

**Sjælsø Gruppen A/S har opnået et særdeles tilfredsstillende resultat i 1. halvår 2000.**

Bestyrelsen for Sjælsø Gruppen A/S har i dag på sit ordinære møde godkendt selskabets regnskab for halvårsperioden 1. januar til 30. juni 2000.

Regnskabsperioden har været kendetegnet ved følgende væsentlige forhold:

- Den kraftige vækst i Sjælsø Gruppen A/S's indtjening er fortsat i 1. halvår 2000, hvor Selskabet har opnået et ordinært resultat før skat på kr. 51,9 mio. mod kr. 25,4 mio. i 1. halvår 1999.
- Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2000 kr. 251,7 mio. mod kr. 191,5 mio. pr. 30.06.1999.
- Egenkapitalen er forrentet med 31,6 % p.a. og resultatet pr. aktie (EPS) udgør 17,0.
- SjælsøGruppen A/S forventer en fortsat positiv udvikling i aktivitetsniveauet, og forventer, som tidligere meddelt, et årsresultat før skat i niveauet kr. 120 mio.
- Selskabet forventer en vækst i aktiviteterne og indtjeningen fra år 2000 til år 2001 i niveauet 0%.
- Den fortsatte fremgang samt det høje aktivitetsniveau bekræfter erhvervsejendomsmarkedets behov for Sjælsø Gruppens koncept. Med de mange projekter Sjælsø Gruppen har gennemført for store internationale virksomheder, har Selskabet bevist sin berettigelse i markedet og skabt en solid platform for den fremtidige udvikling.

Sjælsø Gruppen A/S's aktiekapital er efter 30.06.2000 udvidet med 960 aktier i forbindelse med udnyttelse af tidligere tildelte warrants.

Selskabet har efter 30.06.2000 iværksat endnu et warrantprogram, specielt rettet mod ledende medarbejdere samt bestyrelsen.

Der henvises til vedlagte halvårsrapport med nøgletalsoversigt.

**Selskabet afholder præsentation af halvårsregnskabet tirsdag den 29. august 2000 kl. 8.00 på Hotel SAS Royal Radisson, Hammerichsgade 1, 1611 København K.**

Allerød, den 28. august 2000

**S J Æ L S Ø   G R U P P E N   A / S**

Jørn Meldgaard	Ib Henrik Rønje	Flemming Jensen	Jørgen Junker
Bestyrelsesformand	Administrerende direktør	Direktør	Direktør
	kontaktperson 48100000		

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

	<b>30.06.00</b>	<b>30.06.99</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>HOVEDTAL</b>		
<b>Resultatudvikling</b>		
Omsætning	359.910	167.120
Bruttoresultat	72.995	41.138
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>51.881</b>	<b>25.383</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>35.279</b>	<b>17.260</b>
<b>Balanceudvikling</b>		
Ejendomme til videresalg, incl. grunde og igangværende projekter, egen regning	381.309	249.581
Igangværende solgte projekter	130.206	59.125
Projektbeholdning i alt	511.515	308.706
Egenkapital	251.745	191.497
Nettorentebærende gæld 1)	230.893	28.274
Samlet balance	886.552	564.215
<b>Nøgletal</b>		
<b>Koncernspecifikke nøgletal</b>		
Egenkapital i forhold til igangværende ikke solgte projekter og ejendomme til videresalg (mål min. 50%)	60,3%	71,5%
Egenkapital i forhold til grundbeholdning (mål min. 100%)	274,1%	302,6%
<b>Soliditet (mål min. 40%) 2)</b>	<b>56,5%</b>	<b>69,8%</b>
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>		
Bruttoresultat i % af omsætning	20,3%	24,6%
Ordinært resultat i % af omsætning (overskudsgrad)	14,4%	15,2%
Egenkapitalforrentning (ordinært resultat efter skat) 3)	31,6%	18,9%
Nettorentebærende gæld/egenkapital	100,5%	15,8%
<b>Aktierelaterede nøgletal 4)</b>		
Børskurs pr. 30. juni	252	148
Resultat pr. aktie (EPS)	17,0	8,1
Pengestrømme fra drift pr. aktie (CFPS)	40,5	67,3
Indre værdipr. aktie	110,7	85,9
<b>Efter udnyttelse af samtlige udstedte warrants</b>		
Resultat pr. aktie (fuldt udvandet)	16,6	7,9
Indre værdi pr. aktie (fuldt udvandet)	111,5	87,0

Alle nøgletal er justeret for værdi af egne aktier.

