

## **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](http://www.jensen-moller.dk) E-mail: [jmi@danskfinancia.dk](mailto:jmi@danskfinancia.dk)

26. august 2009

**Selskabsmeddelelse nr. 7/2009**

**11 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 2009.**

Bestyrelsen for Jensen & Møller Invest A/S har på et møde i dag behandlet selskabets delårsrapport for 1. halvår 2009.

1. halvår 2009 i hovedtræk:

- Selskabets resultat efter skat for 1. halvår 2009 udgør et underskud på -10,8 mio. kr. mod et underskud på -8,5 mio. kr. for samme periode sidste år.
- Det primære resultat for årets første 6 måneder er realiseret med et overskud på 1,0 mio. kr. mod 0,9 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2009 75,7 mio. kr. mod 100,9 mio. kr. pr. 30. juni 2008. Egenkapitalandelen udgør 52,2% af balancesummen.
- Avance ved salg af lejligheder – målt i forhold til bogført værdi – andrager 0,8 mio. kr. i 1. halvår 2009 mod 0,6 mio. kr. i samme periode sidste år. Der er pr. 30. juni 2009 solgt 2 lejligheder på i alt 113 m<sup>2</sup>.
- De fortsat faldende salgspriser på ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område har medført at selskabet i 1. halvår 2009 har udgiftsført en værdiregulering af ejerlejlighederne på 13,9 mio. kr. mod 12,1 mio. kr. i samme periode sidste år.
- Bestyrelsen forventer et resultat af primær drift på ca. 2 mio. kr. for 2009, hvilket er uændret i forhold til tidligere offentliggjorte forventninger.
- Likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne er 2,3 mio. kr. for årets første 6 måneder mod -1,1 mio. kr. i samme periode sidste år.

Henvendelse vedrørende nærværende delårsrapport 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 2009	1/4-30/6 2008	1/1-30/6 2009	1/1-30/6 2008	2008
Resultat af udlejning .....	392	435	788	832	1.451
Avance ved salg af lejligheder.....	303	0	781	642	1.809
Administrationsomkostninger.....	-325	-272	-591	-527	-1.079
Resultat af primær drift.....	370	163	978	947	2.181
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi .....	-5.907	-7.098	-13.898	-12.100	-28.473
Finansielle poster, netto .....	-596	-170	-1.488	-192	-2.062
Resultat før skat .....	-6.133	-7.105	-14.408	-11.345	-28.354
Skat af periodens resultat.....	1.522	1.820	3.602	2.877	7.128
<b>Periodens resultat .....</b>	<b>-4.611</b>	<b>-5.285</b>	<b>-10.806</b>	<b>-8.468</b>	<b>-21.226</b>
Investeringsejendomme .....			137.183	172.548	152.176
Anlægsaktiver i alt.....			139.553	174.958	154.546
Omsætningsaktiver i alt .....			5.494	4.218	7.047
<b>Aktiver i alt.....</b>			<b>145.047</b>	<b>179.176</b>	<b>161.593</b>
Selskabskapital .....			16.932	16.932	16.932
<b>Egenkapital.....</b>			<b>75.690</b>	<b>100.908</b>	<b>88.150</b>
Hensatte forpligtelser.....			20.295	28.565	24.086
Langfristede gældsforpligtelser .....			44.271	2.483	44.181
Kortfristede gældsforpligtelser.....			4.791	47.220	5.176
<b>Passiver i alt .....</b>			<b>145.047</b>	<b>179.176</b>	<b>161.593</b>
Pengestrømme driftsaktiviteter.....	585	2.185	2.342	-1.075	-2.677
Pengestrømme investeringsaktiviteter.....	-128	-9.251	-155	-9.302	-36.468
Pengestrømme finansieringsaktiviteter.....	-1.694	-4.963	-1.732	-7.263	35.049
<b>Pengestrømme i alt .....</b>	<b>-1.237</b>	<b>-12.029</b>	<b>455</b>	<b>-17.640</b>	<b>-4.096</b>

<b>Nøgletal</b>					
Antal aktier á t.kr. ....			16.932	16.932	16.932
Antal egne aktier á t.kr.....			389	389	389
Resultat pr. aktie .....	-164	-312	-638	-500	-1.254
Indre værdi pr. aktie.....			4.470	5.960	5.206
Gearing af driftsaktiver.....			1,55	1,42	1,48
Egenkapitalforrentning .....			-13,2	-7,8	-20,7
Afkast af investeret kapital .....			-10,4	-8,7	-21,5
Børskurs pr. balancedag .....			5.150	8.000	5.200
Price Earningskvote.....			-8	-16	-4
Kurs / Indre værdi.....			1,15	1,34	1,00
Antal solgte lejligheder.....	1	0	2	1	5
Antal solgte m <sup>2</sup> .....	42	0	113	79	299
Gns. salgspris pr. m <sup>2</sup> .....	17.857	0	19.027	24.051	20.010

