

Jensen & Møller Invest A/S

CVR nr. 53 28 89 28

Rosenvængets Hovedvej 6 2100 København Ø Tlf. 35 27 09 02 Fax 35 38 19 50

www.jensen-moller.dk E-mail: jmi@danskfinancia.dk

19. november 2008

Selskabsmeddelelse nr. 8/2008

10 sider i alt

OMX Den Nordiske Børs København A/S
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Jensen & Møller Invest A/S – delårsrapport for 1 -3. kvartal 2008

Bestyrelsen for Jensen & Møller Invest A/S har på et møde i dag behandlet selskabets delårsrapport for 1 -3. kvartal 2008.

1 -3. kvartal 2008 i hovedtræk:

- Selskabets resultat efter skat for 3. kvartal udgør et underskud på –8,4 mio. kr. mod et underskud på –1,2 mio. kr. for samme periode sidste år. For årets første 9 måneder udgør resultatet efter skat –16,9 mio. kr. mod et underskud på –7,6 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Det primære resultat for årets første 9 måneder er realiseret med et overskud på 1,0 mio. kr. mod 5,5 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Egenkapitalen udgør pr. 30/9 2008 92,5 mio. kr. mod 119,5 mio. kr. pr. 30/9 2007.
- Avance ved salg af lejligheder – målt i forhold til bogført værdi – andrager 0 kr. i 3. kvartal 2008 mod 1,0 mio. kr. i samme periode sidste år og 0,6 mio. kr. for årets første 9 måneder, hvor der er solgt 1 lejlighed på 79 m².
- De fortsat faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område har medført at selskabet i 3. kvartal 2008 har udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 10,5 mio. kr. mod 2,6 mio. kr. i samme periode sidste år. For de første 9 måneder i 2008 er der udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 22,6 mio. kr. mod 21,8 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Bestyrelsens forventninger til det primære driftsresultat på kr. 1-2 mio. for 2008 fastholdes. Som følge af den negative værdiregulering forventes et resultat efter skat i intervallet –18 til –17 mio. kr. for hele 2008, hvilket er en nedjustering på 9,0 mio. kr. i forhold til tidligere offentliggjorte forventninger.
- Likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne er –1,8 mio. kr. for årets første 9 måneder mod 16,1 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Selskabet har i 3. kvartal 2008 optaget 2 kreditforeningslån med i alt nominelt 43,2 mio. kr. til bl.a. finansiering af de i året foretagne ejendomsinvesteringer.

Henvendelse vedrørende nærværende regnskabsmeddelelse kan ske til selskabets direktør Ole Nygaard telefon 35 27 09 02.

Med venlig hilsen
Jensen & Møller Invest A/S

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	3. kvartal	3. kvartal	1 –3. kvartal	1 –3. kvartal	
	2008	2007	2008	2007	2007
Resultat af udlejning.....	301	329	1.133	1.172	1.125
Avance ved salg af lejligheder.....	-5	986	637	5.087	5.469
Administrationsomkostninger.....	-276	-247	-803	-745	-1.125
Resultat af primær drift.....	20	1.068	967	5.514	5.469
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	-10.508	-2.570	-22.608	-21.784	-24.381
Finansielle poster, netto.....	-741	-1	-933	-62	-29
Resultat før skat	-11.229	-1.503	-22.574	-16.332	-18.941
Skat af periodens resultat.....	2.781	339	5.658	8.746	9.506
Periodens resultat	-8.448	-1.164	-16.916	-7.586	-9.435
Investeringsejendomme			160.900	153.468	149.740
Anlægsaktiver i alt.....			163.311	154.294	150.500
Omsætningsaktiver i alt.....			4.329	8.789	7.849
Aktiver i alt.....			167.640	163.083	158.349
Selskabskapital			16.932	16.932	16.932
Egenkapital.....			92.461	119.530	116.639
Hensatte forpligtelser.....			25.935	32.188	31.939
Langfristede gældsforpligtelser			44.108	2.366	2.391
Kortfristede gældsforpligtelser.....			5.136	8.999	7.380
Passiver i alt			167.640	163.083	158.349
Pengestrøm fra driften	-742	8.216	-1.817	16.153	19.739
Pengestrøm fra investering, netto	-27.306	1	-36.608	1	-2.164
Pengestrøm fra finansiering.....	42.353	0	35.090	-40.123	-41.164
Pengestrøm i alt	14.305	8.217	-3.335	-23.969	-23.589

Nøgletal					
Antal aktier á t.kr.			16.932	16.932	16.932
Antal egne aktier á t.kr.....			389	3.500	120
Resultat pr. aktie	-499	-69	-999	-448	-557
Indre værdi pr. aktie.....			5.461	7.059	6.889
Gearing af driftsaktiver.....			1,46	0,98	0,97
Egenkapitalforrentning			-16,2	-6,03	-7,6
Afkast af investeret kapital			-17,4	-12,7	-14,9
Børskurs pr. balancedag			6.850	9.200	8.800
Price Earningskvote.....			-7	-21	-16
Kurs / Indre værdi.....			1,25	1,30	1,28
Antal solgte lejligheder.....	0	2	1	9	10
Antal solgte m ²	0	115	79	515	590
Gns. salgspris pr. m ²	0	24.826	24.051	26.905	25.562

Nøgletal er beregnet på basis af Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger og Nøgletal 2005”.

