

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

29. august 2007

Selskabsmeddelelse nr. 8/2007

8 sider i alt

Københavns Fondsbørs
Nikolaj Plads 6
1067 København K

Jensen & Møller Invest A/S – delårsrapport for 1. halvår 2007

Bestyrelsen for Jensen & Møller Invest A/S har på et møde i dag behandlet selskabets delårsrapport for 1. halvår 2007.

1. halvår 2007 i hovedtræk:

- Selskabets halvårsresultat efter skat andrager -6,4 mio. kr. mod 21,0 mio. kr. i 1. halvår 2006.
- Det primære resultat er for 1. halvår 2007 realiseret med 4,4 mio. kr. mod 2,7 mio. kr. i 1. halvår 2006. Forventningerne til det primære driftsresultat på kr. 5-7 mio. for 2007 fastholdes.
- Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2007 120,7 mio. kr. mod 168,6 mio. kr. pr. 30. juni 2006 og 132,2 mio. kr. pr. 31. december 2006.
- Avance ved salg af lejligheder – målt i forhold til bogført værdi – andrager 4,1 mio. kr. i 1. halvår 2007 mod 2,7 mio. kr. i samme periode sidste år og 5,7 mio. kr. for hele 2006. Der er i 1. halvår 2007 solgt 7 lejligheder på i alt 400 m².
- Et fortsat fald i salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område har medført at selskabet i 1. halvår 2007 har udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 19,2 mio. kr. I samme periode sidste år blev der indtægtsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 26,1 mio. kr.
- Halvårsresultatet er positivt påvirket af tilbageførsel af udskudt skat på 4,7 mio. kr., som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28 til 25.
- Bestyrelsen forventer et resultat efter skat i intervallet -6,5 til -2,5 mio. kr. for hele 2007, hvilket er en nedjustering på 2,5 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.)	2. kvartal 2007	2. kvartal 2006	1. halvår 2007	1. halvår 2006	Hele 2006
Resultat af udlejning	582	133	843	384	1.028
Avance ved salg af lejligheder.....	3.283	2.336	4.101	2.739	5.723
Administrationsomkostninger.....	- 251	- 229	- 498	- 441	- 1.074
Resultat af primær drift.....	3.614	2.240	4.446	2.682	5.678
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	- 10.540	16.387	- 19.214	26.181	21.509
Finansielle poster, netto	- 71	167	- 61	355	781
Resultat før skat	- 6.997	18.794	- 14.829	29.218	27.968
Skat af periodens resultat.....	6.228	- 5.258	8.407	- 8.205	- 7.887
Periodens resultat	- 769	13.536	- 6.422	21.013	20.081
Investeringsejendomme			157.751	188.321	181.054
Anlægsaktiver i alt			158.577	189.208	181.880
Omsætningsaktiver i alt			12.171	29.683	36.628
Aktiver i alt.....			170.748	218.891	218.508
Selskabskapital			16.932	20.432	16.932
Egenkapital.....			120.694	168.599	132.189
Hensatte forpligtelser.....			33.203	46.777	44.501
Langfristede gældsforpligtelser			2.327	1.379	1.927
Kortfristede gældsforpligtelser			14.524	2.136	39.891
Passiver i alt			170.748	218.891	218.508
Pengestrøm fra driften	3.109		7.937	5.773	11.119
Pengestrøm fra investering, netto	0		0	166	- 2.728
Pengestrøm til finansiering	- 5.079		- 40.123	- 10.216	- 10.644
Pengestrøm i alt	- 1.970		- 32.186	- 4.277	- 2.253

Nøgletal					
Antal aktier á t.kr.			16.932	20.432	16.932
Resultat pr. aktie	- 45	662	- 379	1.028	1.186
Indre værdi pr. aktie.....			7.128	8.252	7.807
Gearing af driftsaktiver.....			1,05	0,85	1,06
Egenkapitalforrentning			- 5,08	12,88	13,8
Afkast af investeret kapital			- 11,1	21,3	20,3
Børskurs pr. balancedag			9.600	11.730	11.000
Price Earningskvote.....			25,31	11,41	9
Kurs / Indre værdi.....			1,35	1,42	1,41
Antal solgte lejligheder.....	5	2	7	3	6
Antal solgte m ²	329	141	400	164	442
Gns. salgspris pr. m ²	27.085	35.957	27.503	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.....		- 6.422	21.013	20.081
Egenkapital ultimo.....		120.694	168.599	132.189

Kommentarer til delårsrapporten - ledelsesberetning

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

Resultat

Resultatet for 1. halvår 2007 er t.kr. -6.422 mod t.kr. 21.013 for samme periode 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. halvår 2007 er negativ, mod en positiv værdiregulering i 1. halvår 2006.

Resultatet af udlejningsaktiviteten er steget med t.kr. 459 i forhold til samme periode sidste år, og andrager t.kr. 843.

Der er i 1. halvår 2007 solgt 7 lejligheder (400 m²) mod 3 lejligheder (164 m²) i samme periode sidste år. Den opnåede salgspris i 1. halvår 2007 andrager kr. 27.503 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.

Administrationsomkostningerne andrager t.kr. 498 og er steget med t.kr. 57 i forhold til samme periode sidste år.

Som følge af de faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område er der for 1. halvår 2007 foretaget en negativ værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr.19.214. For samme periode i 2006 blev der foretaget en positiv værdiregulering på t.kr. 26.181. Værdireguleringen i 1. halvår 2007 svarer til et gennemsnitligt fald på 10,6 % i forhold til dagsværdien pr. 31. december 2006.