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

<b>Egenkapitalbevægelser (t.kr.)</b>				
Egenkapital primo.....		88.150	116.639	116.639
Udbetaling af udbytte .....		-1.654	-4.963	-4.963
Køb af egne aktier.....		-0	-2.300	-2.300
Periodens resultat.....		-10.806	-8.468	-21.226
Egenkapital ultimo.....		75.690	100.908	88.150

### **Kommentarer til delårsrapporten - ledelsesberetning**

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

### **Resultat og væsentlige begivenheder i 1. halvår 2009**

Resultatet efter skat for 1. halvår 2009 andrager t.kr. -10.806, mod t.kr. -8.468 i samme periode sidste år.

Resultatet af udlejningsaktiviteten for 1. halvår 2009 udgør t.kr. 788 mod t.kr. 832 i samme periode sidste år.

Der er i 1. halvår 2009 solgt 2 lejligheder (113 m<sup>2</sup>) mod 1 lejlighed (79 m<sup>2</sup>) i samme periode sidste år. Den opnåede salgspris i 1. halvår 2009 andrager i gennemsnit kr. 19.027 pr. m<sup>2</sup> mod i gennemsnit kr. 24.051 pr. m<sup>2</sup> i samme periode sidste år. Faldet i salgsprisen pr. m<sup>2</sup> 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 1. halvår 2009 udgør t.kr. 591 mod t.kr. 527 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 2009 udgiftsført en værdiregulering af selskabets beholdning af ejerlejligheder på t.kr. 13.898 mod t.kr. 12.100 i samme periode sidste år. Værdireguleringen for 1. halvår 2009 svarer til et gennemsnitligt fald på 9,1 % i forhold til dagsværdien pr. 31. december 2008.

Det finansielle nettoresultat andrager for årets første 6 måneder t.kr. -1.488 mod t.kr. -192 i samme periode sidste år. Faldet i det finansielle nettoresultat kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer i 2008.

### **Balancen**

Selskabet ejer pr. 30. juni 2009 148 ejerlejligheder til beboelse og 3 ejerlejligheder til erhverv svarende til i alt 11.946 m<sup>2</sup> fordelt på 14 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne indregnes og måles som investeringsejendomme til dagsværdi og andrager pr. 30. juni 2009 t.kr. 137.183, svarende til kr. 11.484 pr. m<sup>2</sup>.

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 75.690 pr. 30. juni 2009, hvilket svarer til 52,2 % af balancesummen.

De langfristede og kortfristede forpligtelser udgør henholdsvis t.kr. 44.271 og t.kr. 4.791 pr. 30. juni 2009.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømme fra driftsaktiviteter udgør for årets første 6 måneder t.kr. 2.342, hvilket er en stigning på t.kr. 3.417 i forhold til 1. halvår 2008. Årsagen hertil er primært at der i 1. halvår 2008 blev betalt større udgifter til renovering af selskabets ejendomme.

Pengestrømme til investeringsaktiviteter udgør t.kr. –155, som følge af periodens ejendomsrenoveringer.

Pengestrømme til finansieringsaktiviteter udgør t.kr. –1.732 som følge af afdrag på kreditforeningslån og udbetaling af udbytte.

Selskabets likviditetsberedskab pr. 30. juni 2009 kan opgøres således:

	<b>t.kr.</b>
Trækningsfaciliteter.....	20.000
Kreditinstitutter.....	<u>-530</u>
Likviditetsberedskab .....	<u>19.470</u>

### **Forventninger til resten af 2009**

Bestyrelsen udtrykte i årsrapporten for 2008 forventninger om et primært driftsresultat på 0-0,5 mio. kr. Bestyrelsen forventer på nuværende tidspunkt et primært driftsresultat på ca. 2 mio.kr, hvilket er uændret i forhold til de tidligere offentliggjorde forventninger i delårsrapporten for 1. kvartal 2009.

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 aftale om salg af 1 lejlighed, som indtægtsføres i 3. kvartal 2009. Og der er på nuværende tidspunkt 4 lejligheder udbudt til salg samt yderligere 5 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 2008. Disse og andre faktorer kan indebære at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.*

#### **Værdiansættelse af aktiver og forpligtelser**

I forbindelse med udarbejdelse af delårsrapporten for 1. halvår 2009 for Jensen & Møller Invest A/S foretages en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for værdiansættelsen af selskabets aktiver og forpligtelser.

