

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

14. november 2007

Selskabsmeddelelse nr. 9/2007

9 sider i alt

Københavns Fondsbørs
Nikolaj Plads 6
1067 København K

Jensen & Møller Invest A/S – kvartalsrapport for 1. -3. kvartal 2007

Bestyrelsen for Jensen & Møller Invest A/S har på et møde i dag behandlet selskabets kvartalsrapport for 1. -3. kvartal 2007.

1. -3. kvartal 2007 i hovedtræk:

- Selskabets resultat efter skat for 3. kvartal udgør et underskud på t.kr. – 1.164 mod et underskud på t.kr. 47 for samme periode sidste år. For årets første 9 måneder udgør resultatet efter skat – 7,6 mio. kr. mod et overskud på 21,0 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Det primære resultat for årets første 9 måneder er realiseret med 5,5 mio. kr. mod 2,5 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2007 119,5 mio. kr. mod 168,6 mio. kr. pr. 30. september 2006 og 132,2 mio. kr. pr. 31. december 2006.
- Avance ved salg af lejligheder – målt i forhold til bogført værdi – andrager 1,0 mio. kr. i 3. kvartal 2007 mod 0 kr. i samme periode sidste år og 5,1 mio. kr. for årets første 9 måneder. Der er pr. 30. september 2007 solgt 9 lejligheder på i alt 515 m².
- De fortsat faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område har medført at selskabet i 3. kvartal 2007 har udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 2,6 mio. kr. mod en udgiftsneutral værdiregulering i samme periode sidste år. For de første 9 måneder i 2007 er der udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 21,8 mio. kr. I samme periode sidste år blev der indtægtsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 26,2 mio. kr.
- Resultatet pr. 30. september 2007 er positivt påvirket af tilbageførsel af udskudt skat på 4,7 mio. kr., som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28 til 25.
- Bestyrelsens forventninger til det primære driftsresultat på kr. 5-7 mio. for 2007 fastholdes. Der forventes et resultat efter skat i intervallet -8,5 til -4,5 mio. kr. for hele 2007, hvilket er en nedjustering på 2,0 mio. kr. i forhold til tidligere offentliggjorte forventninger.

Henvendelse vedrørende nærværende regnskabsmeddelelse kan ske til selskabets direktør Ole Nygaard telefon 35270902.

Med venlig hilsen
Jensen & Møller Invest A/S



Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	3. kvartal 2007	3. kvartal 2006	Akk. 3. kvartal 2007	Akk. 3. kvartal 2006	Hele 2006
Resultat af udlejning.....	329	208	1.172	592	1.028
Avance ved salg af lejligheder.....	986	0	5.087	2.739	5.723
Administrationsomkostninger.....	- 247	- 394	- 745	- 835	- 1.074
Resultat af primær drift.....	1.068	- 186	5.514	2.496	5.678
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	- 2.570	0	- 21.784	26.181	21.509
Finansielle poster, netto.....	- 1	186	- 62	541	781
Resultat før skat	- 1.503	0	- 16.332	29.218	27.968
Selskabsskat af periodens resultat	339	47	8.746	- 8.252	- 7.887
Periodens resultat	- 1.164	- 47	- 7.586	20.966	20.081
Investeringsejendomme			153.468	188.349	181.054
Anlægsaktiver i alt			154.294	189.236	181.880
Omsætningsaktiver i alt			8.789	30.292	36.628
Aktiver i alt.....			163.083	219.528	218.508
Selskabskapital			16.932	20.432	16.932
Egenkapital.....			119.530	168.552	132.189
Hensatte forpligtelser.....			32.188	46.944	44.501
Langfristede gældsforpligtelser			2.366	1.915	1.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....			8.999	2.117	39.891
Passiver i alt			163.083	219.528	218.508
Pengestrøm fra driften	8.216	1.494	16.153	7.267	11.119
Pengestrøm fra investering, netto	1	0	1	166	- 2.728
Pengestrøm til finansiering.....	0	0	- 40.123	- 10.216	- 10.644
Pengestrøm i alt	8.217	1.494	- 23.969	- 2.783	- 2.253

