



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 2010

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	1
Idegrundlag og mål	2
Hoved- og nøgletal	3
Året i hovedtræk og forventninger til fremtiden	4
Beretning for segmenter	6
Særlige risici	6
Corporate Governance	8
Interne kontroller og risikostyring	12
Samfundsansvar	14
Aktionærinformation	15
Regnskabsberetning	17

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	20
Den uafhængige revisors påtegning	21

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse	23
Totalindkomstopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28

SELSKABSOPLYSNINGER

Jensen & Møller Invest A/S

Rosenvængets Hovedvej 6

2100 København Ø

Telefon: 35 27 09 02

Telefax: 35 38 19 50

Hjemmeside: www.jensen-moller.dk

E-mail: jmi@danskfinancia.dk

Hjemsted: København

CVR nr. 53 28 89 28

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Aktiekapital: 16.932.000

Noteret på: OMX Den Nordiske Børs København

Fondskode: DK0010020668

Bestyrelse: Kjeld Andersen, formand
Svend Ørjan Jensen, næstformand
Jørn G. Andersen

Direktion: Jørn Kirstein

Revision: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Stockholmsgade 45,
2100 København Ø
Statsautoriseret revisor Ole Fabricius

Generalforsamling: Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2011 kl. 12.00 på selskabets adresse
Rosenvængets Hovedvej 6, 2100 København Ø.

IDEGRUNDLAG OG MÅL

Idegrundlag

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

Aktuelt er selskabets formål udmøntet i ejerskabet af en række investeringsejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område. Når lejemålet for investeringsejendommenes 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.

Økonomisk målsætning

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

Ledelsesberetning

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal (t.kr.)	2010	2009	2008	2007	2006
Resultat af udlejning.....	1.183	1.319	1.451	1.125	1.028
Avance ved salg af ejerlejligheder.....	6.242	2.354	1.809	5.469	5.723
Administrationsomkostninger.....	- 1.357	- 1.240	- 1.079	- 1.125	- 1.074
Resultat af primær drift.....	6.068	2.433	2.181	5.469	5.678
Finansielle poster, netto.....	- 1.953	- 2.741	- 1.749	- 29	781
Værdiregulering til dagsværdi.....	- 6.963	- 18.094	- 28.786	- 24.381	21.509
Resultat før skat.....	- 2.848	- 18.402	- 28.354	- 18.941	27.968
Skat af årets resultat.....	697	4.614	7.128	9.506	- 7.887
Årets resultat.....	- 2.151	- 13.788	- 21.226	- 9.435	20.081
Investeringsejendomme.....	117.640	130.350	152.176	149.740	181.054
Langfristede aktiver i alt.....	119.856	132.643	154.546	150.500	181.880
Kortfristede aktiver i alt.....	9.918	4.857	7.047	7.849	36.628
Aktiver i alt.....	129.774	137.500	161.593	158.349	218.508
Aktiekapital.....	16.932	16.932	16.932	16.932	16.932
Egenkapital.....	68.902	72.708	88.150	116.639	132.189
Langfristede forpligtelser.....	57.903	62.450	68.178	34.285	46.428
Kortfristede forpligtelser.....	2.969	2.342	5.265	7.425	39.891
Pengestrømme fra driften.....	9.901	3.187	- 2.677	19.739	11.119
Pengestrømme fra investering.....	- 3.017	- 25	- 36.468	- 2.164	- 2.728
Pengestrømme fra finansiering.....	- 3.642	- 1.935	35.049	- 41.164	- 10.645
Pengestrømme i alt.....	3.242	1.227	- 4.096	- 23.589	- 2.254
Nøgletal	2010	2009	2008	2007	2006
Antal aktier á t.kr.	16.932	16.932	16.932	16.932	16.932
Antal egne aktier á t.kr.	389	389	389	120	0
EBVAT/gns. egenkapital.....	5,8	- 0,4	0,4	4,4	4,5
Egenkapitalforrentning (ROE).....	- 3,0	- 17,1	- 20,7	- 7,6	13,8
Egenkapitalandel.....	53,1	52,9	54,6	73,7	60,5
Rentedækning.....	3,10	0,89	1,24	-	-
Aktiekurs (P).....	4.699	4.990	5.200	8.800	11.000
Indre værdi pr. aktie (BVPS).....	4.069	4.294	5.206	6.889	7.807
Kurs/indre værdi (P/BV).....	1,15	1,16	1,00	1,28	1,41
EBVAT pr. aktie.....	248,8	- 18,6	26,1	323,6	381,4
Resultat pr. aktie (EPS).....	- 130	- 833,5	- 1.283,1	- 561,2	1.186
Price Earnings (PE).....	- 36,1	- 6,0	- 4,1	- 15,7	9,3
Pengestrøm pr. aktie (CFPS).....	0,6	0,2	- 0,2	1,2	0,7
Udbytte pr. aktie (DPS).....	200	100	100	300	300
Antal solgte ejerlejligheder.....	11	5	5	10	6
Antal solgte m ²	867	342	299	590	442
Gns. salgspris pr. m ²	19.324	18.611	20.010	25.562	32.930
Gns. avance pr. m ²	7.200	6.884	6.049	9.269	12.948
Gns. dagsværdi pr. m ² - investeringsejd.....	10.500	11.125	12.619	15.323	17.473

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

Hoved- og nøgletal for tidligere år er ændret og tilpasset den ændrede regnskabspraksis ved overgangen til regnskabsaflæggelse efter IFRS i 2009.

Alle m² nævnt i ledelsesberetningen er tinglyste arealer.

ÅRET I HOVEDTRÆK OG FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN

Resultat

Årets resultat udgør -2,2 mio. kr. mod -13,8 mio. kr. i 2009.

Resultat af primær drift udgør 6,1 mio. kr. mod 2,4 mio. kr. i 2009.

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2009 forventede selskabet et resultat af primær drift i intervallet 1,5-2,0 mio. kr. Ved aflæggelse af periodemeddelelsen pr. 30. september 2010 opjusterede ledelsen forventningen til et resultat af primær drift i intervallet 5,0-5,5 mio. kr., hvilket således er indfriet.

Avance ved salg af ejerlejligheder udgør 6,2 mio. kr. mod 2,4 mio. kr. i 2009.

Selskabets investeringsejendomme er i året nedskrevet med 6,8 mio. kr. mod en nedskrivning på 18,0 mio. kr. i 2009. Årets nedskrivning afspejler prisudviklingen i årets løb.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2010 68,9 mio. kr. i forhold til 72,7 mio. kr. for 2009. Af den samlede egenkapital udgør 38,9 mio. kr. (2009: 48,4 mio. kr.) opskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Udbytte

Bestyrelsen foreslår et udbytte på 3,4 mio. kr. (20 %). Udbyttet for 2009 udgjorde 1,7 mio. kr. (10 %).

Likviditet

Selskabets cash-flow har i året været positivt med 3,2 mio. kr. mod ligeledes et positiv cash-flow på 1,2 mio. kr. i 2009.

Forventninger til 2011

Bestyrelsen forventer et resultat af primær drift for 2011 i intervallet 4,5 - 5,0 mio. kr.

Denne forventning er dels baseret på antallet af ejerlejligheder, som er til salg eller forventes udbudt til salg og dels på en forventning om salgspriser på samme niveau som i 2010. Der er medio marts 2011 solgt 8 lejligheder og yderligere 12 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 ejerlejligheder vil kunne påvirke forventningerne til årets resultat og selskabets cash-flow.

Ledelsesberetning

Eventuelle værdireguleringer på selskabets beholdninger af ejerlejligheder indregnes i takt med udviklingen på boligmarkedet og indgår ikke i selskabets resultatforventninger til 2011.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

BERETNING FOR SEGMENTER

Selskabets beholdning af ejerlejligheder er alle beliggende i det storkøbenhavnske område.

Den i resultatopgørelsen foretagne opdeling af aktiviteter på resultat af udlejning og realiseret avance ved salg af ejerlejligheder er den for selskabet eneste relevante opdeling af selskabets aktivitet.

Yderligere segmentoplysninger anses derfor ikke for relevant for selskabet.

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

Selskabets beholdning af ejerlejligheder værdiansættes til dagsværdi.

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

Ved værdiansættelse af selskabets beholdning af ejerlejligheder er fratrukket et markedsbestemt nedslag 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 ejerlejligheder med ca. t.kr. 1.900 og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med ca. t.kr. 1.400.

Renterisici

Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang t.kr. 40.853 (2009: t.kr. 42.420).