1) Omfatter rentebærende gæld fratrukket likvide beholdninger og rentebærende omsætningsaktiver.

2) Baseret på balancesum reduceret med aktiver med minimal risiko (likvider og sikrede tilgodehavender).

3) Beregnet på grundlag af den bogførte gennemsnitlige egenkapital justeret for aktieemissioner, udbytte og egne aktier (%).

4) Aktierelaterede nøgletal er beregnet i overensstemmelse med "Anbefalinger og Nøgletal" udgivet af Den Danske Finansanalytikerforening for 1997. Resultat pr. aktie og pengestrømme fra drift pr. aktie er beregnet på grundlag af det vejede gennemsnit af udstedte aktier.

#### UDVIKLINGEN I KONCERNENS EGENKAPITAL (t.kr.)

	<u>30.06.00</u>	<u>30.06.99</u>
Egenkapital primo	211.917	172.416
Opskrivning af egne aktier til børskurs pr. 30.06. (kurs 252)	3.991	1.579
Forøgelse af opskrivningshænlæggelser, øvrige værdipapirer	558	242
Periodens resultat	<u>35.279</u>	<u>17.260</u>
<b>Koncernegenkapital ultimo</b>	<b><u>251.745</u></b>	<b><u>191.497</u></b>

#### BØRSMEDDELELSER SIDEN 01.01.2000:

Nr. 01	10. februar	Sjælsø Gruppen bygger til Motorola.
Nr. 02	10. februar	Tidspunkt for offentliggørelse af årsregnskabsmeddelelse.
Nr. 03	01. marts	Årsregnskabsmeddelelse for Sjælsø Gruppen.
Nr. 04	22. marts	Sjælsø Gruppen bygger 18.000 m <sup>2</sup> til Hennes & Mauritz.
Nr. 05	06. april	Direktørskifte i Sjælsø Gruppen.
Nr. 06	07. april	Referat fra ordinær generalforsamling i Sjælsø Gruppen.
Nr. 07	21. juni	Sjælsø Gruppen sælger Ingram Microjendom i Greve Main.
Nr. 08	30. juni	Sjælsø Gruppen sælger Thrane & Thranejendom til Danica.
Nr. 09	11. juli	Sjælsø Gruppen i stort grundkøb i Havnestad.
Nr. 10	08. august	Sjælsø Gruppen bygger nyt domicil til World Online.
Nr. 11	08. august	Sjælsø Gruppen opjusterer forventningerne til resultatet for år 2000.
Nr. 12	16. august	Sjælsø Gruppen bygger 9.650 m <sup>2</sup> domicil til Belle Systems A/S.
Nr. 13	16. august	Tidspunkt for offentliggørelse af halvårsrapport for Sjælsø Gruppen.

Indholdet af børsmeddelelserne kan ses på [www.sjaelsoe.dk](http://www.sjaelsoe.dk)

**Koncernens hovedaktiviteter:**

Koncernens hovedaktiviteter er fortsat erhvervsejendomsprojekter baseret på et totalkoncept, hvor der leveres nøglefærdige faciliteter til såvel lejer som investor. Karakteristisk for Selskabets projekter er, at disse bliver stadig større og at Selskabets "kunder" altså lejere og investorer i øget omfang omfatter store og velrenommerede virksomheder.

Der lægges vægt på, at Sjælsø Gruppen er et projektudviklingselskab og ikke et entreprenøriske eller et ejendomsselskab.

**Økonomisk udvikling:**

Væksten i resultatet overstiger de forventninger der primo året blev givet udtryk for. Første halvår 2000 viser et resultat før skat på kr. 51,9 mio. og efter skat 35,3 mio. I forhold til første halvår 1999 med et resultat før skat på kr. 25,4 mio. og efter skat på kr. 17,3 mio., svarer det til en stigning på ca. 104% både før og efter skat. Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2000 kr. 251,7 mio. svarende til en stigning på kr. 60,2 mio. (31,5% fra 30.06.1999). Forrentningen af egenkapitalen blev 31,6% mod 18,9% p.a. året før.

