

HALVÅRSRAPPORT

FONDSBØRSMEDDELELSE 2001 NR. 8 (12 SIDER)

Absolut tilfredsstillende resultat første halvår 2001

FORTSAT STOR VÆKST I SJÆLSØ GRUPPENS
OMSÆTNING OG INDTJENING I 1. HALVÅR 2001

- Resultat før skat på kr. 81,4 mio. mod kr. 51,9 mio. i 1. halvår 2000 svarende til en stigning på 56,9%
- Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2001 kr. 334,9 mio. mod kr. 279,4 mio. pr. 31. december 2000
- Egenkapitalen er forrentet med 34,3% p.a. og resultat pr. aktie (EPS) udgør kr. 26,50
- Igangværende projekter til en værdi af kr. 1,7 mia., og fortsat stor tilgang af nye projekter
- Sjælsø Gruppen fastholder forventningerne til aktivitetsniveauet og forventer fortsat en omsætning på kr. 1.1 mia. og et resultat før skat for 2001 i niveauet kr. 180 mio.
- Selskabet fastholder forventningerne til vækst i aktivitet og indtjening i 2002 i niveauet 15-25%

Trods den aktuelle afmatning især indenfor IT-området er det selskabets opfattelse, at der fortsat er høj aktivitet og efterspørgsel efter velbeliggende domicilejendomme.

På basis af eksisterende ordrebeholdning og igangværende forhandlinger samt beholdningen af grunde og projektmuligheder finder selskabet, at grundlaget er til stede for den fortsatte vækst.

Selskabets totalkoncept med levering af nye eller renoverede bygninger til lejere og investorer har fortsat vist sin styrke i form af aftaler med internationale- og institutionelle lejere og investorer.

Bestyrelsen for Sjælsø Gruppen A/S har i dag på sit ordinære møde godkendt selskabets rapport for halvårsperioden 1. januar til 30. juni 2001.

Allerød den 20. august 2001



Jørn Meldgaard
Bestyrelsesformand



Ib Henrik Rønje
Adm. direktør



Flemming Jensen
Direktør



Jørgen Junker
Direktør

Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter er erhvervsejendomsprojekter baseret på et total-koncept, hvor der leveres nøglefærdige faciliteter til såvel lejere som investorer.

Karakteristisk for selskabets projekter er kunderne, altså lejere og investorer, der i øget omfang omfatter store og velrenommerede virksomheder. Der lægges vægt på, at Sjælsø Gruppen er et projektudviklingsselskab og ikke et entreprenørselskab eller et ejendoms-selskab.

ØKONOMISK UDVIKLING

Væksten i resultatet svarer til de forventninger, der primo året blev givet udtryk for. Første halvår 2001 viser et resultat før skat på kr. 81,4 mio. mod kr. 51,9 mio. i første halvår 2000 svarende til en stigning på 56,9%.

Resultatet efter skat blev kr. 57,0 mio. i første halvår 2001 mod et resultat på kr. 35,3 mio. i første halvår 2000. Egenkapitalen udgør pr. 30.6.2001 kr. 334,9 mio. svarende til en stigning på kr. 55,5 mio. siden 31.12.2000.

Forrentningen af egenkapitalen i første halvår 2001 svarer til 34,3% p.a. mod 31,6% p.a. i første halvår 2000.

OMSÆTNING OG BRUTTORESULTAT

Igen i år er der tegn på, at omsætningen og indtjeningen fordeler sig mere ligeligt over året. I år 2000 lå ca. 44% af omsætning og indtjening i første halvår.

I første halvår 2001 udgør omsætningen 46% af den forventede årsomsætning på kr. 1,1 mia., og indtjeningen udgør 45% af den forventede indtjening for 2001 på kr. 180 mio.

KONCERNENS STYRINGSMÅL

Soliditeten er 56,1% pr. 30.6.2001 sammenholdt med målet om at solidite-

ten ikke må være mindre end 40%. For at give et retvisende billede af soliditeten som styringsmål, beregnes denne på baggrund af den samlede balancesum med fradrag af solgte projekter, tilgodehavende fra salg og likvide beholdninger, der alle betragtes som sikre aktiver.

