

## Jensen & Møller Invest A/S

CVR nr. 53 28 89 28

Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund Tlf. 35 27 09 02 Fax 35 38 19 50

[www.jensen-moller.dk](http://www.jensen-moller.dk) E-mail: [jmi@danskfinancia.dk](mailto:jmi@danskfinancia.dk)

25. august 2014

**Meddelelse nr. 2014-06**

**Fondskode: DK0010020668**

**10 sider i alt**

Nasdaq OMX Copenhagen A/S  
Nikolaj Plads 6  
1007 København K

### Jensen & Møller Invest A/S – Delårsrapport for 1. halvår 2014.

Bestyrelsen for Jensen & Møller Invest A/S har på et møde i dag behandlet selskabets delårsrapport for 1. halvår 2014.

Perioden i hovedtræk:

- Resultat af primær drift før værdiregulering er realiseret med et underskud på t.kr. 394 mod et underskud på t.kr. 64 i samme periode sidste år, hvilket primært skyldes frigivelse af færre midler fra Grundejernes Investeringsfond i 1. halvår 2014 i forhold til 2013.
- Værdiregulering til dagsværdi er i årets første 6 måneder indtægtsført med t.kr. 7.483 mod t.kr. 4.586 i samme periode sidste år,
- Periodens resultat udgør t.kr. 4.718 mod t.kr. 2.840 i samme periode sidste år.
- Egenkapitalen udgør 78,9 mio. kr. pr. 30. juni 2014 mod 64,1 mio. kr. pr. 30. juni 2013 og 74,2 mio. kr. pr. 31. december 2013.
- Det er bestyrelsens vurdering at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt.
- Der er i perioden i øvrigt ikke indtruffet forhold, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.
- Bestyrelsen forventer, baseret på det aktuelle antal opsagte lejemål m.v., fortsat et positivt resultat op til 5 mio. kr. for 2014, hvilket svarer til forventningerne på tidspunkt for offentliggørelse af årsrapporten.

Henvendelse vedrørende nærværende periodemeddelelse kan ske til selskabets direktør Per Solberg Hansen telefon 35 27 09 02.

Med venlig hilsen  
Jensen & Møller Invest A/S

## Jensen & Møller Invest A/S – Delårsrapport 1. halvår 2014

<b>Hovedtal (urevideret)</b>	<b>2. kvartal 2014 (t.kr.)</b>	<b>2. kvartal 2013 (t.kr.)</b>	<b>1. halvår 2014 (t.kr.)</b>	<b>1. halvår 2013 (t.kr.)</b>	<b>Hele året 2013 (t.kr.)</b>
Lejeindtægter .....	998	1.167	1.978	2.377	4.601
Resultat af primær drift før værdiregulering .....	-246	-407	-394	-64	-192
Værdiregulering til dagsværdi, netto .....	2.877	860	7.483	4.586	16.804
Resultat før finansielle poster .....	2.631	453	7.089	4.522	16.612
Resultat før skat .....	2.359	105	6.293	3.847	15.310
<b>Periodens resultat.....</b>	<b>1.747</b>	<b>61</b>	<b>4.718</b>	<b>2.840</b>	<b>12.991</b>
Investeringsejendomme, langfristede .....			93.075	99.975	102.520
Andre værdipapirer og kapitalandele .....			12.935	12.992	12.961
Likvide beholdninger .....			18.221	3.766	6.930
<b>Aktiver i alt.....</b>			<b>128.754</b>	<b>121.177</b>	<b>129.476</b>
<b>Egenkapital .....</b>			<b>78.947</b>	<b>64.077</b>	<b>74.229</b>
Forpligtelser, rentebærende langfristede .....			28.943	40.057	31.724
Pengestrøm fra driften .....	-536	-876	-3.276	-1.836	-3.853
Pengestrøm fra investering .....	11.784	-4.668	19.014	-2.248	2.921
Pengestrøm fra finansiering.....	0	-635	-4.447	-635	-623
<b>Pengestrømme i alt.....</b>	<b>11.248</b>	<b>-6.179</b>	<b>11.291</b>	<b>-4.719</b>	<b>- 1.555</b>
Antal opsagte beboelsesejerlejligheder ultimo....			6	8	15
Antal solgte beboelsesejerlejligheder .....	5	3	13	5	11
Antal solgte m <sup>2</sup> .....	370	191	992	381	816
Gns. salgspris pr. m <sup>2</sup> .....	21.730	18.680	19.176	18.814	18.349

### **Kommentarer til delårsrapporten - ledelsesberetning**

Selskabets aktivitet har i perioden uændret bestået i udlejning og salg af ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område.