**Projekter:**

De pr. 31/12-99 igangværende projekter forløber alle som planlagt, og de afsluttede sager er blevet afleveret rettidigt og med den forventede avance.

**Igangværende solgte projekter:**

Lyngby, Thrane & Thrane A/S – 12.900 m<sup>2</sup> domicil – KHR Arkitekter A/S  
København, World Online – 15.250 m<sup>2</sup> domicil – Arkitektfirmaet 3 x Nielsen  
Rødovre, Graphium A/S – 1.970 m<sup>2</sup> kontor/lager – BB Tegnestuen  
Allerød, flerbrugere – 2.730 m<sup>2</sup> kontor/lager – Arkitektfirmaet Mogens Werlin  
Greve, Hennes & Mauritz – 18.000 m<sup>2</sup> distributionscenter – PLH Arkitekterne A/S

**Igangværende projekter:**

Roskilde, Belle Systems A/S – 9.650 m<sup>2</sup> domicil – Arkitektfirmaet Dissing & Weitling  
Rødovre, Fjeldhammervej – 8.000 m<sup>2</sup> domicil – Arkitektgruppen 3 D Arkitekter  
Glostrup, Motorola A/S – 10.000 m<sup>2</sup> domicil – Kieler Architects A/S  
Nærum, A/S Dansk Shell m.fl. – 10.000 etagemeter kontorer – Arkitektgruppen 3 D Arkitekter  
Ebeltoft, 31 seniorboliger + 3 butikker – Arkitekt Per Seier-Petersen  
Odense, 63 boliger + møbelforretning – Lars Kapland Arkitekter

**Udpluk af kommende projekter år 2001/2002**

København, Sundkrogsvej, Kalkbrænderihavnen – 5.000 m<sup>2</sup> kontor.  
København, Kalkbrænderihavnsgade – 8.000 m<sup>2</sup> kontor.  
København, Havnestad – 17.000 m<sup>2</sup> kontor.  
København, Havnestad Syd – 40.000 m<sup>2</sup> kontor.  
Ballerup, Lautrupparken – 12.000 m<sup>2</sup> kontor.  
Lyngby, Lundtoftevej – 19.500 m<sup>2</sup> kontor/lettere produktion.  
Århus Nord, 6.000 m<sup>2</sup> kontor.

**Omsætning og bruttoresultat:**

I indeværende år er der tegn på, i modsætning til tidligere år at omsætningen fordeler sig mere ligeligt over året. Dette giver en meget stor vækst i omsætningen i forhold til første halvår 1999, idet omsætningsforøgelsen er på ca. 115%.

Koncernen har fortsat primært fokus på indtjeningen og væksten i denne. For første halvår 2000da gjorde bruttoresultatet 20,3% af omsætningen, hvilket svarer til de mål, der er sat. At denne procent for første halvår 1999 udgjorde 24,6% var alene et udtryk for forskydning af omsætning og indtjening.

**Soliditet:**

Selskabets soliditet måles i forhold til udviklingen i balanceposterne, primært projektbeholdningen. Soliditeten (nøgletallet) skal udtrykke forholdet mellem egenkapitalen og de til enhver tid værende ikke solgte projekter og ejendomsbeholdninger samt andre aktiver, hvor der ikke foreligger aftaler om realisation på balancetidspunktet. Sikre aktiver (likvider og sikrede tilgodehavender) indgår herefter ikke i soliditetsberegningen. Der henvises til side 2, note 2.

Koncernens styringsmål er fortsat at egenkapitalandelen skal udgøre minimum 40% af ovennævnte aktivposter.

Med den positive udvikling i egenkapital og likviditet er der fortsat mulighed for ekspansion og samtidig fastholde de økonomiske styringsmål for Selskabet.

**Vedrørende organisationen:**

Sjælsø Gruppen gennemførte i foråret en ændring i direktionen, idet administrerende direktør Torben Rønje fratrådte, for bedre at kunne tilgodese sit helbred. Torben Rønje har haft sklerose i 10 år, og ønsker som følge heraf en hverdag med nedsat arbejdstid. Torben Rønje fortsætter som medlem af bestyrelsen og Selskabets investeringskomite.