Egenkapitalen i forhold til igangværende ikke solgte projekter, ejendomme og grunde udgør pr. 30.6.2001 64,6% sammenholdt med målet på mindst 50%.

Egenkapitalen i forhold til grundbeholdningen udgør pr. 30.6.2001 206,3% sammenholdt med målet på mindst 100%.

Likviditet til fri disposition er pr.30.6.2001 mere end det dobbelte af målet, som er at have så meget likviditet til fri disposition, at det svarer til mindst ét års kontante driftsomkostninger.

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



Digiquant, Roskilde (længst tv)

9.650 m² domicil. Solgt til PFA Pension.

Tiscali (World Online) (tv)

15.250 m² domicil. Solgt til bruger.

Rødovre, Fjeldhammervej
*7.700 m² nyrenoveret ejendom,
hvoraf halvdelen indrettes til
Fødevaredirektoratet med
laboratorie og kontor.*





Virksomhedernes flyttefrekvens

DET FAKTUM, AT DYNAMIKKEN I DANSK ERHVERVSLIV KONSTANT MEDFØRER BEHOV FOR FLYTNING AF VIRKSOMHEDERNE, ER DEN VIGTIGSTE HJØRNESTEN I SJÆLSØ GRUPPENS AKTIVITETER

Forandringerne i virksomhederne afstedkommer konstant nye behov for andre lokaler. Om behovet er større lokaler - mindre lokaler - nye lokaler - gamle lokaler er underordnet for Sjælsø Gruppens totalkoncept. Selve flyttebehovet skaber forretningsgrundlaget for Sjælsø Gruppen. Hvor længe bor en virksomhed samme

sted? På baggrund af selskabets kendskab til branchen, skønner Sjælsø Gruppen at flyttefrekvensen er 15 år. Dette medfører, at 7% af Danmarks virksomheder hvert år skal skifte adresse. Netop dette adresseskift udløser en forretningsmulighed for Sjælsø Gruppen, hvor der kan tilbydes en nybygning eller en tilpasning/renovering af en eksisterende bygning til virksomheden.

Markedsføringen og indarbejdningen af den type opgaver og Sjælsø Gruppens totalkoncept vil gradvist indebære, at erhvervslivet ser de fordele det med-

fører, at indgå en lejeaftale med en professionel developer som partner.

Som et eksempel på ændret adfærd i en anden del af ejendomsbranchen, kan nævnes, at kun en meget lille del af boligsalget gik gennem ejendomsmæglere for 30 år siden, hvorimod stort set alle bolighandler i dag sker ved hjælp af mægler.

Da familiernes flyttefrekvens i samme periode er steget væsentligt, er der således sket en eksplosiv vækst i økonomien og indtjeningen i ejendomsmæglerbranchen gennem de seneste 30 år.



Et af Sjælsø Gruppens planlagte byggeprojekter i Havnestad.

På erhvervsejendomsmarkedet er der en lignende tendens i gang, idet stadig flere virksomheder løser deres lokale problemer/opgaver i samarbejde med en projektudvikler. Med den større internationalisering af virksomhederne og den øgede allokering af kapital til produktudvikling og ikke til investering i ejendomme, bliver projektudvikleren/ den professionelle udlejer en stadig vigtigere samarbejdspartner for virksomhederne. For internationale koncerner placeret i USA og UK er det mere reglen end undtagelsen, at man løser lokale behov i samarbejde med en developer.

Markedspotentiale

SJÆLSØ GRUPPEN VURDERER, AT DER ER ET MARKEDSPOTENTIALE FOR NYBYGGERI OG RENOVERING BASERET PÅ DEN FØRNÆVNTE FLYTTEFREKVENNS PÅ KR. 70-100 MIA. HVERT ÅR

Dette markedspotentiale er det ultimative, hvis alle virksomheder ser fordelene i at lade en projektudvikler løse domicilopgaven. Med Sjælsø Gruppens omsætning i øjeblikket på godt kr. 1 mia. pr. år vil der på det danske marked være store muligheder for at sikre den vækst Sjælsø Gruppen har ambitioner om i fremtiden.