### **Resultat og væsentlige begivenheder i perioden**

Periodens resultat andrager t.kr. 4.718 mod t.kr. 2.840 i samme periode sidste år. Stigningen i resultatet kan primært henføres til en stigning i den samlede værdiregulering af selskabets investeringsejendomme sammenlignet med 1. halvår 2013.

Periodens værdiregulering til dagsværdi, som omfatter avance ved salg af lejligheder, værdiregulering af ejendomme, samt værdiregulering af prioritetsgæld - udgør t.kr. 7.483 mod t.kr. 4.586 for samme periode sidste år. Der henvises til note 2.

Jensen & Møller Invest A/S har i årets første 6 måneder solgt i alt 13 lejligheder på i alt 992 m<sup>2</sup> for en gennemsnitlig salgspris pr. m<sup>2</sup> på kr. 19.176. Salget af disse lejligheder er sket i 6 af selskabets ejendomme til salgspriser pr. m<sup>2</sup> i intervallet kr. 14.071 til kr. 28.409.

Værdiregulering, frigjorte lejligheder, ej solgte udgør t.kr. 1.651 og kan henføres til de i 2014 opsagte lejligheder, som pr. balancedagen endnu ikke er solgte. Salgsbeholdningen udgør ved halvårets udgang 6 lejligheder, som er værdiansat til forventet salgspris, svarende til t.kr. 8.625. Efter halvårets udløb har selskabet solgt 5 lejligheder og har ikke modtaget yderligere opsigelser.

Værdiregulering, udlejede lejligheder udgør t.kr. 4.985 og vedrører opskrivning af enkelte ejendomme, som følge af realiserede salg i disse ejendomme.

Værdiregulering prioritetsgæld udgør t.kr. 502 som kan henføres til nedskrivning af kursen på selskabets realkreditlån.

De finansielle indtægter udgør t.kr. 59 mod t.kr. 38 i samme periode sidste år og omfatter primært renteindtægter samt kursregulering af selskabets beholdning af obligationer.

De finansielle omkostninger udgør t.kr. 855 mod t.kr. 713 i samme periode sidste år. De finansielle omkostninger er netto steget med t.kr. 142 som følge af omkostninger i forbindelse med ekstraordinær afdrag på selskabets realkreditlån.

### **Balancen**

Selskabet ejer pr. 30. juni 2014 100 ejerlejligheder til beboelse, 2 erhvervsejerlejligheder samt 3 garage- og carportanlæg fordelt på 11 investeringsejendomme. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi, som andrager t.kr. 93.075 mod 104.020 pr. 31. december 2013.

Selskabets investeringsejendomme er netto faldet med t.kr. 10.945 som følge af salg af ejerlejligheder med t.kr. -17.581, samt opskrivning af ejendomme og salgsbeholdning med t.kr. 6.636.

### Likviditetsberedskab

Selskabets likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2014 t.kr. 18.221 mod t.kr. 6.930 pr. 31. december 2013. Af selskabets beholdning på t.kr. 18.221 er t.kr. 5.832 reserveret til ekstraordinære afdrag på realkreditlån. Selskabet har endvidere uudnyttede trækingsfaciliteter på selskabets kassekredit med t.kr. 22.500.

Den samlede disponible likviditet inkl. realkreditobligationer andrager t.kr. 25.324 pr. 30. juni 2014 mod t.kr. 19.891 pr. 31. december 2013.

### Forventninger til hele året 2014

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2013 forventede bestyrelsen et positivt resultat op til 5 mio. kr. for 2014.