Den samlede rentebærende prioritetsgæld på t.kr. 40.853 er to afdragsfrie (10 år) rentetilpasningslån med 5-årig rentetilpasning (F5) og en restløbetid på 30 år. Renterisiko efter år 5 er p.t. uafdækket.

Forskydninger i renteniveauet vil have direkte effekt på dagsværdien af selskabets realkreditlån. Værdireguleringer af realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

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

Ledelsesberetning

Kreditrisici

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

Likviditetsrisici

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

Selskabet har tillige uudnyttede belåningsmuligheder på realkreditområdet.

Det er selskabets politik at bevare en betydelig egenkapitalandel.

Miljøforhold

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Valutarisici

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

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 til stadighed, at der etableres tilstrækkelige politikker og procedurer med henblik på at sikre en god virksomhedsledelse og forretningsetik.

Det er vor opfattelse, at Jensen & Møller Invest A/S under hensyntagen til selskabets størrelse og med enkelte undtagelser lever op til anbefalingerne, udstedt af OMX Den Nordiske Børs København.

Selskabet har fravalgt følgende anbefalinger: Offentliggørelse af kvartalsrapporter, offentliggørelse af selskabsmeddelelser mv. på engelsk, mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er uafhængige, antal bestyrelsesposter de enkelte bestyrelsesmedlemmer må have, antal år som de enkelte bestyrelsesmedlemmer må være medlem, etablering af whistleblower-ordning og ledelsesudvalg.

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.

Aktionærernes rolle og samspil med ledelsen

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

Ledelsens målsætning for selskabets kapitalstruktur og -forvaltning er at:

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

Det er ledelsens målsætning at bevare en betydelig egenkapitalandel og ledelsen overvåger løbende selskabets kapital- og aktiestruktur, herunder forholdet mellem egenkapital og rentebærende gæld. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital- og aktiestruktur er i aktionærernes interesse.

Alle aktionærer, der har løst adgangskort til generalforsamlingen, har ret til at deltage heri og afgive deres stemme. Aktionærer, der ikke har mulighed for personligt at deltage i generalforsamlingen, kan stemme via fuldmagt, hvor der er mulighed for at tage stilling til hvert enkelt punkt på dagsordenen.

Interessenternes rolle og betydning for selskabet samt selskabets samfundsansvar

Selskabet tilstræber at opretholde en åben dialog med samtlige interessenter, herunder aktionærer, lejere, leverandører, offentlige myndigheder og samfundet generelt. Der er udarbejdet en IR-politik, som blandt andet fokuserer på selskabets kommunikation med interessenterne, herunder interessenternes mulighed for via selskabets hjemmeside at etablere en dialog.

Åbenhed og gennemsigtighed

Selskabets informationspolitik har som overordnet mål at give alle aktionærer lige adgang til aktuel information om bl.a. selskabets strategi og økonomiske udvikling. Selskabet følger de af OMX Den Nordiske Børs Københavns vedtagne regler for informationspolitik, hvilket medfører, at alle informationer af væsentlighed for aktionærerne udsendes hurtigst muligt i overensstemmelse med børsreglerne. Herudover er der etableret procedurer, som sikrer, at information udsendes direkte til de aktionærer, som har ønsket at modtage elektroniske meddelelser fra selskabet, ligesom informationen gøres tilgængelig på selskabets hjemmeside.

Selskabet offentliggør ikke information på engelsk, idet der med den nuværende aktionærsammensætning ikke synes at være tilstrækkelig behov herfor.

Selskabets hjemmeside indeholder en sektion for investor relations, der blandt andet indeholder selskabsmeddelelser, vedtægter og finanskalender.

Selskabet offentliggør periodemeddelelser, idet egentlige kvartalsrapporter ikke skønnes fornøden selskabets størrelse og aktivitetsområde taget i betragtning.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Selskabets bestyrelse udgør den øverste ledelse, og dens arbejde er reguleret af en forretningsorden, som er udarbejdet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser. Forretningsordenen opdateres en gang om året i forbindelse med selskabets strategi gennemgås med henblik på at sikre værdiskabelsen i selskabet. På samme måde drøfter bestyrelsen de kompetencer og finansielle ressourcer, der er en forudsætning for strategiens gennemførelse.

Udover arbejdsbeskrivelserne i forretningsordenen er der udarbejdet en selvstændig beskrivelse af bestyrelsesformandens - og i dennes fravær næstformandens - opgaver.

Der er udarbejdet procedurer for direktionens rapportering til bestyrelsen om væsentlige forhold, herunder om væsentlige risikoområder.

Bestyrelsens sammensætning og organisering

Ifølge selskabets vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer. Bestyrelsen består for tiden af 3 medlemmer. Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og en næstformand. Bestyrelsen vurderer med passende mellemrum, hvorvidt antallet af bestyrelsesmedlemmer er hensigtsmæssigt efter selskabets behov.

Nye bestyrelsesmedlemmer indføres i bestyrelsesarbejdet gennem grundig introduktion til selskabet. Bestyrelsesmedlemmer indstilles til valg på generalforsamlingen med baggrund i et ønske om mangfoldighed og ud fra en samlet bedømmelse af vedkommendes kompetencer og disses komplementaritet med den resterende bestyrelse.

Bestyrelsens kompetencer dækker bl.a. over finansiering, økonomistyring, virksomhedsledelse og bestyrelseserfaring i relation til investering i udlejningsejendomme. Bestyrelsen vurderer, at bestyrelsens samlede kompetencer er dækkende for selskabets virke.

Ledelsesberetning

Selskabets bestyrelse er i henhold til vedtægterne på valg hvert år. Det er fundet hensigtsmæssigt at redegøre for bestyrelsesmedlemmernes kompetencer og ledelseshverv mv. i ledelsesberetningen og på selskabets hjemmeside. Disse oplysninger gives tillige med en række oplysninger om det enkelte bestyrelsesmedlem, herunder den pågældendes stilling, øvrige ledelseshverv, antal aktier i selskabet og tidspunktet for medlemmets indtræden i og genvalg til bestyrelsen.

I forbindelse med forslag om nyvalg til bestyrelsen vil en kompetencebeskrivelse blive udarbejdet og offentliggjort.

Der er ikke personsammenfald mellem bestyrelse og direktion, og ingen af bestyrelsesmedlemmerne er involveret i den daglige ledelse af Jensen & Møller Invest A/S.

Kjeld Andersen, bestyrelsesformand, er direktør for og bestyrelsesmedlem i flere selskaber. Kjeld Andersen og disse selskaber besidder direkte eller indirekte tilsammen 10.367 stk. aktier. Kjeld Andersen blev valgt til bestyrelsen i Jensen & Møller Invest A/S første gang i 1985.

Svend Ørjan Jensen, næstformand, er direktør i Svend Ørjan Jensen, Konsulent- og rådgivningsvirksomhed ApS og har ikke interesser i selskaber, der er blandt de større aktionærer i selskabet. Svend Ørjan Jensen blev valgt til bestyrelsen i Jensen & Møller A/S første gang i 2010.

Jørn G. Andersen, er direktør for og bestyrelsesmedlem i flere selskaber. Jørn G. Andersen og disse selskaber besidder direkte eller indirekte tilsammen 7.159 stk. aktier. Jørn G. Andersen blev valgt til bestyrelsen i Jensen & Møller Invest A/S første gang i 1977.

Bestyrelsesformand Kjeld Andersen og bestyrelsesmedlem Jørn G. Andersen besidder direkte eller indirekte 10.972 stk. aktier, svarende til 64,8% af selskabets aktiekapital og lever derfor ikke op til Corporate Governance retningslinjernes definition af uafhængighed.

Selskabet har ikke fastsat regler for antallet af bestyrelsesposter, idet det enkelte medlem selv sikrer, at vedkommende har den fornødne tid til bestyrelsesarbejdet. Der er endvidere ikke fastsat standardregler for, hvor lang en periode det enkelte medlem må være valgt. Bestyrelsen har vedtaget en aldersgrænse på 75 år.

Bestyrelsen har med udgangspunkt i selskabets størrelse og aktivitet valgt ikke at etablere ledelsesudvalg.

Bestyrelse evaluerer én gang årligt bestyrelsens, direktionens, og ejendomsadministrators indsats med fokus på, om fastlagte strategiske målsætninger og planer er nået.

Ledelsens vederlag

Der er vedtaget en vederlagspolitik for bestyrelse. 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. Incitamentsaflønnings benyttes således ikke af selskabet. Der er ikke indgået aftale om fratrædelsesgodtgørelse eller pensionsordninger.