Kun ganske få konkurrerende virksomheder i Danmark arbejder ud fra samme totalkoncept. Sjælsø Gruppen har gennem årene oparbejdet en meget lang referenceliste med store anerkendte danske og internationale virksomheder, og med den hastige udbygning af kontaktnettet til internationale erhvervs-mæglere og rådgivere, er Sjælsø Gruppen med på listen over "preferred partners".

DANMARK KONTRA UDLANDET

Det store potentielle marked i Danmark, virksomhedernes større brug af totalkonceptet og den fortsat store tilgang i antallet af konkrete forhandlinger om nye projekter, ligger til grund for, at Sjælsø Gruppen har en forventning til en vækst i niveauet 15-25% p.a. de kommende år.

Det danske marked tegner således stort nok til, at der ikke foreligger overvejelser om at tage den risiko og ressourcebinding, der vil være forbundet med en ekspansion gennem etablering i udlandet.

FLEKSIBILITET OG TILPASNINGSEVNE ER NØGLEORD FOR SJÆLSØ GRUPPEN

Sjælsø Gruppen er i stand til at tilpasse sine produkter og sine ydelser til den efterspørgsel der er i markedet. Derfor er Sjælsø Gruppen i stand til at levere store, små, nye og gamle lokalefaciliteter indenfor alle segmenter som kontorer, produktion, lager, butikker eller boliger. Netop her fokuseres på totalkonceptet hvor den aktuelle kundes behov opfyldes. Sjælsø Gruppens koncept er således uafhængig af den ejendomstype kunden efterspørger. Denne del løses ved at Sjælsø Gruppen vælger den underleverandør/entreprenør, der er ekspert i byggeri eller renovering af netop den ønskede bygningstype.

Imidlertid udbygger Sjælsø Gruppen successivt det internationale netværk bl.a. gennem medlemskab af S.I.P.A. (Scandinavian International Property Association) og EPRA (European Public Real Estate Association) samt et tæt samarbejde med internationale mæglere og rådgivere.

Stemmingsbillede fra Sjælsø Gruppens stand på NEPIX messen, North European Property & Investment Exhibition.





Endvidere har deltagelsen på ejendoms-konferencen MIPIM i Cannes og den senest afholdte konference NEPIX i København medvirket til styrkelsen og udbygningen af det internationale kontaktnet. Sjælsø Gruppen oplever en meget stor og positiv respons fra internationale samarbejdspartnere, og dette kan være grundlaget for fremtidige internationale samarbejder, hvor Sjælsø Gruppen på sigt kan bidrage med koncept og ekspertise til løsningen af developeropgaver i Danmark.

Markeds-situationen

Gennem den seneste periode har der indenfor især IT-branchen været negativ stemning tenderende til krisestemning. Der har været en tydelig tendens til, at efterspørgslen efter kontorlokaler fra IT-branchen er faldet, og at større byggerier til netop IT-branchen er søgt videreudbudt, idet en række IT-virksomheder ikke har haft behov for alle arealerne. Imidlertid har der været god efterspørgsel fra andre typer virksomheder, der oven i købet har kunnet drage fordel af, at de nye lokaler kunne leveres med rimeligt kort varsel. Endvidere spores der en øget efterspørgsel fra offentlige virksomheder, idet en række omstruktureringer og sammenlægninger har skabt øget behov for større sammenhængende lokaliteter.

Frygten for ledige lokaler i større mål lader til at være ubegrundet, ligesom genudlejningen af en række lokaler der blev ledige som følge af virksomheders flytning til nye domiciler sker i et passende tempo. Da der stort set ikke bygges spekulationsbyggeri, idet næsten alt nybyggeri er forhåndsudlejet, ses der ingen fare for overophedning og ingen fare for stor ledighed i markedet.



SJÆLSØ GRUPPEN

Større igangværende solgte projekter

- værdi kr. 1.250 mio.

