

Jensen & Møller Holding A/S

Godkendt på generalforsamlingen
den 16. marts 2016

Per Solberg Hansen

Dirigent



Jensen & Møller A/S

CVR nr. 36 48 64 22
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

Side

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2

PÅTEGNINGER

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jensen & Møller A/S Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund CVR nr. 36 48 64 22 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Stiftet: 6. januar 2015 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Christian Kruse-Madsen, formand Peter Morten Andreassen Finn Ingerslev Lars Erik Andersen Anders Steen Westermann
Direktion	Per Solberg Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Selskabet Jensen & Møller A/S er opstået som en fusion mellem det tidligere børsnoterede ejendomsselskab Jensen & Møller Invest A/S (cvr.nr. 53 28 89 28 – ophørende selskab) og Jensen & Møller Holding A/S (cv.nr. 36 48 64 22 – fortsættende selskab).

LEDELSESBERETNING

Årsrapporten for Jensen & Møller A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom.

Selskabets formål er udmøntet i ejerskabet af en række investeringsejendomme (ejerlejligheder) beliggende i det storkøbenhavnske område. Når lejemålet ophører, sælges disse ejerlejligheder bedst muligt.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på t.kr. 7.028, og selskabets balance udviser pr. 31. december 2015 en egenkapital på t.kr. 79.323.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

De i 2015 afholdte administrationsomkostninger indeholder omkostninger til afnotering af Jensen & Møller Invest A/S fra fondsbørsen, tvangsindløsning af mindretalsaktionærer og fusion af selskaberne Jensen & Møller Invest A/S og Jensen & Møller Holding A/S.

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er herudover ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Jensen & Møller A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 16. marts 2016

Direktion:

Per Solberg Hansen

Bestyrelse:

Christian Kruse-Madsen
formand

Peter Morten Andreassen

Finn Ingerslev

Lars Erik Andersen

Anders Steen Westermann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Jensen & Møller A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jensen & Møller A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendigt for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 16. marts 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Jensen & Møller A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Jensen & Møller A/S (tidl. Jensen & Møller Holding A/S) er med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2015 fusioneret med Jensen & Møller Invest A/S med Jensen & Møller A/S som det forsættende selskab.

Fusionen er indregnet i årsregnskabet ved brug af overtagelsesmetoden, hvor de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi i balancen på fusionstidspunktet 1. januar 2015. Forskellen mellem overtagelsesprisen og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes direkte i resultatopgørelsen, da der ikke vurderes at være goodwill på investeringsejendommene.

De overtagne aktiver og forpligtelser, har i Jensen & Møller Invest A/S været indregnet efter IFRS. Ledelsen har valgt at fortsætte med en uændret regnskabspraksis på disse aktiver og forpligtelser, hvilket også er i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Der er derfor ikke foretaget korrektioner til overtagelsesbalancen fra Jensen & Møller Invest A/S.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Resultat af udlejning

Lejeindtægter for udlejede boliger mv. 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 samt vedligeholdelse.

Årsrapport 2015

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

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

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

Salg af lejligheder

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

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

Værdiregulering af ejerlejlighed til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Balancen*Investeringsjendomme*

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

Ejerlejligheder til beboelse måles efterfølgende til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, og hvor der derfor ikke foreligger konkrete markedsdata, anvendes Realkreditrådets statistik for området.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

Ejerlejligheder til erhverv samt garage- og carportanlæg måles efterfølgende til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 8-10% for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

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

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b indregnes som langfristet gældsforpligtelse, mens forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 medtages under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

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

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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat

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

Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler eller -satser indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 kr.
Lejeindtægter.....		3.672.125
Driftsomkostninger.....		<u>-2.732.646</u>
Resultat af udlejning.....		<u>939.479</u>
Salgsindtægter.....		17.166.000
Bogført værdi og salgsmkostninger.....		<u>-11.544.695</u>
Avance ved salg af lejligheder.....		<u>5.621.305</u>
Administrationsomkostninger.....		<u>-1.848.622</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....		4.712.162
Værdiregulering til dagsværdi.....		<u>3.875.628</u>
Resultat før finansielle poster.....		8.587.790
Finansielle indtægter.....		1.251.801
Finansielle omkostninger.....		<u>-797.982</u>
Finansielle poster, netto.....		<u>453.819</u>
Resultat før skat.....		9.041.609
Skat af årets resultat.....	1	<u>-2.013.984</u>
Årets resultat.....		<u><u>7.027.625</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000
Overføres fra overført resultat.....		<u>-2.972.375</u>
		<u><u>7.027.625</u></u>

BALANCE

Aktiver	Note	2015
Investeringsejendomme.....	2	<u>82.611.813</u>
Materielle anlægsaktiver.....		<u>82.611.813</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....		<u>206.980</u>
Finansielle anlægsaktiver.....		<u>206.980</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>82.818.793</u>
Salg og udlejning.....		4.050.503
Periodeafgrænsningsposter.....		205.621
Andre tilgodehavender.....		<u>962.951</u>
Tilgodehavender.....		<u>5.219.075</u>
Mellemregning med Dansk Financia A/S.....		87.925
Kreditinstitutter.....		<u>7.582.319</u>
Likvide beholdninger.....		<u>7.670.244</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>12.889.319</u>
AKTIVER I ALT.....		<u><u>95.708.112</u></u>

BALANCE

Passiver	Note	2015
Selskabskapital.....		5.000.000
Overført resultat.....		64.322.748
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		<u>10.000.000</u>
Egenkapital.....	3	<u>79.322.748</u>
Udskudt skat.....		<u>11.319.309</u>
Hensatte forpligtelser.....		<u>11.319.309</u>
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita.....		369.247
Udvendig vedligeholdelsesforpligtelser BRL §18b.....		<u>206.980</u>
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	<u>576.227</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		595.162
Selskabsskat.....		2.352.256
Anden gæld.....		1.542.055
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>355</u>
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<u>4.489.828</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>16.385.364</u>
Passiver i alt.....		<u>95.708.112</u>
Eventuelposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Ejerforhold	6	

Note 1 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat.....	2.352.256
Regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	-338.272
	<u>2.013.984</u>

Note 2 - Investeringsejendomme

Tilgang ved fusion.....	46.137.874
Afgang i året.....	-6.129.288
Anskaffelsessum pr. 31/12.....	<u>40.008.586</u>
Tilgang ved fusion.....	43.180.286
Årets op-/ og nedskrivninger.....	3.875.628
Afgang i året.....	-4.452.687
Op-/nedskrivninger pr. 31/12.....	<u>42.603.227</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12.....	<u>82.611.813</u>

Note 3 - Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi - investerings- ejendomme	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Stiftelse.....	5.000.000	0	67.295.123	0	72.295.123
Årets resultat.....	0	0	-2.972.375	10.000.000	7.027.625
Egenkapital 31/12.....	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>64.322.748</u>	<u>10.000.000</u>	<u>79.322.748</u>

Selskabskapitalen består af 5.000.000 aktier af 1 kr.

Note 4 - Langfristede gældforpligtelser

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

Note 5 - Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser. Pr. 31/12 2015 påhviler der selskabet følgende forpligtelser:

- i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 1.387.488.

Sikkerhedsstillelser

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

Sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med koncernes selskaber med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Samtlige selskaber i sambeskatningen hæfter solidarisk for skyldige selskabsskatter.

Note 6 - Ejerforhold

Selskabet er dattervirksomhed af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, Charlottenlund og indgår i koncernregnskab for dette selskab.