.048	2.165.139
Afgang i årets løb - 5 beboelseslejligheder.....	-1.278.123	-1.309.993
Anskaffelsessum pr. 31/12.....	<u>66.910.974</u>	<u>33.406.049</u>
Opskrivninger pr. 1/1.....	116.333.731	148.503.513
Afgang i årets løb - 5 beboelseslejligheder.....	-2.595.915	-7.789.250
Værdiregulering.....	<u>-28.472.878</u>	<u>-24.380.532</u>
Opskrivninger pr. 31/12.....	<u>85.264.938</u>	<u>116.333.731</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u><u>152.175.912</u></u>	<u><u>149.739.780</u></u>

Den seneste kontante ejendomsvurdering pr. 1/10 2007 andrager kr. 152.030.000.

	m²	kr./m²	Bogf. værdi 31/12 2008
Lejligheder i:			
Virum (57 stk.).....	5.167	11.607	59.971.519
Askevænget, Cedervænget			
Amager (34 stk.).....	1.999	12.264	24.515.560
Backersvej, Florensvej, Sorrentovej, Marengovej Georginevej, Gyldenlakvej, Sofienhøjvej			
Amager (1 stk. erhverv).....	214	7.009	1.500.000
Florensvej			
Christianshavn (3 stk.).....	170	18.278	3.107.260
Dronningensgade			
Christianshavn (1 stk. erhverv).....	66	9.091	600.000
Dronningensgade			
Frederiksberg (1 stk.).....	85	13.921	1.183.285
Frederik VI's Alle			
Ordrup (15 stk.).....	1.217	16.940	20.615.981
Ordrupvej, Skovgårdsvej, Løvspringsvej			
Ordrup (1 stk. erhverv).....	137	19.708	2.700.000
Ordrupvej			
Gladsaxe (6 stk.).....	473	10.510	4.971.230
Møllemarken, Oldmarken			
Nærum (34 stk.).....	2.531	13.043	33.011.077
Skodsborgvej			
	<u>12.059</u>		<u><u>152.175.912</u></u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 7 - Garage- og carportanlæg	Grund værdi	Garager/ carporte	Anlæg i alt
Anskaffelsespris pr. 1/1 2008.....	714.874	1.210.707	1.925.581
Tilgang i 2008.....	<u>0</u>	<u>1.686.735</u>	<u>1.686.735</u>
Anskaffelsespris 31/12 2008.....	<u>714.874</u>	<u>2.897.442</u>	<u>3.612.316</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2008.....	<u>0</u>	<u>134.102</u>	<u>134.102</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2008.....	<u>0</u>	<u>134.102</u>	<u>134.102</u>
Nedskrivninger pr. 1/1 2008.....	<u>12.576</u>	<u>484.654</u>	<u>497.230</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2008.....	<u>12.576</u>	<u>484.654</u>	<u>497.230</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2008.....	0	801.707	801.707
Afskrivninger i 2008.....	<u>0</u>	<u>76.916</u>	<u>76.916</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2008.....	<u>0</u>	<u>878.623</u>	<u>878.623</u>
Bogført værdi 31/12 2008.....	<u><u>702.298</u></u>	<u><u>1.668.267</u></u>	<u><u>2.370.565</u></u>

Den seneste kontante ejendomsværdi pr. 1/10 2007 andrager kr. 4.141.000.

Årets afskrivninger, kr. 76.916 indregnes i regnskabsposten "Driftsomkostninger".

Note 8 - Selskabsskat	2008	2007
Selskabsskat 1. januar.....	-266.732	201.420
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	-671.796	-2.823.677
Betalt selskabsskat - a conto.....	1.610.000	2.556.945
Afregnet selskabsskat vedr. tidligere år.....	266.730	-205.946
Regulering vedrørende tidligere år.....	<u>2</u>	<u>4.526</u>
Tilgodehavende selskabsskat pr. 31. december.....	<u><u>938.204</u></u>	<u><u>-266.732</u></u>

Note 9 - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

6 af selskabets ejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt kr. 1.179.613. Dette indestående modsvares af en tilsvarende gæld medtage 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 ejendomme har negative §18b saldi på i alt kr. 3.936.596, disse er ikke indregnet i årsrapporten.