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

Antallet af opsagte lejemål påvirker tillige forventningerne til årets resultat, og baseret på antallet af lejemål, der aktuelt er opsagt, forventer bestyrelsen, uændret i forhold til tidligere offentliggjorte forventninger, et positivt resultat op til 5 mio. kr. for 2014.

*De her beskrevne forudsætninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici som blandt andet – men ikke udelukkende – omfatter de faktorer, som er beskrevet i afsnittet om risici for Jensen & Møller Invest A/S i årsrapporten for 2013. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.*

### Værdiansættelse af aktiver og forpligtelser

I forbindelse med udarbejdelse af delårsrapporten for Jensen & Møller Invest A/S foretages en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for værdiansættelsen af selskabets aktiver og forpligtelser.

Den generelle økonomiske situation medfører fortsat betydelig usikkerhed omkring forventningerne til fremtiden og opgørelse af markedsværdier.

Alle m<sup>2</sup> nævnt i delårsrapporten er tinglyste arealer.

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2014 for Jensen & Møller Invest A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med delårsrapportbekendtgørelsen kapitel 3 samt øvrige danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og selskabets finansielle stilling som helhed, samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer som selskabet står overfor. Udover hvad oplyst i delårsrapporten har der ikke været ændringer i selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer sammenholdt med det i årsrapporten for 2013 oplyste.

Charlottenlund, den 25. august 2014.

### **Direktion:**

Per Solberg Hansen

### **Bestyrelse:**

Christian Kruse-Madsen  
(formand)

Peter Vagn Jensen

Anders Steen Westermann

Peter Andreassen

Resultatopgørelse for perioden

i t.kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	Hele året 2013
Lejeindtægter .....	1.978	2.377	4.601
Driftsomkostninger.....	-1.649	-1.540	-3.052
<b>Resultat af udlejning .....</b>	<b>329</b>	<b>837</b>	<b>1.549</b>
Administrationsomkostninger.....	-723	-901	-1.741
<b>Resultat af primær drift før værdiregulering.....</b>	<b>-394</b>	<b>-64</b>	<b>-192</b>
Værdiregulering til dagsværdi (note 2).....	7.483	4.586	16.804
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>7.089</b>	<b>4.522</b>	<b>16.612</b>
Finansielle indtægter .....	59	38	87
Finansielle omkostninger .....	-855	-713	-1.389
<b>Resultat før skat .....</b>	<b>6.293</b>	<b>3.847</b>	<b>15.310</b>
Skat af periodens resultat .....	-1.575	-1.007	-2.319
<b>Periodens resultat .....</b>	<b>4.718</b>	<b>2.840</b>	<b>12.991</b>

i t.kr.	Balance pr.		
	30/6 2014	30/6 2013	31/12 2013
<b>Aktiver:</b>			
Investeringsejendomme.....	93.075	99.975	102.520
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>	<b>93.075</b>	<b>99.975</b>	<b>102.520</b>
Investeringsejendomme bestemt for salg.....	0	0	1.500
Tilgodehavender fra udlejning .....	26	168	47
Tilgodehavender fra salg.....	3.095	1.512	4.175
Øvrige kortfristede aktiver .....	1.402	2.764	1.343
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12.935	12.992	12.961
Likvide beholdninger .....	18.221	3.766	6.930
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>	<b>35.679</b>	<b>21.202</b>	<b>26.956</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>128.754</b>	<b>121.177</b>	<b>129.476</b>
<b>Passiver:</b>			
Aktiekapital.....	16.932	16.932	16.932
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	34.852	31.042	36.935
Overført resultat.....	27.163	16.103	20.362
<b>Egenkapital.....</b>	<b>78.947</b>	<b>64.077</b>	<b>74.229</b>
Realkreditlån.....	28.943	40.057	31.724
Øvrige langfristede forpligtelser .....	12.407	13.690	13.189
<b>Langfristede forpligtelser .....</b>	<b>41.350</b>	<b>53.747</b>	<b>44.913</b>
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser .....	8.457	3.353	10.334
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8.457</b>	<b>3.353</b>	<b>10.334</b>
<b>Passiver i alt .....</b>	<b>128.754</b>	<b>121.177</b>	<b>129.476</b>