Jørgen Junker, der har været ansat i Sjælsø Gruppen i 15 år, er indtrådt i direktionen med primært ansvar for projektudvikling og byggeafdeling. Flemming Jensen, der har været ansat i 8 år, er indtrådt i direktionen med primært ansvar for finansiering, regnskab og investorkontakt. Direktionen består herefter af administrerende direktør Ib Henrik Rønje, direktør Jørgen Junker og direktør Flemming Jensen.

Sjælsø Gruppen ser det som en af sine vigtigste forudsætninger for en vellykket fremtidig vækst, at kunne tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere med stort branchekendskab og godt købmandskab. Selskabet beskæftiger 36 medarbejdere pr. 30.06.2000.

**Warrantprogrammer:**

I første halvår 1999 gennemførte selskabet et warrantprogram, der omfattede samtlige medarbejdere i virksomheden. De gode erfaringer har medført, at Selskabet i andet halvår 2000 har iværksat endnu et warrantprogram, specielt rettet mod ledende medarbejdere samt bestyrelsen.

Der er nu tildelt warrants til i alt 132.137 aktier, svarende til kr. 1.321.370 nominel aktiekapital. Den gennemsnitlige vægtede tildelingskurs er 222,43. Der resterer herefter bemyndigelse til tildeling af yderligere 66.903 aktier, svarende til kr. 669.030 nominel aktiekapital.

De tildelte warrants kan udnyttes successivt i årene 2001-2007.

**Investor relations:**

Selskabet søger fortsat at have stor fokus på investor relations, og arbejder målrettet på at øge kendskabet til virksomhedens mål og resultater. Selskabet har i løbet af sommeren 2000, via ekstern rådgiver, gennemført et Investor Perception Study, og resultatet heraf vil danne grundlag for Selskabets aktiviteter overfor investorer og analytikere. Specielt vil der her blive fokuseret på markedsudvikling, risikofaktorer, konjunkturfølsomhed, medarbejdermotivation samt vækst og virksomhedsstrategi.

**Erhvervsejendomsmarkedet:**

Erhvervsejendomsmarkedet befinder sig fortsat i en meget positiv udvikling. Især kontormarkedet i Storkøbenhavn er inde i en kraftig udvikling. Specielt indenfor IT-branchen og rådgivningsbranchen sker der en rivende udvikling med meget store vækstrater i disse virksomheder samt en lang række fusioner. Dette skaber øget behov for store kontorenheder med markante beliggenheder.

Erhvervsejendomsmarkedet i Storkøbenhavn har ændret sig markant gennem de seneste år fra at være mest baseret på lokale danske konjunkturer til nu at være baseret på internationale konjunkturer, idet hovedparten af nyetablerede lejemål sker med internationale virksomheder, der udvider eller etablerer sig i København. Det er derfor Selskabets opfattelse, at markedet fremover vil være præget af langt større stabilitet. Såvel lejere som investorer og rådgivere agerer stadig mere professionelt, hvilket dels gør markedet mere gennemskueligt, dels øger markedsmulighederne for professionelle deltagere på bekostning af små enkeltudbydere af ejendomme.

Sjælsø Gruppen A/S har gennem det seneste år fokuseret særligt på det københavnske kontormarked, og har sikret sig store opgaver og byggemuligheder specielt i Kalkbrænderihavnen og Havnestad.

Med et årligt nybyggeri på ca. 2 mio. etagemeter på landsplan indenfor kontor, lager og produktion samt et stort marked for renovering af eksisterende bygninger, er der potentiale for fortsat vækst i aktivitetsniveauet i de kommende år.

**Beholdning af egne aktier:**

Sjælsø Gruppen besidder fortsat egne aktier svarende til 4,1% af aktiekapitalen anskaffet til en gennemsnitskurs på 146,4. Baseret på den væsentligt øgede fokus på Selskabets aktier samt for at øge likviditeten i aktien, forventes det, at posten stilles til rådighed for markedet i nærmeste fremtid.