Noter til resultatopgørelse og balance

	Nom.	Bogf. værdi
Note 10 - Andre værdipapirer og kapitalandele	31/12 2008	31/12 2008
Sælgerpantebreve.....	10.281	8.430

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:

Aktiekapital

	2004	2005	2006	2007	2008
Pr. 1/1.....	20.432.000	20.432.000	20.432.000	16.932.000	16.932.000
Kapitalnedsættelse..	0	0	-3.500.000	0	0
Pr. 31/12	20.432.000	20.432.000	16.932.000	16.932.000	16.932.000

Beholdning af egne aktier

	Nom.	Stk.	%
Saldo 1/1	120.000	120	0,59
Købt i året.....	269.000	269	1,64
	389.000	389	2,23

Der er i 2008 erhvervet egne aktier, nominelt 269.000 til kurs 8.550 svarende til en købssum på kr. 2.299.950. Værdien er nedskrevet direkte på egenkapitalen. Egne aktier er blandt andet erhvervet med henblik på nedskrivning af aktiekapitalen.

Note 12 - Udskudt skat

	2008	2007
Udskudt skat 1. januar 2008.....	31.790.699	44.115.398
Regulering af udskudt skat fra 28 % til 25 %	0	-4.726.649
Regulering vedrørende tidligere år.....	3	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelse.....	-7.799.319	-7.598.050
	23.991.383	31.790.699

Udskudt skat vedrører:

Investeringsejendomme.....	24.872.963	32.587.039
Garage- og carportanlæg.....	-152.471	-150.241
Større renoveringsarbejder.....	-556.023	-646.099
Kursreguleringer af prioritetsgæld.....	-78.333	0
Hensættelser i ejerforeninger.....	-94.753	0
	23.991.383	31.790.699

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 13 - Udvendig vedligeholdelse i henhold til BRL § 18	2008	2007
Saldo 1/1	148.421	386.092
Årets regulering , netto.....	-54.188	-237.671
	<u>94.233</u>	<u>148.421</u>

Note 14 - Realkreditlån

Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom.....	<u>42.467.654</u>	<u>0</u>
---	-------------------	----------

Gælden forfalder til betaling således:

< 1 år fra balancedagen.....	158.107	0
> 1 år og < 2 år fra balancedagen.....	169.469	0
> 2 år og < 3 år fra balancedagen.....	181.647	0
> 3 år og < 4 år fra balancedagen.....	194.700	0
> 4 år og < 5 år fra balancedagen.....	208.690	0
> 5 år fra balancedagen.....	<u>41.399.833</u>	<u>0</u>
	42.312.446	0
Dagsværdiregulering af gæld.....	<u>313.315</u>	<u>0</u>
	<u>42.625.761</u>	<u>0</u>

Gælden er indregnet i balancen således:

Langfristede forpligtelser.....	42.467.654	0
Kortfristede forpligtelser.....	<u>158.107</u>	<u>0</u>
	<u>42.625.761</u>	<u>0</u>

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

Note 15 - Vedligeholdelsesforpligtelser

Udvendig vedligeholdelse kr. 1.179.613 vedrører vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18b og modsvarer et kontant indestående opført særskilt under omsætningsaktive.

Note 16 - Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger refunderes i forbindelse med at lejlighederne fraflyttes.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 17 - Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhed for realkreditlån:

Til sikkerhed for realkreditlån er der i selskabets ejendomme, med en bogført værdi på kr. 152.175.912, tinglyst pantsikkerhed for kr. 43.214.800.

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 2008 3 lejligheder og 7 garager med en bogført værdi på kr. 4.127.039. Samlet sikkerhed udgør kr. 100.000.

Eventualforpligtelser:

For selskabets beholdninger af lejligheder påhviler der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser herom. Pr. 31/12 2008 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 1.819.000 (2007: kr. 1.149.972).

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 2008. 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 2008, vil i givet fald blive foretaget i selskabets årsrapport for 2009.