Nøgletal					
Antal aktier á t.kr.			16.932	20.432	16.932
Resultat pr. aktie	- 69	- 2	- 448	1.026	1.186
Indre værdi pr. aktie.....			7.059	8.249	7.807
Gearing af driftsaktiver.....			0,98	0,84	1,06
Egenkapitalforrentning			- 6,03	12,85	13,8
Afkast af investeret kapital			- 12,7	21,3	20,3
Børskurs pr. balancedag			9.200	12.100	11.000
Price Earningskvote.....			20,53	11,79	9
Kurs / Indre værdi.....			1,30	1,47	1,41
Antal solgte lejligheder.....	2	0	9	3	6
Antal solgte m ²	115	0	515	164	442
Gns. salgspris pr. m ²	24.826	0	26.905	35.762	32.930

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

Egenkapitalbevægelser (t.kr.)				
Egenkapital primo.....		132.189	157.803	157.803
Udbetaling af udbytte		- 5.079	- 10.217	- 10.216
Kapitalnedsættelse		0	0	- 35.000
Afholdte omkostninger i f.m. kapitalnedsættelse		6	0	- 479
Periodens resultat.....		- 7.586	20.966	20.081
Egenkapital ultimo.....		119.530	168.552	132.189

Kommentarer til kvartalsrapporten - 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 2007 er t.kr. -1.164 mod t.kr. - 47 for samme periode sidste år, og i årets første 9 måneder et resultat på t.kr. - 7.586 mod 20.966 sidste år. Det lavere resultat skyldes de faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område, som har medført, at selskabets værdiregulering af ejerlejligheder for 1. -3. kvartal 2007 er negativ, mod en positiv værdiregulering i 1. -3. kvartal 2006.

Resultatet af udlejningsaktiviteten er i 3. kvartal steget med t.kr. 121 i forhold til samme periode sidste år, og andrager t.kr. 329. For årets første 9 måneder andrager resultat af udlejningsaktiviteten t.kr. 1.172, hvilket er en stigning på t.kr. 580 i forhold til samme periode sidste år.

Der er i 3. kvartal 2007 solgt 2 lejligheder (115 m²) og der blev ikke solgt lejligheder i samme periode sidste år. I de første 9 måneder er der solgt 9 lejligheder (515 m²) mod 3 lejligheder (164 m²) i samme periode sidste år. Den opnåede salgpris i de første 9 måneder andrager i gennemsnit kr. 26.905 pr. m² mod kr. 35.762 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 2007 udgør t.kr. 247 mod t.kr. 394 i samme periode sidste år. For årets første 9 måneder andrager administrationsomkostningerne t.kr. 745 og er faldet med t.kr. 90 i forhold til samme periode sidste år.

Som følge af de fortsat faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område er der for 3. kvartal 2007 udgiftsført en værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr. 2.570 mod en udgiftsneutral værdiregulering i samme periode sidste år. For årets første 9 måneder i 2007 er der foretaget en negativ værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr. 21.784. For samme periode i 2006 blev der foretaget en positiv værdiregulering på t.kr. 26.181. Værdireguleringen for 1. -3. kvartal 2007 svarer til et gennemsnitligt fald på 12,0 % i forhold til dagsværdien pr. 31. december 2006.

Finansielle poster andrager for 1. – 3. kvartal 2007 netto t.kr. - 62 mod t.kr. 541 i samme periode sidste år og t.kr. 781 for året 2006. Faldet i finansielle indtægter skyldes træk på selskabets likvide beholdninger i forbindelse med køb af egne aktier.

Skat af periodens resultat er positivt påvirket af tilbageførsel af udskudt skat med t.kr. 4.727, som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28 til 25.