Mødefrekvens

Der afholdes mindst fire ordinære bestyrelsesmøder om året. I 2010 er der afholdt fem ordinære bestyrelsesmøder. Bestyrelsen modtager en løbende orientering om selskabets forhold forud for hvert bestyrelsesmøde. På mødet behandler bestyrelsen forhold vedrørende selskabets aktiviteter.

Udover de ordinære bestyrelsesmøder kan der indkaldes til ekstraordinære bestyrelsesmøder i tilfælde af, at der er behov for hastebehandling af bestyrelsesanliggender. Der har ikke været afholdt ekstraordinære bestyrelsesmøder i 2010.

I 2010 har ingen bestyrelsesmedlemmer meldt afbud til bestyrelsesmøder.

Regnskabsaflæggelse (finansiel rapportering)

Bestyrelsen tager ved behandlingen og godkendelsen af årsrapporten stilling til, om regnskabsaflæggelsen sker under forudsætning om going concern. Denne stillingtagen sker på baggrund af selskabets aktuelle situation, finansielle stilling og fremtidsudsigter, likviditet og kreditfaciliteter.

Risikostyring og intern kontrol

Bestyrelsen identificerer årligt de væsentligste forretningsmæssige risici, der er forbundet med realiseringen af selskabets strategi og overordnede mål samt risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Årsrapporten indeholder en beskrivelse af selskabets væsentligste forretningsmæssige risici og aktiviteter i den anledning, ligesom der i et særskilt afsnit er redegjort for risikostyring og intern kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Revision

Det sikres bl.a. gennem indgåelse af skriftlig revisionsaftale og revisors deltagelse i bestyrelsesmøder, at der er en regelmæssig dialog mellem bestyrelse og revisor, som tillige mødes en gang årligt uden at direktionen er til stede.

Bestyrelsen har besluttet, at der i lyset af selskabets størrelse og aktivitet, herunder det forhold, at selskabet har indgået aftale om administration af dets ejerlejligheder med et professionelt administrationsselskab, ikke er behov for etablering af intern revision.

Evaluering af arbejdet i det øverste ledelsesorgan

I henhold til en vedtagen politik evaluerer bestyrelsen en gang årligt på et bestyrelsesmøde ved en åben dialog og på baggrund af besvarelsen af et spørgeskema arbejdsformen og resultatet af arbejdet samt de enkelte deltageres indsats. I evalueringen indgår en vurdering af bestyrelsesformanden i henhold til en særskilt politik om formandens opgaver.

INTERNE KONTROLLER OG RISIKOSTYRING

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for selskabets risikostyring og interne kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, jf. årsregnskabslovens §107b.

Det er bestyrelsens og direktionens opfattelse, at deres egen holdning til god risikostyring og intern kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen er bærende for selskabets holdning.

Selskabets risikostyrings- og interne kontrolsystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen kan alene skabe rimelig, men ikke absolut sikkerhed for uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Bestyrelsen og direktionen vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse med selskabets aktiviteter og deres eventuelle indflydelse på regnskabsaflæggelsesprocessen.

Risikovurdering

Bestyrelsen og direktionen foretager mindst en gang årligt en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Bestyrelsen drøfter på dette grundlag den vedtagne politik for selskabet, der bl.a. indeholder en beskrivelse af de væsentligste risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen samt tiltag med henblik på at styre henholdsvis eliminere og/eller reducere de identificerede risici.

P.t. betragter bestyrelse og direktion værdiansættelsen og præsentationen af selskabets investeringsejendomme som det væsentligste risikoområde i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Bestyrelsen og direktionen tager som led i risikovurderingen årligt stilling til risikoen for besvigelser og til de foranstaltninger, der skal tages med henblik på at reducere og/eller eliminere risiko for dette. Herunder vurderer bestyrelsen den daglige ledelses mulighed for at tilsidesætte kontroller og for at udøve upassende indflydelse på regnskabsaflæggelsen.

Beslutninger om tiltag med henblik på reduktion og/eller eliminering af risici baseres på en vurdering af væsentlighed sammenholdt med de derved forbundne omkostninger. De væsentligste risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen fremgår af afsnittet ”Særlige risici”, hvortil henvises.

Kontrolmiljø

Selskabet har valgt at outsource den daglige administration og regnskabsaflæggelsesprocessen til et eksternt administrationselskab. Dette er sket ud fra en vurdering af økonomi og effektivitet, idet selskabets begrænsede størrelse efter bestyrelsens opfattelse ikke retfærdiggør etablering af egne systemer og ansættelse af personale ud over de øverste ledelsesfunktioner.

Vilkårene for outsourcingen er omfattet af en skriftlig administrationsaftale mellem Dansk Financia A/S og selskabet. Administrationsaftalen omfatter bl.a. tillige vilkårene for administrationen af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender overordnede politikker på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Disse politikker er udmøntet i procedurer og kontroller, som bl.a. omfatter krav til indhold af rapporteringer samt autorisations- og attestationsprocedurer baseret på funktionsadskillelse. Herudover omfattes administrationsselskabets forretningsgangsbeskrivelser med relation til regnskabsaflæggelsesprocessen.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i risikovurderingen. Målet med selskabets kontrolaktiviteter er at sikre, at de af bestyrelsen vedtagne politikker følges af administrationsselskabet Dansk Financia A/S, samt at forebygge, opdage og rette eventuelle fejl, afvigelser og mangler.

Kontrolaktiviteterne omfatter manuelle og fysiske kontroller samt generelle it-kontroller og automatiske applikationskontroller i de anvendte it-systemer m.v.

Der er minimumskrav til afstemninger og regnskabsanalytisk gennemgang, herunder løbende vurdering af opfyldelsen af vedtagne budgetter.

Direktionen har etableret en formel rapporteringsproces, der omfatter kvartalsrapporter omfattende de enkelte investeringsejendomme, ajourføring af skøn over forventninger til årets resultat, analyse af salg af ejerlejligheder samt prisudvikling på selskabets beholdning af ejerlejligheder. Rapporteringen ligger til grund for selskabets periodemeddelelser og halvårsrapporter til OMX Den Nordiske Børs København.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har vedtaget en informations- og kommunikationspolitik, der bl.a. overordnet fastlægger kravene til regnskabsrapporteringen i overensstemmelse med lovgivningen og forskrifter herfor.

Et af målene med den af bestyrelsen vedtagne informations- og kommunikationspolitik er at sikre, at gældende oplysningsforpligtelser overholdes, samt at de afgivne oplysninger er dækkende, fuldstændige og præcise.

Bestyrelsen lægger vægt på, at der - inden for de rammer, der gælder for børsnoterede virksomheder - er en åben dialog med medarbejderne i administrationsselskabet Dansk Financia A/S, samt at disse kender deres rolle i den interne kontrol i selskabet.

Overvågning

Bestyrelsen vurderer mindst en gang årligt den indgåede administrationsaftale og den bemanning, som Dansk Financia A/S har på regnskabsområdet, inkl. anvendelsen af IT. Samtidig gennemgås de vedtagne politikker, og det sikres, at disse efterleves gennem de udarbejdede forretningsgangsbeskrivelser og øvrige procedurer.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen overvåger, at direktionen reagerer effektivt på eventuelle svagheder og/eller mangler, og at aftalte tiltag i relation til styrkelse af risikostyring og interne kontroller i regnskabsaflæggelsesprocessen implementeres som planlagt.

Den generalforsamlingsvalgte revisor rapporterer i revisionsprotokollen til bestyrelsen om væsentlige svagheder i selskabets interne kontrolsystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Mindre væsentlige forhold rapporteres i management letters til direktionen.

SAMFUNDSANSVAR

Ledelsen af Jensen & Møller Invest A/S er bevidst om sit samfundsansvar overfor selskabets interessenter, herunder samfundet som helhed. Jensen & Møller Invest A/S' videre overvejelser om en politik for samfundsansvar vil tage udgangspunkt heri. Jensen & Møller Invest A/S' holdninger og aktiviteter gennem ejendomsadministrator har ikke blot betydning for beboere og aktionærer, men også for lejere, leverandører og andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder og organisationer m.fl.

Følgende udsagn udtrykker de værdier, som ligger til grund for selskabets holdning:

- Vi efterlever og fremmer menneskerettighederne
- Vi tilstræber at skabe de bedste rammer for vores samarbejdspartnere
- Vi tilstræber at minimere vores bidrag til klimaændringer
- Vi bidrager positivt til det samfund, vi opererer i

Jensen & Møller Invest A/S' samfundsansvar skal ses i lyset af og i balance med det overordnede mål for selskabet, som er at skabe værdi for sine aktionærer. Det sikres bedst ved at hensynet til interessenterne integreres i de daglige forretningsmæssige aktiviteter. Denne løbende integration er med til at sikre selskabets ansvarlighed også på langt sigt.