**Egenkapitalopgørelse**

i t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på inv. aktiver	Overført overskud	Ialt
<b>Egenkapital 1. januar 2013 .....</b>	16.932	32.234	12.072	61.238
Periodens totalindkomst .....		-1.192	4.031	2.839
<b>Egenkapital 30. juni 2013 .....</b>	16.932	31.042	16.103	64.077
Periodens totalindkomst .....		5.893	4.259	10.152
<b>Egenkapital 31. december 2013 ...</b>	16.932	36.935	20.362	74.229
Periodens totalindkomst .....		-2.083	6.801	4.718
<b>Egenkapital 30. juni 2014 .....</b>	<u>16.932</u>	<u>34.852</u>	<u>27.163</u>	<u>78.947</u>



Pengestrømsopgørelse

i t.kr.	1.halvår 2014	1. halvår 2013	Hele året 2013
Periodens resultat før finansielle poster.....	7.089	4.522	16.612
<i>Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:</i>			
Værdiregulering til dagsværdi .....	-7.483	-4.586	-16.804
Hensættelser til BRL §18 .....	0	-26	-37
Modtagne renteindtægter .....	77	49	126
Betalte renteudgifter mv.....	-855	-713	-1.390
Betalt selskabsskat.....	-1.450	-352	-2.661
<b>Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital.....</b>	<b>-2.622</b>	<b>-1.106</b>	<b>-4.154</b>
Ændring i driftskapital.....	-654	-730	301
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet.....</b>	<b>-3.276</b>	<b>-1.836</b>	<b>-3.853</b>
Afdrag på sælgerpantebreve.....	1	1	2
Salg af ejerlejligheder og garager .....	19.006	6.594	11.758
Afholdte forbedringsudgifter .....	0	-856	-856
Køb/salg af børsnoterede obligationer .....	7	-7.987	-7.983
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet .....</b>	<b>19.014</b>	<b>-2.248</b>	<b>2.921</b>
Ekstraordinære afdrag på realkreditlån v/salg .....	-4.447	-635	-623
Udbetalt udbytte, netto .....	0	0	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet.....</b>	<b>-4.447</b>	<b>-635</b>	<b>-623</b>
<b>Periodens pengestrømme.....</b>	<b>11.291</b>	<b>-4.719</b>	<b>-1.555</b>
Likvider, netto 1/1 .....	6.930	8.485	8.485
<b>Likvider, netto 30/6 .....</b>	<b>18.221</b>	<b>3.766</b>	<b>6.930</b>

*Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelse og balance*

Noter

**Note 1 – Grundlag for regnskab samt regnskabspraksis**

Denne delårsrapport er aflagt i overensstemmelse med delårsrapportbekendtgørelsen kapitel 3 om udarbejdelse af halvårsrapport for virksomheder, der ikke udarbejder koncernregnskab, samt de øvrige danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber, der stilles til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den i delårsrapporten anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med den, der anvendes i selskabets årsrapport.

Delårsrapporten er i overensstemmelse hermed ikke udarbejdet efter IAS 34 præsentation af delårsregnskaber.

Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet.

i t.kr.	1.halvår 2014	1. halvår 2013	Hele året 2013
<b>Note 2 – Værdiregulering til dagsværdi</b>			
<i>Realiseret salgsaktivitet:</i>			
Salgspriser, 13 lejligheder .....	19.023	7.168	15.573
Bogført værdi primo.....	-17.581	-6.324	-11.880
Afholdte salgsomkostninger .....	-1.097	-84	-663
<i>Realiseret salgsaktivitet i alt .....</i>	345	760	3.030
Værdiregulering, frigjorte lejemål, ej solgte .....	1.651	3.439	9.269
Værdiregulering, udlejede lejemål.....	4.985	-52	3.719
Værdiregulering, prioritetsgæld .....	502	439	786
	<u>7.483</u>	<u>4.586</u>	<u>16.804</u>