Som følge af den generelle finansielle krise foreligger der i øjeblikket usikkerhed knyttet til anvendelse af markedsværdier.

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2009 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.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2009.

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 26. august 2009

### **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. Den i delårsrapporten anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med den, der anvendes i selskabets årsrapport, jævnfør i øvrigt bilag 1 side 5. Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet.

## Resultatopgørelse for perioden

i t.kr.	1/1–30/6 2009	1/1-30/6 2008	1/1-31/12 2008
<i>Udlejningsaktivitet</i>			
Lejeindtægter .....	2.548	2.241	4.719
Driftsomkostninger.....	<u>-1.760</u>	<u>-1.409</u>	<u>-3.268</u>
<b>Resultat af udlejning .....</b>	<u>788</u>	<u>832</u>	<u>1.451</u>
<i>Salgsaktivitet, lejligheder</i>			
Salgsindtægter.....	2.150	1.900	5.983
Bogført værdi og omkostninger ved salg.....	<u>-1.369</u>	<u>-1.258</u>	<u>-4.174</u>
<b>Avance ved salg af lejligheder .....</b>	<u>781</u>	<u>642</u>	<u>1.809</u>
<b>Bruttoresultat.....</b>	<u>1.569</u>	<u>1.474</u>	<u>3.260</u>
Administrationsomkostninger .....	<u>-591</u>	<u>-527</u>	<u>-1.079</u>
<b>Resultat af primær drift.....</b>	<u>978</u>	<u>947</u>	<u>2.181</u>
Værdiregulering af ejerlejligheder til dagsværdi .....	<u>-13.898</u>	<u>-12.100</u>	<u>-28.473</u>
<b>Resultat før finansiering og skat.....</b>	<u>-12.920</u>	<u>-11.153</u>	<u>-26.292</u>
Finansielle indtægter.....	2	1	23
Finansielle omkostninger .....	<u>-1.490</u>	<u>-193</u>	<u>-2.085</u>
<b>Finansiering, netto .....</b>	<u>-1.488</u>	<u>-192</u>	<u>-2.062</u>
<b>Resultat før skat .....</b>	<u>-14.408</u>	<u>-11.345</u>	<u>-28.354</u>
Skat af periodens resultat .....	<u>3.602</u>	<u>2.877</u>	<u>7.128</u>
<b>Periodens resultat .....</b>	<u><u>-10.806</u></u>	<u><u>-8.468</u></u>	<u><u>-21.226</u></u>

i t.kr.	Balance pr.		
	30/6 2009	30/6 2008	31/12 2008
<b>Bilag 1, side 2</b>			
<b>Aktiver:</b>			
Investeringsejendomme - ejerlejligheder til videresalg .....	137.183	172.548	152.176
Øvrige anlægsaktiver .....	2.370	2.410	2.370
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>139.553</b>	<b>174.958</b>	<b>154.546</b>
Tilgodehavender vedr. salg og udlejning .....	785	4	3.124
Andre værdipapirer .....	8	9	8
Øvrige omsætningsaktiver.....	4.690	4.178	3.915
Likvide beholdninger.....	11	27	0
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>5.494</b>	<b>4.218</b>	<b>7.047</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>145.047</b>	<b>179.176</b>	<b>161.593</b>
<b>Passiver:</b>			
Aktiekapital.....	16.932	16.932	16.932
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	52.852	77.441	63.949
Overført overskud.....	5.906	6.535	5.576
Foreslået udbytte.....	0	0	1.693
<b>Egenkapital.....</b>	<b>75.690</b>	<b>100.908</b>	<b>88.150</b>
Udskudt skat .....	20.202	28.489	23.992
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18.....	93	76	94
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>20.295</b>	<b>28.565</b>	<b>24.086</b>
Kreditforeningslån .....	42.554	0	42.467
Øvrige langfristede gældsforpligtelser .....	1.717	2.483	1.714
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>44.271</b>	<b>2.483</b>	<b>44.181</b>
Kreditinstitutter.....	541	14.556	985
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser .....	4.250	32.664	4.191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4.791</b>	<b>47.220</b>	<b>5.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>49.062</b>	<b>49.703</b>	<b>49.357</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>145.047</b>	<b>179.176</b>	<b>161.593</b>