Note 18 - Ændring i driftskapital (pengestrømsopgørelse)

	2008	2007
Ændring i indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	786.409	-460.022
Ændring i tilgodehavender	-2.378.164	5.317.531
Ændring i periodeafgrænsningsposter - netto.....	236.093	130.048
Ændring i gæld vedr. vedligeholdelsesforpligtelser.....	-786.409	460.022
Ændring i lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	109.498	3.940
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.....	-3.096.651	2.272.262
	<u>-5.129.224</u>	<u>7.723.781</u>

Note 19 - Medarbejderforhold

Ud over andel i viceværtgager i ejerforeningerne har selskabet for året udbetalt vederlag (honorar) med kr. 50.000 (2007: kr. 50.000) til direktionen og med kr. 225.000 (2007: kr. 225.000) til bestyrelsen.

Bestyrelsens honorar for det kommende regnskabsår godkendes på generalforsamlingen. For regnskabsåret 2008 er godkendt et honorar til bestyrelsesformanden på kr. 100.000, næstformanden kr. 75.000 og bestyrelsesmedlemmer kr. 50.000

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

Note 20 - Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Honorarudgift til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab for revision af årsrapporten udgør kr. 423.200 (2007 t.kr. 402). Honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab for andre ydelser end revision i 2008 udgør kr. 93.750 (2007: t.kr. 0).

Note 21 - Transaktioner med nærtstående parter

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

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 2008 betalt t.kr. 25 i henhold til denne aftale.

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsvilkår.

Note 22 - Ledelseshverv for bestyrelse og direktion

Bestyrelse:

Direktør Kjeld Andersen

Bestyrelsesformand

Født 1961

Indtrådt i bestyrelsen 1985

Genvalgt fra 1985-2007

Valgperiode udløber 2009

Kompetencer:

- betydelig erfaring indenfor ejendomsbranchen

Aktiebesiddelser i Jensen & Møller Invest A/S:

30 stk. aktier (direkte)

6.554 stk. aktier (indirekte via 50% ejerskab af Thorvald Niensens Eftf., Trørød A/S)

3.783 stk. aktier (indirekte via 72% ejerskab af A/S af 28/5 1949)

Formand for bestyrelsen i:

Thorvald Niensens Eftf., Trørød A/S

Ejendomsaktieselskabet Midtpunktet Lyngby

I bestyrelsen for:

Ejendomsaktieselskabet Hollænderbo

A/S af 28. maj 1949

I direktionen for:

Ejendomsaktieselskabet Hollænderbo

A/S af 28. maj 1949

Note 22 - Ledelseshverv for bestyrelse og direktion, fortsat

Direktør Jørn Kirstein

Næstformand

Født 1940

Indtrådt i bestyrelsen 2006

Udløb af valgperiode 2009

Kompetencer:

- betydelig erfaring indenfor ejendomsbranchen

Aktiebesiddelser i Jensen & Møller Invest A/S:

Ingen

Murermester Jørn G. Andersen

Bestyrelsesmedlem

Født 1945

Indtrådt i bestyrelsen 1977

Genvalgt fra 1977-2007

Udløb af valgperiode 2009

Kompetencer:

- betydelig erfaring indenfor ejendomsbranchen

Aktiebesiddelser i Jensen & Møller Invest A/S:

455 stk. aktier (direkte)

150 stk. aktier (indirekte via 50% ejerskab af A/S Holbækvej 100)

6.554 stk. aktier (indirekte via 50% ejerskab af Thorvald Nielsens Eftf., Trørød A/S)

Formand for bestyrelsen i:

A/S af 28. maj 1949

Ejendomsaktieselskabet Hollænderbo

Ejendomsaktieselskabet Løvspring

I bestyrelsen for:

Ejendomsaktieselskabet Midtpunktet Lyngby

A/S Amager Midtpunkt

Thorvald Nielsens Eftf., Trørød A/S

A/S Holbækvej 100

I direktionen for:

A/S Amager Midtpunkt

Thorvald Nielsens Eftf., Trørød A/S

A/S Holbækvej 100

Note 22 - Ledelseshverv for bestyrelse og direktion, fortsat

Direktion:

Advokat Ole Nygaard

Direktør

Født 1947

Ansæt i Jensen & Møller Invest siden 1996

Kompetencer:

- betydelig erfaring indenfor ejendomsbranchen

Aktiebesiddelser i Jensen & Møller Invest A/S:

Ingen

I direktionen for:

Dansk Financia A/S

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Helios Ejendomsselskab A/S

Holdingselskabet Tyske ejendomme ApS

Ejendomsselskabet Langenhorn ApS

Ejendomsselskabet Berlin Neukölln ApS

Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S