Jensen & Møller Invest A/S bestræber sig på at drive sin virksomhed på en ansvarlig måde og ønsker at leve op til lovgivningen. Selskabet arbejder med konkrete målsætninger på en række relevante områder, men der er ikke vedtaget en politik for integration af samfundsansvar i selskabets strategi og aktiviteter.

For nærværende indeholder Jensen & Møller Invest A/S' redegørelse for samfundsansvar derfor ikke oplysninger om de standarder, selskabet følger, hvordan Jensen & Møller Invest A/S omsætter politikker til handling, en vurdering af hvad selskabet har opnået samt forventninger til det fremtidige arbejde.

AKTIONÆRINFORMATION**Aktionærer, kapital og stemmer**

Selskabets aktiekapital andrager nominelt kr. 16.932.000. Selskabets aktier er noteret på OMX Den Nordiske Børs København 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 offentliggør løbende selskabsmeddelelser, der tillige er tilgængelige på selskabets hjemmeside www.jensen-moller.dk.

Kapital- og aktiestruktur

Ledelsens målsætning for selskabets kapitalstruktur og -forvaltning er at:

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

Det er ledelsens målsætning at bevare en betydelig egenkapitalandel og ledelsen overvåger løbende selskabets kapital- og aktiestruktur, herunder forholdet mellem egenkapital og rentebærende gæld. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital- og aktiestruktur er i aktionærernes interesse.

Udbytte

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

Bestyrelsen foreslår for regnskabsåret 2010 et udbytte på 20 % af aktiekapitalen på kr. 16.932.000, eller kr. 200 pr. aktie.

Politik for egne aktier

Bestyrelsen har gennem de seneste år haft en bemyndigelse til at købe egne aktier, 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 2011.

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.....	3.959	23,38
Ikke navnenoterede aktionærer.....	<u>2.636</u>	<u>15,57</u>
I alt.....	<u>16.932</u>	<u>100,00</u>

Selskabets bestyrelsesformand, Kjeld Andersen og bestyrelsesmedlem, Jørn G. Andersen ejer hver 50% af aktierne i Thorvald Niensens Efterfølger, Trørød A/S. Kjeld Andersen ejer 72% af aktierne i A/S af 28. maj 1949.

Fondsbørsmeddelelser i 2010

- Nr. 1 Årsrapport 2009
- Nr. 2 Indkaldelse til generalforsamling
- Nr. 3 Insidermeddelelse
- Nr. 4 Insidermeddelelse
- Nr. 5 Forløb af generalforsamling
- Nr. 6 Periodemeddelelse 1/2010
- Nr. 7 Insidermeddelelse
- Nr. 8 Delårsrapport for 1. halvår 2010
- Nr. 9 Periodemeddelelse 3/2010
- Nr. 10 Finanskalender 2011

Finanskalender for 2011

- 23/3 Årsrapport 2010
- 4/4 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
- 27/4 Ordinær generalforsamling
- 11/5 Periodemeddelelse 1/2011
- 24/8 Delårsrapport for 1. halvår 2011
- 16/11 Periodemeddelelse 3/2011

Generalforsamlingen

Selskabets generalforsamling afholdes den 27. april 2011 på selskabets adresse.

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 Jørn Kirstein tlf. 40 29 60 52.

REGNSKABSBERETNING

Årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S for 2010 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter er fastlagt i IFRS-bekendtgørelse udstedt i henhold til årsregnskabsloven samt OMX Den Nordiske Børs København.

Årsrapporten for 2010 er aflagt efter samme regnskabspraksis som i 2009.

Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Årets resultat af udlejningsaktiviteten udgør t.kr. 1.183 mod t.kr. 1.319 i 2009, hvilket er et fald på i alt t.kr. 136. Resultat af udlejning er i 2010 i stigende grad påvirket af manglende lejeindtægter på fraflyttede lejligheder.

Salgsaktivitet

Salgsindtægter vedrørende ejerlejligheder udgør t.kr. 16.754 mod t.kr. 6.365 i 2009.

Samlet blev der i 2010 afhændet 867m² (11 stk.) mod 342m² (5 stk.) i 2009.

De i 2010 realiserede gennemsnitssalgspriser pr. m² er steget i forhold til de i 2009 opnåede. Den gennemsnitlige salgspris pr. m² er steget fra kr. 18.611 pr. m² i 2009 til kr. 19.324 pr. m² i 2010, hvilket svarer til en stigning på 4%. Stigningen skyldes en markant højere salgspris for en af de 11 solgte ejerlejligheder - de gennemsnitlige salgspriser for de øvrige lejligheder har været lavere.

Årets resultat af salgsaktiviteten udgør i 2010 en avance på t.kr. 6.242 mod t.kr. 2.354 i 2009.

Den gennemsnitlige avance pr. m² udgør kr. 7.200 mod kr. 6.884 i 2009.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger andrager t.kr. 1.357 mod t.kr. 1.240 i 2009.

Værdiregulering til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er i året nedskrevet med t.kr. 6.788 mod en nedskrivning på t.kr. 18.039 i 2009. Nedskrivningen er foretaget dels under hensyntagen til udviklingen i samfundsøkonomien og dels på baggrund af selskabets vurderinger af de enkelte ejendommers værdi i udlejet stand.

Prioritetsgæld er pr. balancedagen kursreguleret til balancedagens kurs og opskrevet med t.kr. 175 mod t.kr. 55 i 2009.

Ledelsesberetning

I 2010 faldt markedtsrenten, hvilket har påvirket kursen på de bagvedliggende obligationer på selskabets realkreditlån. Stigningen i kurserne fra optagelsestidspunktet til ultimo 2010 har betydet en indregning af en negativ kursregulering af gælden med t.kr. 175.

Finansielle poster

De finansielle nettoomkostninger andrager t.kr. 1.953 mod t.kr. 2.741 i 2009. Faldet i nettorenterne kan primært henføres til faldende markedtsrente på prioritetsgælden..

Skat af ordinært resultat

Skat af ordinært resultat andrager netto en indtægt på t.kr. 697 mod ligeledes en indtægt på t.kr. 4.614 i 2009.

Resultat

Resultat før skat t.kr. -2.848 er forbedret med t.kr. 15.554 i forhold til resultat før skat for 2009.

Årets resultat udgør t.kr. -2.151 hvilket er en forbedring i forhold til 2009 på t.kr. 11.637.

Udbytte foreslås udloddet med t.kr. 3.386 (20 % af aktiekapitalen).

Balance

Investeringsjendomme

Selskabet ejer ultimo 2010 142 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 11.204 m² fordelt på 12 investeringsejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi som andrager t.kr. 117.640.

Selskabet har primo 2010 erhvervet 8 ejerlejligheder i en ejendom beliggende i Norgesgade, København S til en købesum på 3,0 mio. kr. Ejerlejlighederne er erhvervet på markedsvilkår af Jørn G. Andersen, der tillige er aktionær i Jensen & Møller Invest A/S og medlem af selskabets bestyrelse.

Beholdningen af ejerlejligheder til videresalg er netto faldet med t.kr. 12.710 som følge af køb af ejerlejligheder på t.kr. 3.019, forbedringer i ejendomme på t.kr. 794, fratrukket værdiregulering i året med t.kr. 6.788 og salg af ejerlejligheder med t.kr. 9.735.

Likvide beholdninger

Selskabets likvider andrager ultimo 2010 t.kr. 3.485 (2009: t.kr. 243).

Egenkapital

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 68.910 ultimo 2010, hvilket svarer til 53,1% af balancesummen (2009: t.kr. 72.708, svarende til 52,9%).

Ledelsesberetning

Egenkapitalen er forrentet med -3,0 % mod -17,1% sidste år.

Udskudt skat

Udskudt skat er faldet med t.kr. 3.390 til t.kr. 15.751 primært som følge af tilbageførsel af opskrivninger på ejerlejligheder.

Selskabsskat

Der er i regnskabsåret indbetalt t.kr. 2.700 som a conto selskabsskat vedr. 2010. Tilgodehavende selskabsskat ultimo 2010 vedr. indkomståret er beregnet til t.kr. 6.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgør t.kr. 9.901, hvilket er en stigning på t.kr. 6.714 i forhold til 2009. Stigningen skyldes primært salg af flere lejligheder i 2010 end i 2009.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgør t.kr. -3.017, som følge af årets ejendomsinvesteringer.