Balancen

Selskabet ejer pr. 30. september 2007 121 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 9.847 m² fordelt på 13 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne indregnes og måles som investeringsejendomme til dagsværdi og andrager pr. 30. september 2007 t.kr. 153.468, svarende til kr. 15.585 pr. m².

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 119.530 pr. 30. september 2007, hvilket svarer til 73,3 % af balancesummen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driften udgør t.kr. 16.153, hvilket er t.kr. 8.886 bedre end 1. –3. kvartal 2006. Fremgangen skyldes primært salg af ejerlejligheder.

I pengestrøm til finansiering indgår en udbetaling på t.kr. 35.050, som vedrører køb af egne aktier, der blev effektueret i 1. kvartal 2007. Primært som følge af denne planlagte udbetaling er selskabets samlede likviditet faldet med t.kr. 23.969.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 30. september 2007 kan opgøres således:	t.kr.
Trækningsfaciliteter	20.000
Likvide beholdninger	<u>2.732</u>
Likviditetsberedskab	<u>22.732</u>

Forventninger til resten af 2007

Bestyrelsen udtrykte i årsrapporten for 2006 forventninger om et primært driftsresultat på 5-7 mio. kr. Disse forventninger fastholdes.

Bestyrelsen udtrykte endvidere forventning om et resultat efter skat på 3-5 mio. kr. Som følge af den udgiftsførte værdiregulering af ejerlejligheder på i alt 21,8 mio. kr. samt nedsættelse af selskabsskatteprocenten forventes nu et resultat efter skat for 2007 i intervallet -8,5 til -4,5 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 indgået juridisk bindende aftaler om salg af 1 lejlighed, som indtægtsføres i 4. kvartal 2007.

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 2006. Disse og andre faktorer kan indebære at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Der er ikke foretaget revision eller gennemgang af selskabets kvartalsrapport for 1. -3. kvartal 2007.

Ledelsespåtegning

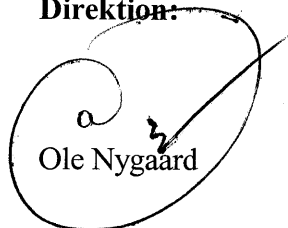
Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2007 for Jensen & Møller Invest A/S.

Kvartalsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de krav, der følger af 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.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og den samlede præsentation af kvartalsrapporten for dækkende. Det er vores opfattelse, at kvartalsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for delårsperioden.


København, den 14. november 2007

Direktion:

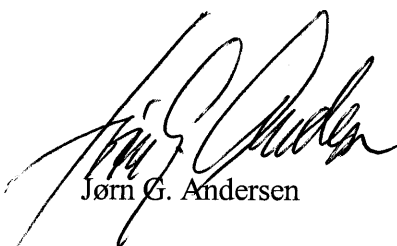


Ole Nygaard

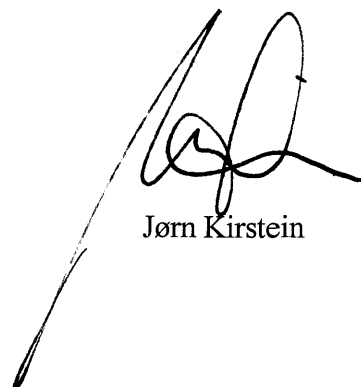
Bestyrelse:



Kjeld Andersen
(formand)



Jørn G. Andersen



Jørn Kirstein

Bilag 1, side 1

Denne kvartalsrapport 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 kvartalsrapporten anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med den, der anvendes i selskabets årsrapport. Kvartalsrapporten er ikke revideret.