Egenkapitalbevægelser (t.kr.)					
Egenkapital primo.....			116.639	132.189	132.189
Udbetaling af udbytte			-4.962	-5.079	-5.080
Køb af egne aktier.....			-2.300	0	-1.031
Afholdte omkostninger i f.m. kapitalnedsættelse			0	6	-4
Periodens resultat.....			-16.916	-7.586	-9.435
Egenkapital ultimo.....			92.461	119.530	116.639

Kommentarer til delårsrapporten - ledelsesberetning

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

Resultat

Resultatet efter skat for 3. kvartal 2008 andrager t.kr. -8.448 mod t.kr. -1.164 i samme periode sidste år, og i årets første 9 måneder et resultat på t.kr. -16.916 mod t.kr. -7.586 sidste år. Det lavere resultat skyldes primært at selskabets avance ved salg af lejligheder er påvirket af den faldende efterspørgsel og de faldende salgspriser på markedet for salg af ejerlejligheder.

Resultatet af udlejningsaktiviteten er i 3. kvartal faldet med t.kr. 28 i forhold til samme periode sidste år og andrager t.kr. 301. For årets første 9 måneder andrager resultatet af udlejningsaktiviteten t.kr. 1.133, hvilket er et fald på t.kr. 39 i forhold til samme periode sidste år.

Der er ikke solgt lejligheder i 3. kvartal 2008 og i samme periode sidste år blev der solgt 1 lejlighed. Der er i årets første 9 måneder solgt 1 lejlighed (79 m²) mod 9 lejligheder (515 m²) i samme periode sidste år. Den opnåede salgspris i årets første 9 måneder andrager kr. 24.051 pr. m² mod i gennemsnit kr. 26.905 pr. m² i samme periode sidste år. Faldet i salgsprisen pr. m² skyldes primært de i markedet faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område, men også en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Administrationsomkostningerne for 3. kvartal 2008 udgør t.kr. 276 mod t.kr. 247 i samme periode sidste år. For årets første 9 måneder andrager administrationsomkostningerne t.kr. 803 og er steget med t.kr. 58 i forhold til samme periode sidste år.

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes løbende til dagsværdi. Som følge af de fortsat faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område er der for 3. kvartal 2008 udgiftsført en værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr. 10.508 mod t.kr. 2.570 i samme periode sidste år. For årets første 9 måneder er der udgiftsført en værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr. 22.608 mod t.kr. 21.784 i samme periode sidste år. Værdireguleringen for årets første 9 måneder svarer til et gennemsnitligt fald på 15,1 % i forhold til dagsværdien pr. 31. december 2007.

Det finansielle nettoresultat andrager for årets første 9 måneder t.kr. -933 mod t.kr. -62 i samme periode sidste år. Faldet i det finansielle nettoresultat kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer i 2008.

Balancen

Selskabet ejer pr. 30. september 2008 154 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 12.279 m² fordelt på 14 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne indregnes og måles som investeringsejendomme til dagsværdi og andrager pr. 30. september 2008 t.kr. 160.900, svarende til kr. 13.103 pr. m².

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 92.461 pr. 30. september 2008, hvilket svarer til 55,2 % af balance-summen.

De langfristede og kortfristede forpligtelser udgør henholdsvis t.kr. 44.108 og t.kr. 5.136 pr. 30. september 2008. I 3. kvartal 2008 har selskabet nedbragt træk på den kortfristede finansiering ved optagelse af langfristet finansiering bestående af 2 kreditforeningslån.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driften for årets første 9 måneder udgør t.kr. -1.817 hvilket er et fald på t.kr. 17.970 i forhold til 1 -3. kvartal 2007. Faldet skyldes primært salg af flere lejligheder i 2007 end i 2008.

Pengestrømme fra nettoinvesteringsaktivitet udgør t.kr. -36.608, primært som følge af periodens ejendomsinvesteringer.