Likviditetspåvirkningen til finansieringsaktiviteterne udgør t.kr. -3.642, som følge af udbetaling af udbytte samt omlægning af selskabets realkreditlån.

De samlede pengestrømme er således t.kr. 3.242 mod t.kr. 1.227 i 2009.

Selskabets finansielle beredskab pr. 31. december 2010 kan opgøres således:

	t.kr.
Kreditinstitutter.....	3.485
Uudnyttede trækingsfaciliteter	<u>22.500</u>
	<u>25.985</u>

Uudnyttede trækingsfaciliteter består af trækingsret hos selskabets pengeinstitut (kassekredit).

Af selskabets finansielle beredskab på t.kr. 25.985 forventes der anvendt t.kr. 3.386 til udbytte til aktionærerne.

Påtegninger

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 for Jensen & Møller Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse 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 23. marts 2011

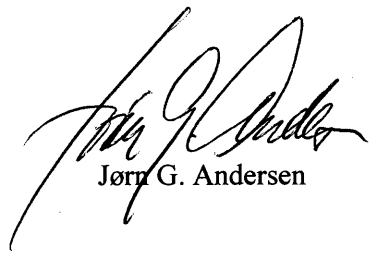
Direktion:


Jørn Kørstein

Bestyrelse:


Kjeld Andersen
(formand)


Svend Oryan Jensen
(næstformand)


Jørn G. Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærene i Jensen & Møller Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jensen & Møller Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 virksomhedens 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Påtegninger

Udtalelse om ledelsesberetningen

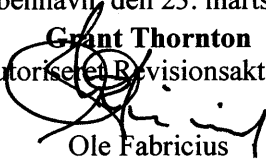
Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. marts 2011

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ole Fabricius
statsautoriseret revisor

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2010	2009
Lejeindtægter.....	4	4.899.232	5.308.050
Driftsomkostninger.....	5	<u>-3.716.379</u>	<u>-3.989.296</u>
Resultat af udlejning.....		1.182.853	1.318.754
Realiseret avance ved salg af lejligheder.....	6	<u>6.242.201</u>	<u>2.354.431</u>
Bruttoresultat.....		7.425.054	3.673.185
Administrationsomkostninger.....	7,8	<u>-1.356.561</u>	<u>-1.240.390</u>
Resultat af primær drift.....		6.068.493	2.432.795
Finansielle indtægter.....	9	10.298	18.869
Finansielle omkostninger.....	10	<u>-1.962.927</u>	<u>-2.760.160</u>
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).....		4.115.864	-308.496
Værdiregulering til dagsværdi.....	11	<u>-6.963.602</u>	<u>-18.094.224</u>
Resultat før skat.....		-2.847.738	-18.402.720
Skat af årets resultat.....	12	<u>696.796</u>	<u>4.614.232</u>
Årets resultat.....		<u>-2.150.942</u>	<u>-13.788.488</u>

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Årets resultat.....		-2.150.942	-13.788.488
Anden totalindkomst efter skat.....		<u>0</u>	<u>0</u>
Totalindkomst i alt.....		<u>-2.150.942</u>	<u>-13.788.488</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Reserve for dagsværdi på inv.aktiver".....		-9.503.809	-15.524.685
Overført til "Overført resultat".....		<u>7.352.867</u>	<u>1.736.197</u>
		<u>-2.150.942</u>	<u>-13.788.488</u>

Årets resultat pr. aktie.....	13	<u>-130</u>	<u>-833</u>
Årets resultat pr. aktie, udvandet.....	13	<u>-130</u>	<u>-833</u>

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

BALANCE

Aktiver	Note	2010	2009
Investeringsejendomme.....	15	117.639.518	130.349.542
Garage- og carportanlæg.....	16	2.216.733	2.293.649
Materielle aktiver i alt.....		<u>119.856.251</u>	<u>132.643.191</u>
Langfristede aktiver i alt.....		<u>119.856.251</u>	<u>132.643.191</u>
Tilgodehavende udlejning.....		79.169	38.498
Tilgodehavende fra salg		3.645.000	2.040.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	17	784.630	672.082
Selskabsskat.....	18	6.375	541.805
Andre tilgodehavender.....		1.326.649	959.328
Periodeafgrænsningsposter.....		585.658	355.262
Tilgodehavender i alt.....		<u>6.427.481</u>	<u>4.606.975</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.827	7.192
Likvide beholdninger.....	19	3.484.640	242.613
Kortfristede aktiver i alt.....	20	<u>9.917.948</u>	<u>4.856.780</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>129.774.199</u>	<u>137.499.971</u>

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

BALANCE

Passiver	Note	2010	2009
Aktiekapital.....	21	16.932.000	16.932.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....		38.920.217	48.424.026
Overført resultat.....		13.050.138	7.351.574
Egenkapital i alt.....		68.902.355	72.707.600
Realkreditlån.....	22	40.852.602	42.174.176
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	23	483.007	493.321
Udskudt skat.....	24	15.750.535	19.140.956
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser.....	25	817.220	641.535
Langfristede forpligtelser i alt.....		57.903.364	62.449.988
Realkreditlån.....	22	0	245.527
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	23	10.979	4.673
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser.....	25	33.448	125.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.249.838	444.701
Anden gæld.....		1.558.042	1.504.131
Periodeafgrænsningsposter.....		116.173	17.753
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	26	2.968.480	2.342.383
Passiver i alt.....		129.774.199	137.499.971
Eventualforpligtelser og pantsætninger	27		
Øvrige noter	28-36		

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på inv. aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2009.....	16.932.000	63.948.711	7.269.677	88.150.388
Årets totalindkomst.....		-15.524.685	1.736.197	-13.788.488
Betalt udbytte.....			-1.693.200	-1.693.200
Udbytte af egne aktier.....			38.900	38.900
Egenkapital 1. januar 2010.....	16.932.000	48.424.026	7.351.574	72.707.600
Årets totalindkomst.....		-9.503.809	7.352.867	-2.150.942
Korrektion tidligere år.....			-3	-3
Betalt udbytte.....			-1.693.200	-1.693.200
Udbytte af egne aktier.....			38.900	38.900
Egenkapital 31. december 2010.....	<u>16.932.000</u>	<u>38.920.217</u>	<u>13.050.138</u>	<u>68.902.355</u>

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

PENGESTRØMSOPGØRELSE	Note	2010	2009
Resultat af udlejningsvirksomhed.....		1.182.853	1.318.754
Hensættelse til BRL § 18.....		-29.013	818
Tilbageførte afskrivninger.....		76.916	76.916
Resultat af udlejningsvirksomhed.....		<u>1.230.756</u>	<u>1.396.488</u>
Avance ved salg af ejerlejligheder.....	6	6.242.201	2.354.431
Tilbageført dagsværdi af ejerlejligheder.....		9.735.050	3.813.894
Salg af ejerlejligheder.....		<u>15.977.251</u>	<u>6.168.325</u>
Administrationsomkostninger.....		<u>-1.356.561</u>	<u>-1.240.390</u>
Finansielle poster - netto.....		-1.952.629	-2.741.291
Kursreguleringer.....		244.931	19.303
Finansielle poster - netto.....		<u>-1.707.698</u>	<u>-2.721.988</u>
Ændring af driftskapital.....	28	-2.084.107	-575.345
Betalte selskabsskatter, netto.....		<u>-2.158.195</u>	<u>160.204</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....		<u>9.901.446</u>	<u>3.187.294</u>
Afdrag på sælgerpantebreve.....		1.665	1.510
Køb af ejerlejligheder til videresalg.....		-3.018.850	0
Afholdte forbedringsudgifter.....		0	-27.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....		<u>-3.017.185</u>	<u>-25.490</u>
Optagelse af realkreditlån.....		40.677.000	15.165.400
Indfrielse af realkreditlån.....		-42.033.393	-14.863.674
Afdrag på realkreditlån.....		-237.396	-171.547
Ekstraordinær afdrag på realkreditlån v/salg.....		-394.145	-410.560
Udbetalt udbytte, netto.....		<u>-1.654.300</u>	<u>-1.654.300</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....		<u>-3.642.235</u>	<u>-1.934.681</u>
Årets pengestrømme.....		3.242.027	1.227.123
Likvider, netto 1/1.....		<u>242.613</u>	<u>-984.510</u>
Likvider, netto 31/12.....	19	<u>3.484.640</u>	<u>242.613</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelse og balance.

NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn
3. Segmentoplysninger
4. Lejeindtægter
5. Driftsomkostninger
6. Avance ved salg af ejerlejligheder
7. Medarbejderforhold
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
9. Finansielle indtægter
10. Finansielle omkostninger
11. Værdiregulering til dagsværdi
12. Skat af årets resultat
13. Resultat pr. aktie
14. Udbytte
15. Investeringsejendomme
16. Garage- og carportanlæg
17. Indestående i Grundejernes Investeringsfond
18. Selskabsskat
19. Likvide beholdninger
20. Kortfristede aktiver
21. Aktiekapital
22. Realkreditlån
23. Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger
24. Udskudt skat
25. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser
26. Kortfristede forpligtelser
27. Eventualforpligtelser og pantsætninger
28. Ændring i driftskapital
29. Finansielle risici og finansielle instrumenter
30. Risikoplysninger
31. Kapitalstruktur og -forvaltning
32. Transaktioner med nærtstående parter
33. Ledelserhverv for bestyrelse og direktion
34. Ny regnskabsregulering
35. Begivenheder efter balancedagen
36. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

NOTER**Note 1 - Anvendt regnskabspraksis*****Generelt***

Årsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter er fastlagt i IFRS-bekendtgørelse udstedt i henhold til årsregnskabsloven samt OMX Den Nordiske Børs København.

Præsentation af årsrapporten

Årsrapporten er præsenteret i henhold til IAS 1 Præsentation af årsrapporten (ajourført 2007). Jensen & Møller Invest A/S har valgt at præsentere totalindkomstopgørelsen i to separate opgørelser.

Valutaomregning

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

Resultatopgørelsen***Resultat af udlejning***

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

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

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.

Avance ved salg af ejerlejligheder

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

I omkostninger ved salg af ejerlejligheder indregnes andel af investeringsejendommens dagsværdi samt salgsomkostninger og eventuelle istandsættelsesomkostninger.

Administrationsomkostninger

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

Værdiregulering til dagsværdi

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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.

Investeringsejendomme

Beholdningen af ejerlejligheder indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver. I anskaffelsesåret 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 mægler vurderinger af ejerlejligheder sat til salg. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, anvendes Realkreditrådets statistik for området. Der anvendes ikke valuar ved fastlæggelse af dagsværdi.

Herfra trækkes et markedsbestemt nedslag på 40% 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 ejerlejligheds andel af bogført værdi fratrækkes og indregnes i resultatopgørelsen under realiseret avance ved salg af lejligheder.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser, fortsat

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

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

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

Udbytte

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode. Ved beregningen af udskudt skat anvendes en skattesats på 25%.

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.

Pengestrømsopgørelse, fortsat

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.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger og Nøgletal 2010” og de i hoved- og nøgletalsoversigten er beregnet således:

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

Note 2 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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

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

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

Værdiregulering til dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i gennemsnitlige realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller konkrete mæglervurderinger af ejerlejligheder sat til salg jf. anvendt regnskabspraksis. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, anvendes Realkreditrådets statistik for området. Der anvendes ikke valuar ved fastlæggelse af dagsværdi.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme er anvendt en nedslagsprocent på 40% som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af den anvendte nedslagsprocent med 1%-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejendomme med 1,9 mio. kr. og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med 1,4 mio. kr.

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

Målingen af selskabets ejendomme har for 2010 resulteret i en samlet nedskrivning på kr. 6,8 mio. kr.

Note 3 - Segmentoplysninger

Selskabets beholdning af ejerlejligheder er alle beliggende i det storkøbenhavnske område. Den i resultatopgørelsen foretagne opdeling af aktiviteter på resultat af udlejning og realiseret avance ved salg af lejligheder er den for selskabet eneste relevante opdeling af selskabets aktivitet.

Der udarbejdes separate interne rapporteringer vedrørende disse segmenter. Rapporteringerne gennemgås regelmæssigt af direktionen.

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 4 - Lejeindtægter		
Investeringsejendomme.....	4.225.732	4.634.550
Garage- og carportanlæg.....	<u>673.500</u>	<u>673.500</u>
	<u>4.899.232</u>	<u>5.308.050</u>
Note 5 - Driftsomkostninger		
Driftsomkostninger investeringsejendomme.....	3.079.928	3.612.458
Driftsomkostninger garage- og carportanlæg.....	220.388	226.526
Driftsomkostninger tomme lejemål.....	<u>416.063</u>	<u>150.312</u>
	<u>3.716.379</u>	<u>3.989.296</u>
Note 6 - Avance ved salg af ejerlejligheder		
Salgsindtægter.....	<u>16.754.000</u>	<u>6.365.000</u>
<i>Bogført værdi og omkostninger ved salg:</i>		
Andel i ejendommenes anskaffelsespris.....	3.851.307	1.153.786
Andel i ejendommens tidligere foretagne opskrivninger.....	5.883.743	2.660.108
Salgsomkostninger.....	778.287	385.474
Istandsættelser, netto.....	<u>-1.538</u>	<u>-188.799</u>
	<u>10.511.799</u>	<u>4.010.569</u>
	<u>6.242.201</u>	<u>2.354.431</u>

Note 7 - Medarbejderforhold

Ud over andel i viceværtgager i ejerforeningerne har selskabet for året udbetalt vederlag (honorar) til direktionen med kr. 100.000 (2009: kr. 50.000) og til bestyrelsen med kr. 237.500 (2009: kr. 225.000).

Bestyrelsens honorar for det kommende regnskabsår godkendes på generalforsamlingen. For regnskabsåret 2010 er godkendt et honorar til bestyrelsesformanden på kr. 100.000, næstformanden kr. 75.000 og bestyrelsesmedlemmer kr. 50.000.

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

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 8 - Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer		
Lovpligtig revision.....	380.250	368.750
Andre ydelser.....	168.750	214.300
	<u>549.000</u>	<u>583.050</u>

Note 9 - Finansielle indtægter

Renter af bankindestående mv.....	6.761	0
Renter af tilgodehavender mv.....	2.592	17.826
Renter af værdipapirer.....	645	771
Kursavancer, realiseret i f. t. oprindelig anskaff.pris.....	300	272
	<u>10.298</u>	<u>18.869</u>

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

Note 10 - Finansielle omkostninger

Renter af gæld til kreditinstitutter.....	46.370	12.741
Renter af realkreditlån.....	1.536.390	2.723.906
Renter af anden gæld.....	2.586	741
Kurstab og omkostninger, realiseret ved afdrag m.v.....	249.381	22.772
Låneomkostninger.....	128.200	0
	<u>1.962.927</u>	<u>2.760.160</u>

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

Note 11 - Værdiregulering til dagsværdi

Nedskrivning investeringsejendomme.....	-6.788.000	-18.039.476
Opskrivning finansielle gældforpligtelser.....	-175.602	-54.748
	<u>-6.963.602</u>	<u>-18.094.224</u>

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 12 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	2.693.625	236.195
Regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	-3.390.422	-4.850.427
Regulering vedr. tidligere år.....	1	0
	<u>-696.796</u>	<u>-4.614.232</u>
<i>Skat af ordinært resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 25 % skat af resultat før skat.....	-711.935	-4.600.680
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Permanente afvigelser.....	7.253	205
Tillæg v. acontoskatteordningen.....	7.885	-13.752
Øvrige reguleringer.....	1	-5
	<u>-696.796</u>	<u>-4.614.232</u>
Effektiv skatteprocent.....	<u>24,5%</u>	<u>25,2%</u>
Note 13 - Resultat pr. aktie		
Årets resultat.....	<u>-2.150.942</u>	<u>-13.788.488</u>
<i>Gennemsnitlig antal aktier i omløb:</i>		
Gennemsnitlig antal aktier.....	16.932	16.932
Gennemsnitlig antal egne aktier.....	-389	-389
	<u>16.543</u>	<u>16.543</u>
<i>Gennemsnitlig antal aktier, udvandet:</i>		
Gennemsnitlig antal aktier i omløb.....	<u>16.543</u>	<u>16.543</u>
	<u>16.543</u>	<u>16.543</u>
Resultat pr. aktie.....	<u>-130</u>	<u>-833</u>
Resultat pr. aktie, udvandet.....	<u>-130</u>	<u>-833</u>

Note 14 - Udbytte

Den 5. maj 2010 udbetalte selskabet udbytte til aktionærerne på 1.693.200 svarende til kr. 100 pr. aktie. Der blev i maj 2009 udbetalt udbytte på kr. 1.693.200, svarende til kr. 100 pr. aktie.

For regnskabsåret 2010 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på kr. 3.386.400, svarende til kr. 200 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling 27. april 2011 forudsat, at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag.

Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2010.

