

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

27. august 2008

Selskabsmeddelelse nr. 6/2008

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. halvår 2008

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

1. halvår 2008 i hovedtræk:

- Selskabets resultat efter skat for 1. halvår 2008 udgør et underskud på 8,5 mio. kr. mod et underskud på 6,4 mio. kr. for samme periode sidste år.
- Det primære resultat for årets første 6 måneder er realiseret med et overskud på 0,9 mio. kr. mod 4,4 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2008 100,9 mio. kr. mod 120,7 mio. kr. pr. 30. juni 2007.
- Avance ved salg af lejligheder – målt i forhold til bogført værdi – andrager 0,6 mio. kr. i 1. halvår 2008 mod 4,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Der er pr. 30. juni 2008 solgt 1 lejlighed på 79 m².
- De fortsat faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område har medført at selskabet i 1. halvår 2008 har udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 12,1 mio. kr. mod 19,2 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 -9,0 til -8,25 mio. kr. for hele 2008, hvilket er en nedjustering på 6,0 mio. kr. i forhold til tidligere offentliggjorte forventninger.
- Likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne er -1,1 mio. kr. mod 7,9 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Selskabet har i 1. halvår 2008 erhvervet 35 ejerlejligheder samt garager i en ejendom beliggende i Nærum til en købesum på 35,3 mio. kr.

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.)	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	
	2008	2007	2008	2007	2007
Resultat af udlejning.....	435	582	832	843	1.125
Avance ved salg af lejligheder.....	0	3.283	642	4.101	5.469
Administrationsomkostninger.....	-272	-251	-527	-498	-1.125
Resultat af primær drift.....	163	3.614	947	4.446	5.469
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	-7.098	-10.540	-12.100	-19.214	-24.381
Finansielle poster, netto	-170	-71	-192	-61	-29
Resultat før skat	-7.105	-6.997	-11.345	-14.829	-18.941
Skat af periodens resultat.....	1.820	6.228	2.877	8.407	9.506
Periodens resultat	-5.285	-769	-8.468	-6.422	-9.435
Investeringsejendomme			172.548	157.751	149.740
Anlægsaktiver i alt.....			174.958	158.577	150.500
Omsætningsaktiver i alt			4.218	12.171	7.849
Aktiver i alt.....			179.176	170.748	158.349
Selskabskapital			16.932	16.932	16.932
Egenkapital.....			100.908	120.694	116.639
Hensatte forpligtelser.....			28.565	33.203	31.939
Langfristede gældsforpligtelser			2.483	2.327	2.391
Kortfristede gældsforpligtelser			47.220	14.524	7.380
Passiver i alt			179.176	170.748	158.349
Pengestrøm fra driften	2.185	3.109	-1.075	7.937	19.739
Pengestrøm fra investering, netto	-9.251	0	-9.302	0	-2.164
Pengestrøm til finansiering.....	-4.963	-5.079	-7.263	-40.123	-41.164
Pengestrøm i alt	-12.029	-1.970	-17.640	-32.186	-23.589

Nøgletal					
Antal aktier á t.kr.			16.932	16.932	16.932
Antal egne aktier á t.kr.....			389	0	120
Resultat pr. aktie	-312	-45	-500	-379	-557
Indre værdi pr. aktie.....			5.960	7.128	6.889
Gearing af driftsaktiver.....			1,42	1,05	0,97
Egenkapitalforrentning			-7,8	-5,1	-7,6
Afkast af investeret kapital			-8,7	-11,1	-14,9
Børskurs pr. balancedag			8.000	9.600	8.800
Price Earningskvote			-16	-25	-16
Kurs / Indre værdi.....			1,34	1,35	1,28
Antal solgte lejligheder.....	0	5	1	7	10
Antal solgte m ²	0	329	79	400	590
Gns. salgspris pr. m ²	0	27.085	24.051	27.503	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		-4.963	-5.079	-5.080
Køb af egne aktier.....		-2.300	0	-1.031
Afholdte omkostninger i f.m. kapitalnedsættelse		0	6	-4
Periodens resultat.....		-8.468	-6.422	-9.435
Egenkapital ultimo.....		100.908	120.694	116.639

Kommentarer til delårsrapporten - ledelsesberetning

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

Selskabet har i 1. halvår 2008 erhvervet 35 ejerlejligheder (2.586 m²) og 21 garager (290 m²) i ejendommen Nærum Park, Skodsborgvej, 2850 Nærum til en købesum på 35,3 mio. kr ekskl. omkostninger. Ejerlejlighederne er erhvervet på markedsvilkår af Ejendomsaktieselskabet Nærum Park, som ejes med 55% af A/S af 28. maj 1949 hvori bestyrelsesformand Kjeld Andersen er hovedaktionær.