Resultatopgørelse for perioden

i t.kr.	1/1–30/9 2007	1/1-30/9 2006	1/1-31/12 2006
<i>Udlejningsaktivitet</i>			
Lejeindtægter	2.944	3.120	4.149
Driftsomkostninger	- 1.772	- 2.528	- 3.121
Resultat af udlejning	1.172	592	1.028
<i>Salgsaktivitet, lejligheder</i>			
Salgsindtægter.....	13.856	5.865	14.555
Bogført værdi og omkostninger ved salg.....	- 8.769	- 3.126	- 8.832
Avance ved salg af lejligheder	5.087	2.739	5.723
Bruttoresultat.....	6.259	3.331	6.751
Administrationsomkostninger	- 745	- 835	- 1.073
Resultat af primær drift.....	5.514	2.496	5.678
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	- 21.784	26.181	21.509
Resultat før finansiering og skat.....	- 16.270	28.677	27.187
Finansielle indtægter.....	13	541	781
Finansielle omkostninger.....	- 75	0	0
Finansiering, netto	- 62	541	781
Resultat før skat	- 16.332	29.218	27.968
Regulering af udskudt skat fra 28% til 25%	4.727	0	0
Skat af periodens resultat	4.019	-8.252	-7.887
Periodens resultat	- 7.586	20.966	20.081

Tallene er ikke revideret.

	Balance pr.		
i t.kr.	30/9 2007	30/9 2006	31/12 2006
Aktiver:			
Investeringsejendomme - ejerlejligheder til videresalg	153.468	188.349	181.054
Øvrige anlægsaktiver	826	887	826
Anlægsaktiver i alt.....	154.294	189.236	181.880
Tilgodehavender vedr. salg og udlejning	1.578	9	6.119
Andre værdipapirer	10	11	10
Øvrige omsætningsaktiver.....	4.469	4.101	3.798
Likvide beholdninger.....	2.732	26.171	26.701
Omsætningsaktiver i alt.....	8.789	30.292	36.628
Aktiver i alt.....	163.083	219.528	218.508
Passiver:			
Aktiekapital.....	16.932	20.432	16.932
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	89.908	112.752	106.924
Foreslået udbytte.....	0	0	5.080
Overført overskud.....	12.690	35.368	3.253
Egenkapital.....	119.530	168.552	132.189
Udskudt skat	32.083	46.472	44.115
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18	105	472	386
Hensatte forpligtelser	32.188	46.944	44.501
Langfristede gældsforpligtelser	2.366	1.915	1.927
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser.....	8.999	2.117	39.891
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	8.999	2.117	39.891
Gældsforpligtelser i alt.....	11.365	4.032	41.818
Passiver i alt.....	163.083	219.528	218.508

Tallene er ikke revideret.

Pengestrømsopgørelse

	1/1-30/9 2007	1/1-30/9 2006	1/1-31/12 2006
Resultat af udlejningsvirksomhed	1.172	592	1.029
Hensættelser til BRL §18	- 281	250	164
Tilbageførte afskrivninger	0	0	62
Resultat af udlejningsvirksomhed	891	842	1.255
Avance ved salg af lejligheder.....	5.087	2.739	5.723
Tilbageført bogført værdi af lejligheder	8.135	2.914	8.403
Salg af lejligheder	13.222	5.653	14.126
Administrationsomkostninger	- 745	- 836	- 1.074
Finansielle poster netto	- 62	541	780
Ændring af driftskapital	3.698	2.067	- 1.382
Betalte selskabsskatter, netto.....	- 851	- 1.000	- 2.586
Pengestrømme vedr. driftsaktivitet	16.153	7.267	11.119
Afdrag på sælgerpantebreve	1	166	167
Afholdte forbedringsudgifter.....	0	0	- 2.895
Pengestrømme vedr. investeringsaktivitet	1	166	- 2.728
Afholdte omkostninger ifm. kapitalnedsættelse.....	6	0	-428
Køb af egne aktier.....	- 35.050	0	0
Udbetalt udbytte.....	- 5.079	- 10.216	- 10.216
Pengestrømme til finansieringsaktiviteter	- 40.123	- 10.216	- 10.644
Periodens pengestrømme	- 23.969	- 2.783	- 2.253
Likvide beholdninger primo	26.701	28.954	28.954
Likvide beholdninger pr. balancedagen, netto.....	2.732	26.171	26.701

Tallene er ikke revideret.