Pengestrømme fra finansiering udgør t.kr. 35.090, hvoraf t.kr. 42.353 vedrører optagelse af kreditforeningslån.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 30. september 2008 kan opgøres således:	t.kr.
Trækningsfaciliteter	20.000
Kreditinstitutter, nettogæld	<u>-224</u>
Likviditetsberedskab	<u>19.776</u>

Begivenheder efter periodens udløb

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

Forventninger til resten af 2008

Bestyrelsen udtrykte i årsrapporten for 2007 forventninger om et primært driftsresultat på 1-2 mio. kr. Disse forventninger fastholdes.

Bestyrelsen udtrykte endvidere forventning om et resultat efter skat på 0,75-1,5 mio. kr. Som følge af den udgiftsførte værdiregulering af ejerlejligheder på i alt 22,6 mio. kr. forventes nu et resultat efter skat for 2008 i intervallet –18 til –17 mio. kr.

Denne forventning er dels baseret på antallet af lejligheder, som forventes solgt og dels på en forventning om salgspriser på det nuværende nedjusterede niveau. Der er på nuværende tidspunkt 6 lejligheder udbudt til salg og yderligere 2 opsagte lejligheder forventes sat til salg i løbet af kort tid. Der er indgået juridisk bindende aftaler om salg af 2 lejligheder, som indtægtsføres i 4. kvartal 2008.

Salgsprisen og værdiregulering af beholdning af ejerlejligheder er afhængig af den generelle konjunkturudvikling, hvorfor ændringer heri samt forskydning i antallet af frigjorte lejligheder vil kunne påvirke forventningerne til årets resultat.

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 2007. Disse og andre faktorer kan indebære at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Der er ikke foretaget revision eller review af selskabets delårsrapport for 1 -3. kvartal 2008.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1 –3. kvartal 2008 for Jensen & Møller Invest A/S.

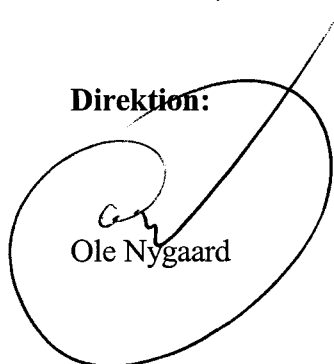
Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med delårsrapportbekendtgørelsen samt øvrige danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Selskabets regnskabsaflæggelse reguleres generelt af årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for delårsperioden.

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.


København, den 19. november 2008

Direktion:

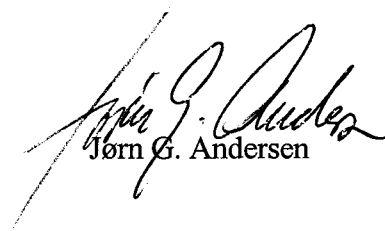


Ole Nygaard

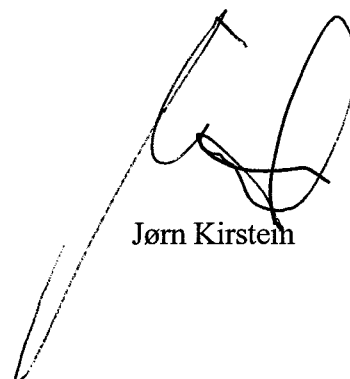
Bestyrelse:



Kjeld Andersen
(formand)



Jørn G. Andersen



Jørn Kirstein

Denne delårsrapport er aflagt i overensstemmelse med delårsrapportbekendtgørelsen samt de øvrige danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber, der stilles til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Selskabets regnskabsaflæggelse reguleres generelt af årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder. Den i delårsrapporten anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med den, der anvendes i selskabets årsrapport. Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet.

Resultatopgørelse for perioden

i t.kr.	1 –3. kvartal 2008	1 –3. kvartal 2007	2007
<i>Udlejningsaktivitet</i>			
Lejeindtægter	3.622	2.944	3.947
Driftsomkostninger	-2.489	-1.772	-2.822
Resultat af udlejning	1.133	1.172	1.125
<i>Salgsaktivitet, lejligheder</i>			
Salgsindtægter.....	1.900	13.856	15.307
Bogført værdi og omkostninger ved salg	-1.263	-8.769	-9.838
Avance ved salg af lejligheder	637	5.087	5.469
Bruttoresultat.....	1.770	6.259	6.594
Administrationsomkostninger	-803	-745	-1.125
Resultat af primær drift.....	967	5.514	5.469
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	-22.608	-21.784	-24.381
Resultat før finansiering og skat.....	-21.641	-16.270	-18.912
Finansielle indtægter.....	2	13	39
Finansielle omkostninger.....	-935	-75	-68
Finansiering, netto	-933	-62	-29
Resultat før skat	-22.574	-16.332	-18.941
Skat af periodens resultat	5.658	8.746	9.506
Periodens resultat	-16.916	-7.586	-9.435