Selskabet overtog pr. 1. maj 2008 de 35 fuldt udlejede beboelseslejligheder. Der er deponeret t.kr. 8.494 vedr. køb af Nærum Park og den resterende del af købesummen er pr. 30. juni 2008 optaget som kortfristet gæld. Efter balancedagen er restkøbesummen finansieret ved optagelse af et 30-årig afdragsfrit rentetilpasningslån.

Resultat

Resultatet efter skat for 1. halvår 2008 andrager t.kr. -8.468, mod t.kr. -6.422 i samme periode sidste år. Resultatet i 1. halvår 2007 var imidlertid positivt påvirket af tilbageførsel af udskudt skat med t.kr. 4.727 som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten.

Resultatet af udlejningsaktiviteten er faldet med t.kr. 11 i forhold til samme periode sidste år og andrager t.kr. 832.

Der er i 1. halvår 2008 solgt 1 lejlighed (79 m²) mod 7 lejligheder (400 m²) i samme periode sidste år. Den opnåede salgspris i 1. halvår 2008 andrager kr. 24.051 pr. m² mod i gennemsnit kr. 27.503 pr. m² i samme periode sidste år. Faldet i salgsprisen pr. m² skyldes primært de i markedet faldende salgspri- ser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område, men også en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Administrationsomkostningerne for 1. halvår 2008 udgør t.kr. 527 mod t.kr. 498 i 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 1. halvår 2008 udgiftsført en værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr. 12.100 mod t.kr. 19.214 i samme periode sidste år. Værdireguleringen for 1. halvår 2008 svarer til et gennemsnitligt fald på 8,1 % i forhold til dagsværdien pr. 31. december 2007.

Det finansielle nettoresultat andrager t.kr. -192 mod t.kr. -61 i samme periode sidste år. Faldet i det finansielle nettoresultat skyldes blandt andet træk på selskabets likvide beholdninger i forbindelse med erhvervelse af ejerlejligheder til videresalg samt køb af egne aktier.

Balancen

Selskabet ejer pr. 30. juni 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. juni 2008 t.kr. 172.548, svarende til kr. 14.052 pr. m².

Selskabet har i 1. halvår 2008 erhvervet egne aktier, nominelt 269.000 til kurs 8.550 svarende til en købssum på t.kr. 2.300. Værdien er nedskrevet direkte på egenkapitalen. Selskabets beholdning af egne aktier andrager herefter 389 stk., svarende til 2,3%.

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 100.908 pr. 30. juni 2008, hvilket svarer til 56,3 % af balancesummen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme til driften udgør t.kr. -1.075, hvilket er et fald på t.kr. 9.012 i forhold til 1. halvår 2007. Faldet skyldes primært salg af flere lejligheder i 2007 end i 2008.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør t.kr. -9.302, primært som følge af deponeret udbetaling i forbindelse med køb af Nærum Park..

Pengestrømme til finansiering udgør t.kr. -7.263 som følge af køb af egne aktier og udbetaling af udbytte.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 30. juni 2008 kan opgøres således:	t.kr.
Trækningsfaciliteter	20.000
Kreditinstitutter, nettogæld	<u>-14.529</u>
Likviditetsberedskab	<u>5.471</u>

Begivenheder efter halvårets udløb

Selskabet har efter regnskabsperiodens udløb optaget to kreditforeningslån med i alt nominelt 43,2 mio. kr. Udbetalt låneprovenu udgør i alt 43,1 mio. kr. Det ene til afdækning af restfinansiering i forbindelse med køb af Nærum Park og det andet bl.a. til afdækning af forbedringsarbejder i selskabets ejendomme. Låneoptagelserne har forbedret selskabets likviditetsberedskab med ca. t.kr. 15.000.

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 efter skat. Som følge af den udgiftsførte værdiregulering af ejerlejligheder på i alt 12,0 mio. kr. forventes nu et resultat efter skat for 2008 i intervallet –9,0 til –8,25 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.

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 gennemgang af selskabets delårsrapport for 1. halvår 2008.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 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. 30/6 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 27. august 2008

Direktion:

Ole Nygaard

Bestyrelse:

Kjeld Andersen
(formand)

Jørn G. Andersen

Jørn Kirstein

Bilag 1, side 1

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.