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

Note 15 - Investeringsejendomme

Beholdningen består af 142 ejerlejligheder til beboelse og 3 til erhverv, i alt 11.204 m².

	2010	2009
Anskaffelsessum pr. 1/1.....	65.784.188	66.910.974
Tilgang i året.....	3.813.026	27.000
Afgang i årets løb.....	-3.851.307	-1.153.786
Anskaffelsessum pr. 31/12.....	<u>65.745.907</u>	<u>65.784.188</u>
Opskrivninger pr. 1/1.....	64.565.354	85.264.938
Afgang i årets løb.....	-5.883.743	-2.660.108
Værdiregulering.....	-6.788.000	-18.039.476
Opskrivninger pr. 31/12.....	<u>51.893.611</u>	<u>64.565.354</u>
Dagsværdi 31/12.....	<u>117.639.518</u>	<u>130.349.542</u>

Den seneste kontante ejendomsvurdering pr. 1/10 2009 andrager kr. 93.370.000.

<i>Lejligheder i:</i>	m²	kr./m²	Bogf. værdi 31/12 2010
Askevænget 25-47, Virum (1961):			
33 lejligheder.....	3.108	10.357	32.189.566
Dronningensgade 42, Christianshavn (1962):			
3 lejligheder.....	170	18.605	3.162.850
1 erhvervslejlighed.....	66	3.030	200.000
Møllemarken 10-14 m.fl., Gladsaxe (1947):			
6 lejligheder.....	473	11.306	5.347.739
Saltværksvej 111-121, Kastrup (1945):			
1 lejlighed.....	68	10.969	745.892
Ordrupvej 78 m.fl., Ordrup (1947):			
11 lejligheder.....	910	13.215	12.025.651
1 erhvervslejlighed.....	137	10.219	1.400.000
Sofienhøjvej 9-11 m.fl., Sundbyvester (1938):			
8 lejligheder.....	515	11.530	5.937.949
Sorrentovej 2-12 m.fl., Sundbyøster (1935):			
5 lejligheder.....	229	10.937	2.504.573
Cedervænget 3-21, Virum (1957):			
17 lejligheder.....	1.397	10.345	14.451.964
Florensvej 1-15 m.fl., Sundbyøster (1940):			
13 lejligheder.....	804	10.604	8.525.613
1 erhvervslejlighed.....	214	4.673	1.000.000
Løvspringsvej 2-4, Ordrup (1950):			
3 lejligheder.....	228	15.515	3.537.420
Skodsborgvej 304-350, Nærum (1948-1955):			
34 lejligheder.....	2.531	9.321	23.591.451
Norgesgade10, Amager (1963):			
8 lejligheder.....	<u>354</u>	8.528	<u>3.018.850</u>
	<u>11.204</u>		<u>117.639.518</u>

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 16 - Garage- og carportanlæg		
Anskaffelsespris pr. 1/1.....	3.612.316	3.612.316
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>3.612.316</u>	<u>3.612.316</u>
Opskrivninger pr. 1/1.....	134.102	134.102
Opskrivninger pr. 31/12.....	<u>134.102</u>	<u>134.102</u>
Nedskrivninger pr. 1/1.....	497.230	497.230
Nedskrivninger pr. 31/12.....	<u>497.230</u>	<u>497.230</u>
Afskrivninger pr. 1/1.....	955.539	878.623
Afskrivninger i 2010.....	<u>76.916</u>	<u>76.916</u>
Afskrivninger pr. 31/12.....	<u>1.032.455</u>	<u>955.539</u>
Bogført værdi 31/12 2010.....	<u><u>2.216.733</u></u>	<u><u>2.293.649</u></u>

Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2009 andrager kr. 6.260.000, heraf grundværdi kr. 2.696.500.

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

Note 17 - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Der er 4 af selskabets ejendomme som har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt kr. 784.630. Dette indestående modsvarer af en tilsvarende gæld medtaget under langfristede gældsforpligtelser. Saldoen opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående/hensættelser i h.t. BRL §18b samt i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

De øvrige ejendomme har negative §18b saldi på i alt kr. 4.602.953, der ikke er indregnet i årsrapporten.

Note 18 - Selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat 1/1.....	-541.805	-938.204
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.693.625	-236.195
Betalt selskabsskat - a conto.....	2.700.000	778.000
Afregnet selskabsskat vedr. tidligere år.....	<u>541.805</u>	<u>938.204</u>
Tilgodehavende selskabsskat 31/12.....	<u><u>6.375</u></u>	<u><u>541.805</u></u>

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 19 - Likvide beholdninger		
Frie likvide beholdninger.....	3.484.640	242.613

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

Likvider ultimo ifølge pengestrømsopgørelse kan specificeres således:

Frie likvide beholdninger.....	3.484.640	242.613
Træk på driftskredit.....	0	0
	<u>3.484.640</u>	<u>242.613</u>

Note 20 - Kortfristede aktiver

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

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

Note 21 - Aktiekapital

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

Aktiekapital

Aktiekapital 1/1.....	16.932.000	16.932.000
Aktiekapital 31/12.....	16.932.000	16.932.000

Egne aktier

Antal stk.:

Beholdning 1/1.....	389	389
Beholdning 31/12.....	389	389

Nominel værdi:

Beholdning 1/1.....	389.000	389.000
Beholdning 31/12.....	389.000	389.000

% af aktiekapitalen:

Beholdning 1/1.....	2,30	2,30
Beholdning 31/12.....	2,30	2,30

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 22 - Realkreditlån		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom.....	<u>40.852.602</u>	<u>42.419.703</u>
<i>Gælden forfalder til betaling således:</i>		
< 1 år fra balancedagen.....	0	245.527
> 1 år og < 2 år fra balancedagen.....	0	258.036
> 2 år og < 3 år fra balancedagen.....	0	271.181
> 3 år og < 4 år fra balancedagen.....	0	284.997
> 4 år og < 5 år fra balancedagen.....	0	299.516
> 5 år fra balancedagen.....	<u>40.677.000</u>	<u>41.005.698</u>
	40.677.000	42.364.955
Dagsværdiregulering, kreditrisiko.....	0	0
Dagsværdiregulering, andre markedsfaktorer.....	<u>175.602</u>	<u>54.748</u>
	<u>40.852.602</u>	<u>42.419.703</u>
<i>Gælden er indregnet i balancen således:</i>		
Langfristede forpligtelser.....	40.852.602	42.174.176
Kortfristede forpligtelser.....	<u>0</u>	<u>245.527</u>
	<u>40.852.602</u>	<u>42.419.703</u>

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

Ved salg af ejerlejligheder pantsat til sikkerhed for realkreditlån, vil der normalt skulle ske ekstraordinær indfrielse.

Den samlede rentebærende prioritetsgæld på t.kr. 40.853 er to afdragsfrie (10 år) rentetilpasningslån med 5-årig rentetilpasning og en restløbetid på 30 år. Renterisikoen efter år 5 er p.t. uafdækket.

Selskabet estimerer den del af dagsværdiændringen, som kan henføres til ændringer i kreditrisiko, ud fra en residual betragtning. Dagsværdiændringer som følge af kreditrisiko opgøres således som forskellen mellem dagsværdiændringer, der kan henføres til ændringer i renteniveauet og andre markedsfaktorer og den samlede dagsværdiændring. Ved udgangen af 2010 anses den del af dagsværdireguleringen, der kan henføres til ændringer i kreditrisiko, som uvæsentlig.

Note 23 - Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger

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

ÅRSRAPPORT 2010

Årsregnskab

	2010	2009
Note 24 - Udskudt skat		
Udskudt skat 1/1.....	19.140.956	23.991.383
Regulering vedrørende tidligere år.....	1	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelse.....	-3.390.422	-4.850.427
Udskudt skat 31/12.....	<u>15.750.535</u>	<u>19.140.956</u>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Investeringsejendomme.....	16.237.686	19.557.084
Garage- og carportanlæg.....	-156.668	-154.112
Større renoveringsarbejder.....	-112.500	0
Kursreguleringer af prioritetsgæld.....	-43.900	-92.015
Hensættelser i ejerforeninger.....	-174.083	-170.001
	<u>15.750.535</u>	<u>19.140.956</u>
Note 25 - Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		
<i>Udvendig vedligeholdelse i h. t. BRL §18:</i>		
Vedligeholdelsesforpligtelse 1/1.....	95.051	94.233
Regulering vedr. tidligere år.....	-45.257	-18.549
Anvendt i året.....	-874.313	-845.932
Hensat i året.....	894.535	865.299
Til- og afgang vedr. køb/salg af lejligheder.....	-3.978	0
	<u>66.038</u>	<u>95.051</u>
<i>Udvendig vedligeholdelse i h. t. BRL §18b:</i>		
Vedligeholdelsesforpligtelse 1/1.....	672.082	1.179.613
Anvendt i året.....	-575.168	-1.299.355
Hensat i året.....	812.773	791.824
	<u>784.630</u>	<u>672.082</u>
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser i alt.....	<u>850.668</u>	<u>767.133</u>
Forpligtelsen er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser.....	817.220	641.535
Kortfristede forpligtelser.....	33.448	125.598
	<u>850.668</u>	<u>767.133</u>

Note 26 - Kortfristede forpligtelser

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

Note 27 - Eventualforpligtelser og pantsætninger

Sikkerhed for realkreditlån:

Til sikkerhed for realkreditlån er der i selskabets ejendomme, med en dagsværdi på kr. 55.781.017, tinglyst pantsikkerhed for kr. 40.677.000.