**Sjælsø Gruppens forventninger til årene 2000 og 2001:**

Den positive udvikling i aktivitetsniveauet fortsætter, og ved fondsborrsmeddelelse den 8. august 2000 har Selskabet opjusteret forventningerne til årsresultatet før skat for 2000 fra kr. 100 mio. til kr. 120 mio.

Selskabet forventer en vækst i aktiviteterne og indtjeningen fra år 2000 til år 2001 i niveauet 20%.

**Begivenheder siden 30.06.2000:**

Selskabet har i juli måned indgået et strategisk samarbejde med St. Frederikslund Group om køb af byggeretten til ca. 40.000 m<sup>2</sup> kontorer i Havnestad.

Selskabet har i august måned indgået aftale om byggeri af 9.650 m<sup>2</sup> domicil til Belle Systems A/S med option på yderligere 14.000 m<sup>2</sup> indenfor 3 år.

**Ejerforhold:**

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af selskabets aktiekapital:

Brdr. Rønje Holding A/S (ejet af Torben og Ib Henrik Rønje)

Henderson Investors UK

**RESULTATOPGØRELSE FOR HALVÅRET 1. JANUAR - 30. JUNI 2000**  
(UREVIDERET)

	<b>Koncern</b>	
	<b>1. halvår 2000 t.kr.</b>	<b>1. halvår 1999 t.kr.</b>
Omsætning	359.911	167.120
Direkte udgifter	-286.916	-125.982
<b>Bruttoresultat</b>	<b>72.995</b>	<b>41.138</b>
Personaleudgifter	-13.309	-8.747
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-856	-741
Andre driftsudgifter	-7.074	-6.248
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>51.756</b>	<b>25.402</b>
Finansielle indtægter	2.434	1.566
Finansielle udgifter	-2.309	-1.585
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>51.881</b>	<b>25.383</b>
Skat af ordinært resultat	-16.602	-8.123
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>35.279</b>	<b>17.260</b>

**BALANCE PR. 30.06.2000 - AKTIVER**  
(UREVIDERET)

	<b>Koncern</b>	
	<b>30.06. 2000 t.kr.</b>	<b>30.06. 1999 t.kr.</b>
Ejendom, koncernens domicil	16.618	16.868
Driftsmateriel og inventar	6.110	5.722
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.728</b>	<b>22.590</b>
Aktier og anparter	5.013	4.566
Pante- og gældsbreve	2.396	2.211
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.409</b>	<b>6.777</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>30.137</b>	<b>29.367</b>
Ejendomme til videresalg	287.409	183.628
Igangværende projekter, egen regning	93.900	65.953
Igangværende solgte projekter	130.206	59.125
<b>Projektbeholdning i alt</b>	<b>511.515</b>	<b>308.706</b>
Tilgodehavender fra salg	186.841	52.080
Andre tilgodehavender	25.675	6.165
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>212.516</b>	<b>58.245</b>
Egne aktier	21.965	13.019
Obligationer	422	1.501
<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>22.387</b>	<b>14.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>109.997</b>	<b>153.377</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>856.415</b>	<b>534.848</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>886.552</b>	<b>564.215</b>

**BALANCE PR. 30.06.2000 - PASSIVER**  
(UREVIDERET)

	<b>Koncern</b>	
	<b>30.06. 2000 t.kr.</b>	<b>30.06. 1999 t.kr.</b>
Aktiekapital	21.650	21.650
Overkurs ved emission	71.654	71.654
Reserve for egne aktier	21.965	13.019
Opskrivningshenlæggelser	1.271	772
Overført resultat	<u>135.205</u>	<u>84.402</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>251.745</u></b>	<b><u>191.497</u></b>
Hensat vedr. leje Garantier	2.822	1.675
Udskudt skat	10.200	4.650
Andre hensættelser	<u>1.164</u>	<u>1.758</u>
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>14.186</u></b>	<b><u>8.083</u></b>
Gæld (kort og langfristet)		
Prioritetsgæld	76.003	18.127
Bankgæld	265.309	165.025
Skyldig købesum ejendomme	163.120	50.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.163	79.679
Forudbetalt købesum	0	19.633
Skyldig selskabsskat	20.811	13.540
Anden gæld	<u>22.215</u>	<u>18.486</u>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>620.621</u></b>	<b><u>364.635</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>886.552</u></b>	<b><u>564.215</u></b>