Resultatopgørelse for perioden

i t.kr.	1/1–30/6 2008	1/1-30/6 2007	1/1-31/12 2007
<i>Udlejningsaktivitet</i>			
Lejeindtægter	2.241	1.961	3.947
Driftsomkostninger	<u>-1.409</u>	<u>-1.118</u>	<u>-2.822</u>
Resultat af udlejning	<u>832</u>	<u>843</u>	<u>1.125</u>
<i>Salgsaktivitet, lejligheder</i>			
Salgsindtægter.....	1.900	11.001	15.307
Bogført værdi og omkostninger ved salg	<u>-1.258</u>	<u>-6.900</u>	<u>-9.838</u>
Avance ved salg af lejligheder	<u>642</u>	<u>4.101</u>	<u>5.469</u>
Bruttoresultat	1.474	4.944	6.594
Administrationsomkostninger	<u>-527</u>	<u>-498</u>	<u>-1.125</u>
Resultat af primær drift.....	947	4.446	5.469
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	<u>-12.100</u>	<u>-19.214</u>	<u>-24.381</u>
Resultat før finansiering og skat.....	-11.153	-14.768	-18.912
Finansielle indtægter.....	1	10	39
Finansielle omkostninger.....	<u>-193</u>	<u>-71</u>	<u>-68</u>
Finansiering, netto	<u>-192</u>	<u>-61</u>	<u>-29</u>
Resultat før skat	-11.345	-14.829	-18.941
Skat af periodens resultat	<u>2.877</u>	<u>8.407</u>	<u>9.506</u>
Periodens resultat	<u><u>-8.468</u></u>	<u><u>-6.422</u></u>	<u><u>-9.435</u></u>

Tallene er ikke revideret.

Bilag 1, side 2

	Balance pr.		
i t.kr.	30/6 2008	30/6 2007	31/12 2007
Aktiver:			
Investeringsejendomme - ejerlejligheder til videresalg	172.548	157.751	149.740
Øvrige anlægsaktiver	2.410	826	760
Anlægsaktiver i alt.....	174.958	158.577	150.500
Tilgodehavender vedr. salg og udlejning	4	7.651	230
Andre værdipapirer	9	10	10
Øvrige omsætningsaktiver	4.178	4.500	4.498
Likvide beholdninger.....	27	10	3.111
Omsætningsaktiver i alt.....	4.218	12.171	7.849
Aktiver i alt.....	179.176	170.748	158.349
Passiver:			
Aktiekapital.....	16.932	16.932	16.932
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	77.441	92.932	87.250
Overført overskud	6.535	10.830	7.377
Foreslået udbytte	0	0	5.080
Egenkapital.....	100.908	120.694	116.639
Udskudt skat	28.489	33.097	31.791
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18	76	106	148
Hensatte forpligtelser	28.565	33.203	31.939
Langfristede gældsforpligtelser	2.483	2.327	2.391
Kreditinstitutter	14.556	5.495	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser.....	32.664	9.029	7.380
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	47.220	14.524	7.380
Gældsforpligtelser i alt.....	49.703	16.851	9.771
Passiver i alt.....	179.176	170.748	158.349

Tallene er ikke revideret.

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>-13.992</u>	<u>7.570</u>		<u>-6.422</u>
Egenkapital 30. juni 2007.....	<u>16.932</u>	<u>92.932</u>	<u>10.829</u>	<u>0</u>	<u>120.693</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>-5.682</u>	<u>-2.411</u>	<u>5.080</u>	<u>-3.013</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.....			117		117
Køb af egne aktier.....			-2.300		-2.300
<i>Periodens resultat</i>					
Periodens resultat.....		<u>-9.809</u>	<u>1.341</u>		<u>-8.468</u>
Egenkapital 30. juni 2008.....	<u>16.932</u>	<u>77.441</u>	<u>6.535</u>	<u>0</u>	<u>100.908</u>

Tallene er ikke revideret.

Bilag 1, side 4

Pengestrømsopgørelse

i t.kr.	1/1-30/6 2008	1/1-30/6 2007	1/1-31/12 2007
Resultat af udlejningsvirksomhed	832	844	1.125
Hensættelser til BRL §18	-72	-281	-238
Tilbageførte afskrivninger	0	0	62
Resultat af udlejningsvirksomhed	760	563	949
Avance ved salg af lejligheder.....	642	4.101	5.469
Tilbageført bogført værdi af lejligheder	1.191	6.422	9.102
Salg af lejligheder	1.833	10.523	14.571
Administrationsomkostninger	-527	-498	-1.125
Finansielle poster netto	-192	-61	-29
Ændring af driftskapital.....	-2.144	-1.739	7.724
Betalte selskabsskatter, netto	-805	-851	-2.351
Pengestrømme vedr. driftsaktivitet	-1.075	7.937	19.739
Afdrag på sælgerpantebreve	1	0	1
Køb af ejerlejligheder til videresalg	-8.494	0	0
Afholdte forbedringsudgifter.....	-809	0	-2.165
Pengestrømme vedr. investeringsaktivitet	-9.302	0	-2.164
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 til finansieringsaktiviteter	-7.263	-40.123	-41.164
Periodens pengestrømme	-17.640	-32.186	-23.589
Likvide beholdninger primo	3.111	26.701	26.700
Likvide beholdninger pr. balancedagen, netto.....	-14.529	-5.485	3.111

Tallene er ikke revideret.