Finansielle poster andrager i 1. halvår 2007 netto t.kr. - 61 mod t.kr. 355 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. juni 2007 123 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 9.962 m² fordelt på 13 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne indregnes og måles som investeringsejendomme til dagsværdi og andrager pr. 30. juni 2007 t.kr. 157.751, svarende til kr. 15.834 pr. m².

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 120.694 pr. 30. juni 2007, hvilket svarer til 70,7 % af balancesummen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driften udgør t.kr. 7.937, hvilket er t.kr. 2.164 bedre end i 1. halvår 2006.

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. 32.186.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 30. juni 2007 kan opgøres således:	t.kr.
Trækningsfaciliteter	20.000
Likvide beholdninger	<u>-5.485</u>
Uunyttede trækningsfaciliteter.....	<u><u>14.515</u></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 i udgiftsførte værdiregulering af ejerlejligheder på i alt 19,2 mio. kr. samt den gennemførte nedsættelse af selskabsskatteprocenten forventes nu et resultat efter skat for 2007 i intervallet -6,5 til -2,5 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. 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 delårsrapport for 1. halvår 2007.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2007 for Jensen & Møller Invest A/S.

Delårsrapporten 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 delårsrapporten for dækkende. Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for delårsperioden.

København, d. 29. august 2007

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. halvår 2007	1. halvår 2006	2006
<i>Udlejningsaktivitet</i>			
Lejeindtægter	1.961	2.078	4.149
Driftsomkostninger	- 1.118	- 1.694	- 3.121
Resultat af udlejning	843	384	1.028
<i>Salgsaktivitet, lejligheder</i>			
Salgsindtægter.....	11.001	5.865	14.555
Bogført værdi og omkostninger ved salg	- 6.900	- 3.126	- 8.832
Avance ved salg af lejligheder	4.101	2.739	5.723
Bruttoresultat.....	4.944	3.123	6.751
Administrationsomkostninger	- 498	- 441	- 1.073
Resultat af primær drift.....	4.446	2.682	5.678
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi	- 19.214	26.181	21.509
Resultat før finansiering og skat.....	- 14.768	28.863	27.187
Finansielle indtægter.....	10	355	781
Finansielle omkostninger.....	- 71	0	0
Finansiering, netto	- 61	355	781
Resultat før skat	- 14.829	29.218	27.968
Regulering af udskudt skat fra 28% til 25%	4.727	0	0
Skat af periodens resultat	3.680	-8.205	-7.887
Periodens resultat	- 6.422	21.013	20.081

Tallene er ikke revideret.

Bilag 1, side 2

Balance pr.

i t.kr.	30/6 2007	30/6 2006	31/12 2006
Aktiver:			
Investeringsejendomme - ejerlejligheder til videresalg	157.751	188.321	181.054
Øvrige anlægsaktiver	826	887	826
Anlægsaktiver i alt.....	158.577	189.208	181.880
Tilgodehavender vedr. salg og udlejning	7.651	1.576	6.119
Andre værdipapirer	10	11	10
Øvrige omsætningsaktiver	4.500	3.419	3.798
Likvide beholdninger.....	10	24.677	26.701
Omsætningsaktiver i alt.....	12.171	29.683	36.628
Aktiver i alt.....	170.748	218.891	218.508
Passiver:			
Aktiekapital.....	16.932	20.432	16.932
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	92.932	112.752	106.924
Foreslået udbytte.....	0	0	5.080
Overført overskud.....	10.830	35.415	3.253
Egenkapital.....	120.694	168.599	132.189
Udskudt skat	33.097	46.472	44.115
Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18	106	305	386
Hensatte forpligtelser	33.203	46.777	44.501
Langfristede gældsforpligtelser	2.327	1.379	1.927
Kreditinstitutter.....	5.495	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser.....	9.029	2.136	39.891
Kortfristet gældsforpligtelser ialt	14.524	2.136	39.891
Gældsforpligtelser i alt.....	16.851	3.515	41.818
Passiver i alt.....	170.748	218.891	218.508

Tallene er ikke revideret.

Bilag 1, side 3

Pengestrømsopgørelse

	1/1-30/6 2007	1/1-30/6 2006	1/1-31/12 2006
Resultat af udlejningsvirksomhed	844	384	1.029
Hensættelser til BRL §18	- 281	82	164
Tilbageførte afskrivninger	0	0	62
Resultat af udlejningsvirksomhed	563	466	1.255
Avance ved salg af lejligheder.....	4.101	2.739	5.723
Tilbageført bogført værdi af lejligheder	6.422	2.914	8.403
Salg af lejligheder	10.523	5.653	14.126
Administrationsomkostninger	- 498	- 441	-1.074
Finansielle poster netto	- 61	355	780
Ændring af driftskapital	- 1.739	740	-1.382
Betalte selskabsskatter, netto	- 851	- 1.000	-2.586
Pengestrømme vedr. driftsaktivitet	7.937	5.773	11.119
Afdrag på sælgerpantebreve	0	166	167
Afholdte forbedringsudgifter	0	0	-2.895
Pengestrømme vedr. investeringsaktivitet	0	166	-2.728
Afholdte omkostninger i f.m. 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	- 32.186	- 4.277	-2.253
Likvide beholdninger primo	26.701	28.954	28.954
Likvide beholdninger pr. balancedagen, netto.....	- 5.485	24.677	26.701

Tallene er ikke revideret.