## Egenkapitalopgørelse

i t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på inv. aktiver	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2008.....</b>	<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>
<b>Egenkapital 30. juni 2008.....</b>	<u>16.932</u>	<u>77.441</u>	<u>6.535</u>	<u>0</u>	<u>100.908</u>
<i>Periodens bevægelser:</i>					
<i>Periodens resultat</i>					
Periodens resultat.....		<u>-13.492</u>	<u>-959</u>	<u>1.693</u>	<u>-12.758</u>
<b>Egenkapital 31. december 2008....</b>	<u>16.932</u>	<u>63.949</u>	<u>5.576</u>	<u>1.693</u>	<u>88.150</u>
<i>Periodens bevægelser:</i>					
Udbetalt udbytte.....				-1.693	-1.693
Modtaget udbytte egne aktier.....			39		39
<i>Periodens resultat</i>					
Periodens resultat.....		<u>-11.095</u>	<u>289</u>		<u>-10.806</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2009.....</b>	<u>16.932</u>	<u>52.854</u>	<u>5.904</u>	<u>0</u>	<u>75.690</u>

Bilag 1, side 4

Pengestrømsopgørelse

i t.kr.	1/1-30/6 2009	1/1-30/6 2008	1/1-31/12 2008
Resultat af udlejningsvirksomhed .....	787	832	1.451
Hensættelser til BRL §18 .....	-1	-72	-54
Tilbageførte afskrivninger .....	0	0	77
Resultat af udlejningsvirksomhed .....	786	760	1.474
Avance ved salg af lejligheder .....	781	642	1.809
Tilbageført bogført værdi af lejligheder .....	1.252	1.191	3.874
Salg af lejligheder .....	2.033	1.833	5.683
Administrationsomkostninger .....	-591	-527	-1.079
Finansielle poster netto .....	-1.323	-192	-1.749
Ændring af driftskapital .....	2.215	-2.144	-5.129
Betalte selskabsskatter, netto .....	-778	-805	-1.877
<b>Pengestrømme driftsaktiviteter .....</b>	<b>2.342</b>	<b>-1.075</b>	<b>-2.677</b>
Afdrag på sælgerpantebreve .....	1	1	1
Køb af ejerlejligheder til videresalg .....	0	-8.494	-35.415
Afholdte forbedringsudgifter .....	-156	-809	-1.054
<b>Pengestrømme investeringsaktiviteter .....</b>	<b>-155</b>	<b>-9.302</b>	<b>-36.468</b>
<i>Fremmedfinansiering:</i>			
Optagelse af kreditforeningslån .....	0	0	42.903
Afdrag og indfrielse af kreditforeningslån .....	-78	0	-591
<i>Aktionærer:</i>			
Køb af egne aktier .....	0	-2.300	-2.300
Udbetalt udbytte .....	-1.654	-4.963	-4.963
<b>Pengestrømme finansieringsaktiviteter .....</b>	<b>-1.732</b>	<b>-7.263</b>	<b>35.049</b>
<b>Periodens pengestrømme .....</b>	<b>455</b>	<b>-17.640</b>	<b>-4.096</b>
Likvide beholdninger primo .....	-985	3.111	3.111
<b>Likvide beholdninger pr. balancedagen, netto .....</b>	<b>-530</b>	<b>-14.529</b>	<b>-985</b>

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Fra 1. januar 2009 overgik Jensen & Møller Invest A/S til at aflægge regnskab efter de internationale regnskabsstandarder (IFRS).

Regnskaber der aflægges fra 1. januar 2009 aflægges derfor i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskaber for regnskabsklasse D, jævnfør IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Regnskaberne opfylder tillige International Financial Reporting Standards udstedt af IASB. Sammenligningstal for 2008 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Overgangen til IFRS medfører ikke ændring af den anvendte regnskabspraksis vedrørende indregning og måling. Overgangen til IFRS medfører ændring af den regnskabsmæssige præsentation på følgende områder/poster:

#### *Præsentation af primære opgørelser i det finansielle regnskab*

Der indføres en ny primær opgørelse ”Totalindkomstopgørelse”, som viser den samlede indtjening i selskabet uanset om indregning er sket i resultatopgørelse eller på egenkapitalen. Egenkapitalopgørelsen opdeles i transaktioner med ejere og ”Øvrig totalindkomst”.

#### *Forslag til udbytte*

Forslag til udbytte må i henhold til IFRS ikke indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Fremover indregnes udbytte som en forpligtelse på tidspunktet for godkendelse på generalforsamlingen. Forslag til udbytte må i henhold til IFRS ikke præsenteres som en del af totalindkomstopgørelsen og vil derfor fremover blive præsenteret i noterne.

#### *Reserver for dagsværdi på investeringsaktiver*

Anvendelse af reserver under egenkapitalen er som følge af IFRS-bekendtgørelsen reguleret af årsregnskabsloven. Som følge af en ændring til årsregnskabsloven er reserven for dagsværdi på investeringsaktiver pr. 1. januar 2009 ikke længere bundet, og kan således anvendes til udlodning.