Sikkerhed for betaling af fællesudgifter:

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

Eventualforpligtelser

For selskabets beholdninger af lejligheder påhviler der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser herom. Pr. 31/12 2010 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 1.832.327 (2009: kr. 1.802.920).

Opgørelse af selskabets andel af fællesudgifter afholdt af ejerforeningerne og selskabets mellemregning med ejerforeningerne er foretaget på grundlag af ejerforeningernes budget m.v. for året 2010. Generalforsamlingernes godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber kan indebære reguleringer til selskabets resultatopgørelse og balance. Reguleringerne, som skønnes at blive ubetydelige for opgørelsen af årets resultat og egenkapitalen pr. 31/12 2010, vil i givet fald blive foretaget i selskabets årsrapport for 2011.

	2010	2009
Note 28 - Ændring i driftskapital		
Ændring i indest. i Grundejernes Investeringsfond.....	-112.548	507.531
Ændring i tilgodehavender	-2.012.992	1.415.292
Ændring i periodeafgrænsningsposter - netto.....	-131.977	80.123
Ændring i gæld vedr. vedligeholdelsesforpligtelser.....	112.548	-507.531
Ændring i lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	-4.008	-36.336
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.....	64.870	-2.034.424
	<u>-2.084.107</u>	<u>-575.345</u>

Note 29 - Finansielle risici og finansielle instrumenter

For en gennemgang af selskabets risikofaktorer henvises til afsnittet om særlige risici.

Følgende kategorier af finansielle instrumenter er indregnet i balance:

	2010	2009
<i>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi (resultatopgørelse):</i>		
Værdipapirer.....	5.827	7.192
<i>Udlån og tilgodehavender:</i>		
Tilgodehavender fra salg og udlejning.....	79.169	38.498
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	784.630	672.082
Andre tilgodehavender.....	1.326.649	959.328
Likvide beholdninger.....	3.484.640	242.613
	<u>5.675.088</u>	<u>1.912.521</u>
<i>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi (resultatopgørelse):</i>		
Realkreditlån.....	-40.852.602	-42.419.703
<i>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris:</i>		
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	-493.986	-497.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	-1.249.838	-444.701
Anden gæld.....	-1.558.042	-1.504.131
	<u>-3.301.866</u>	<u>-2.446.826</u>

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

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

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

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

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

	31. december 2010			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
<i>Finansielle aktiver:</i>				
Andre værdipapirer.....	5.827	0	0	5.827
<i>Finansielle forpligtelser:</i>				
Realkreditlån.....	-40.852.602	0	0	-40.852.602
Dagsværdi netto	<u>-40.846.775</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-40.846.775</u>

Note 29 - Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

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

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for ændringerne til IFRS 7 vedrørende dagsværdihierarkiet er der ikke givet sammenligningstal for disse oplysninger.

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

	Regnskabs- mæssig værdi	Indenfor 1 år	Indenfor 1-5 år	Efter 5 år
<i>Ikke-derivater:</i>				
Realkreditlån.....	40.852.602	1.440.600	5.725.499	63.062.293
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger	493.986	10.979	0	483.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.249.838	1.249.838	0	0
Anden gæld.....	1.558.042	1.558.042	0	0
	<u>44.154.468</u>	<u>4.259.459</u>	<u>5.725.499</u>	<u>63.545.300</u>

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger refunderes i forbindelse med at lejlighederne fraflyttes.

Note 30 - Risikoplysninger

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

Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejerboligmarkedet. Ved værdiansættelse af selskabets ejendomme er anvendt en nedslagsprocent på 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 ca. t.kr. 1.900 og en ændring af årets resultat og egenkapitalen med ca. t.kr. 1.400.

Renterisici

Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang t.kr. 40.853 (2009: t.kr. 42.420) fordelt på langfristet gæld med t.kr. 40.853 og kortfristet gæld med t.kr. 0.

Den samlede rentebærende prioritetsgæld på t.kr. 40.853 er to afdragsfrie rentetilpasningslån med 5-årig rentetilpasning. Restløbetiden er for begge lån over 5 år.

Forskydninger i renteniveauet vil således ikke have betydning for renteudgifterne, men vil have direkte effekt på dagsværdien af selskabets realkreditlån. Værdireguleringer af realkreditlånene indregnes i resultatopgørelsen.

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

Note 30 - Risikoplysninger (fortsat)

Kursreguleringsrisici

Ved udgangen af 2010 har selskabet en kursreguleringsrisiko på ca. t.kr. 1.800 for hvert procentpoint, renten ændres på rentetilpasningslånene med en restgæld pr. 31/12 2010 på t.kr. 40.853.

Kreditrisici

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

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

	2010	2009
<i>Finansielle aktiver - regnskabsmæssig værdi:</i>		
Tilgodehavender fra salg og udlejning.....	79.169	38.498
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	784.630	672.082
Likvide beholdninger.....	3.484.640	242.613
	4.348.439	953.193

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

Likviditetsrisici

Selskabets finansielle beredskab der består af likvide beholdninger og uudnyttede trækingsmuligheder på kassekredit er tilstrækkeligt til dækning af forudsete, kortfristede likviditetsbehov.

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

Note 31 - Kapitalstruktur og -forvaltning

Ledelsens målsætning for selskabets kapitalstruktur og -forvaltning er:

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

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

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2010 t.kr. 68.910. (2009: t.kr. 72.708) svarende til en soliditet på 53,1% (52,9%), hvilket anses som tilfredsstillende. Strategi og målsætning for selskabets kapitalstruktur og -forvaltning er uændret i forhold til tidligere år.

Note 32 - Transaktioner med nærtstående parter

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

Selskabet har erhvervet 8 ejerlejligheder i en ejendom beliggende i Norgesgade, København S til en købesum på 2,96 mio. kr.

Note 33 - Ledelseshverv for bestyrelse og direktion

Bestyrelse:

Direktør Kjeld Andersen

Bestyrelsesformand

Født 1961

Indtrådt i bestyrelsen 1985

Genvalgt fra 1985-2010

Valgperiode udløber 2011

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 Nielsens Eftf., Trørød A/S)

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

Formand for bestyrelsen i:

Thorvald Nielsens 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

Direktør Svend Ørjan Jensen

Næstformand

Født 1944

Indtrådt i bestyrelsen 2010

Valgperiode udløber 2011

Kompetencer:

- betydelig erfaring indenfor revision, regnskab og økonomi

Aktiebesiddelser i Jensen & Møller Invest A/S:

20 stk. aktier (direkte)

Note 33 - Ledelseshverv for bestyrelse og direktion, fortsat

Direktør Svend Ørjan Jensen, fortsat

I bestyrelsen for:

A/S af 28. maj 1949, Børnefonden

I direktionen for:

Svend Ørjan Jensen, Konsulent- og rådgivningsvirksomhed ApS

Murermester Jørn G. Andersen

Bestyrelsesmedlem

Født 1945

Indtrådt i bestyrelsen 1977

Genvalgt fra 1977-2010

Valgperiode udløber 2011

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, Thorvald Nielsens Eftf., Trørød A/S, A/S Holbækvej 100

I direktionen for:

Thorvald Nielsens Eftf., Trørød A/S, A/S Holbækvej 100

Direktion:

Jørn Kirstein

Direktør

Født 1940

Ansæt i Jensen & Møller Invest A/S siden 2010

Kompetencer:

- betydelig erfaring indenfor ejendomsbranchen

Aktiebesiddelser i Jensen & Møller Invest A/S:

Ingen

Note 34 - Ny regnskabsregulering

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelsen af disse nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Note 35 - Begivenheder efter balancedagen

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

Note 36 - Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 23. marts 2011 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 27. april 2011.