Balance pr.			
i t.kr.	30/9 2008	30/9 2007	31/12 2007
Aktiver:			
Investeringsejendomme - ejerlejligheder til videresalg	160.900	153.468	149.740
Øvrige anlægsaktiver	2.411	826	760
Anlægsaktiver i alt.....	163.311	154.294	150.500
Tilgodehavender vedr. salg og udlejning	122	1.578	230
Andre værdipapirer	9	10	10
Øvrige omsætningsaktiver.....	4.171	4.469	4.498
Likvide beholdninger.....	27	2.732	3.111
Omsætningsaktiver i alt.....	4.329	8.789	7.849
Aktiver i alt.....	167.640	163.083	158.349
Passiver:			
Aktiekapital.....	16.932	16.932	16.932
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	69.560	89.908	87.250
Overført overskud.....	5.969	12.690	7.377
Foreslået udbytte.....	0	0	5.080
Egenkapital.....	92.461	119.530	116.639
Udskudt skat	25.846	32.083	31.791
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18.....	89	105	148
Hensatte forpligtelser	25.935	32.188	31.939
Kreditforeningslån	42.418	0	0
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	1.690	2.366	2.391
Langfristede gældsforpligtelser	44.108	2.366	2.391
Kreditinstitutter.....	251	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser.....	4.885	8.999	7.380
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.136	8.999	7.380
Gældsforpligtelser i alt.....	49.244	11.365	9.771
Passiver i alt.....	167.640	163.083	158.349

Egenkapitalopgørelse

i t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på inv. aktiver	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2007.....	<u>16.932</u>	<u>106.924</u>	<u>3.253</u>	<u>5.080</u>	<u>132.189</u>
<i>Periodens bevægelser:</i>					
Udbetalt udbytte.....				-5.080	-5.080
Omk. ved kapitalnedsættelse.....			6		6
<i>Periodens resultat</i>					
Periodens resultat.....		<u>-17.016</u>	<u>9.431</u>		<u>-7.585</u>
Egenkapital 30. september 2007..	<u>16.932</u>	<u>89.908</u>	<u>12.690</u>	<u>0</u>	<u>119.530</u>
<i>Periodens bevægelser:</i>					
Køb af egne aktier.....			-1.031		-1.031
Omk. ved kapitalnedsættelse.....			-10		-10
<i>Periodens resultat</i>					
Periodens resultat.....		<u>-2.658</u>	<u>-4.272</u>	<u>5.080</u>	<u>-1.850</u>
Egenkapital 31. december 2007....	<u>16.932</u>	<u>87.250</u>	<u>7.377</u>	<u>5.080</u>	<u>116.639</u>
<i>Periodens bevægelser:</i>					
Udbetalt udbytte.....				-5.080	-5.080
Modtaget udbytte egne aktier.....			118		118
Køb af egne aktier.....			-2.300		-2.300
<i>Periodens resultat</i>					
Periodens resultat.....		<u>-17.690</u>	<u>774</u>		<u>-16.916</u>
Egenkapital 30. september 2008..	<u>16.932</u>	<u>69.560</u>	<u>5.969</u>	<u>0</u>	<u>92.461</u>

Pengestrømsopgørelse

i t.kr.	1 –3. kvartal 2008	1 –3. kvartal 2007	2007
Resultat af udlejningsvirksomhed	1.133	1.172	1.125
Hensættelser til BRL §18	-59	-281	-238
Tilbageførte afskrivninger	0	0	62
Resultat af udlejningsvirksomhed	1.074	891	949
Avance ved salg af lejligheder.....	637	5.087	5.469
Tilbageført bogført værdi af lejligheder.....	1.191	8.135	9.102
Salg af lejligheder	1.828	13.222	14.571
Administrationsomkostninger	-803	-745	-1.125
Finansielle poster netto	-868	-62	-29
Ændring af driftskapital	-2.243	3.698	7.724
Betalte selskabsskatter, netto	-805	-851	-2.351
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-1.817	16.153	19.739
Afdrag på sælgerpantebreve	1	1	1
Køb af ejerlejligheder til videresalg	-35.646	0	0
Afholdte forbedringsudgifter	-963	0	-2.165
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-36.608	1	-2.164
<i>Fremmedfinansiering:</i>			
Optagelse af kreditforeningslån.....	42.904	0	0
Afdrag og indfrielse af kreditforeningslån	-551	0	0
<i>Aktionærerne:</i>			
Afholdte omkostninger ifm. kapitalnedsættelse.....	0	6	-4
Køb af egne aktier	-2.300	-35.050	-36.080
Udbetalt udbytte.....	-4.963	-5.079	-5.080
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	35.090	-40.123	-41.164
Periodens pengestrømme	-3.335	-23.969	-23.589
Likvide beholdninger primo	3.111	26.701	26.700
Likvide beholdninger pr. balancedagen, netto.....	-224	2.732	3.111