KALKBRÆNDERIHAVNEN, TISCALI

15.250 m² domicil

Arkitektfirmaet 3 x Nielsen

Solgt til Tiscali

KALKBRÆNDERIHAVNEN, BANKINVEST OG INTELLECTUAL PROPERTY HOLDING

11.700 m² domicil

Dissing + Weitling Arkitektfirma A/S

Solgt til Lærernes Pension

GLOSTRUP, MOTOROLA A/S

10.000 m² domicil

Kieler Architects A/S

Solgt til AP Pension.

NÆRUM, A/S DANSK SHELL M.FL.

10.000 m² domicil

Arkitektgruppen 3D Arkitekter MAA

Solgt til Danica Pension

ÅRHUS NORD, REVA CENTER

6.000 m² byggeri til undervisningsbrug

APL Arkitekter

Solgt til AP Pension

ROSKILDE, DIGIQUANT A/S

9.650 m² domicil

Arkitektfirmaet Dissing & Weitling

Solgt til PFA Pension

SKANDERBORG, VUC

1.500 m² byggeri til undervisningsbrug

A.A.R.T. Arkitekter

Solgt til Århus Amt

KØBENHAVN, AMERIKAKAJ

78 kvalitetsboliger

3 x Nielsen

Solgt til Tryg-Baltica

Større igangværende ikke solgte projekter

- værdi kr. 450 mio.

GLOSTRUP, ROSTI A/S

10.000 m² domicil/produktion

HAVNESTAD, FRAMFAB/SUNDHEDSSTYRELSEN

10.000 m² domicil

PLH Arkitekter

RØDOVRE, FØDEVAREDirektoratet

7.700 m² domicil

Arkitektgruppen 3 D Arkitekter

ODENSE, FRØLAGERET

63 attraktive boliger

2.300 m² storbutik

Arkitekt Lars Kaplan

EBELTOFT, FREGATTEN

31 attraktive boliger

3 butikker

Arkitekt Lars Seier-Petersen

Større fremtidige kendte projekter

- værdi kr. 4,5 - 5,0 mia.

GLADSAXE, TV-BYEN

180.000 m² domicil

KØBENHAVN, HAVNESTAD SYD

65.000 m² domicil

FREDERIKSBERG, RADIOHUSET DR/KULTURMINISTERIET

33.000 m² domicil

KØBENHAVN, KALKBRÆNDERIHAVNEN

12.500 m² domicil

KØBENHAVN, HAVNESTAD

10.000 m² domicil

SØBORG, 'GLENTEGÅRDEN'

10.000 m² domicil

Nærum Hovedgade,
A/S Dansk Shell m. fl.
10.000 m² domicil.
Solgt til Danica Pension.



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

i 1000 kr.

RESULTATUDVIKLING	6 mdr. 30.6.2000	6 mdr. 30.6.2001	12 mdr. 31.12.2000	12 mdr. Mål for 2001
Omsætning	359.911	516.390	814.526	1.100.000
Bruttoresultat	72.995	103.924	173.965	
Ordinært resultat før skat	51.881	81.376	153.322	180.000
Periodens resultat efter skat	35.279	56.963	103.196	

BALANCEUDVIKLING

Ejendomme og projekter til videresalg	381.309	518.481	509.778	
Igangværende solgte projekter	130.206	241.820	272.091	
Projektbeholdning i alt 1)	511.515	760.301	781.869	
Aktiver i alt	886.552	1.210.632	1.203.392	
Sikre aktiver 2)	427.044	613.327	629.077	
Aktiver i alt korrigeret 3)	459.508	597.305	574.315	
Egenkapital 7)	251.745	334.843	279.367	

NØGLETAL 7)

				Mindst
Soliditet 4)	54,8%	56,1%	48,6%	40%
Egenkapital i forhold til ikke solgte projekter, ejendomme og grunde	60,3%	64,6%	54,8%	50%
Egenkapital i forhold til grundbeholdning	274,1%	206,3%	269,1%	100%

ØVRIGE NØGLETAL

Bruttoresultat i % af omsætning	20,3%	20,1%	21,4%	
Overskudsgrad 5)	14,4%	14,8%	16,3%	
Egenkapitalforrentning 6)	31,6%	34,3%	38,6%	

AKTIERELATEREDE NØGLETAL 9)

Børskurs pr. 30. juni	252	372		
Resultat pr. aktie (EPS) 8) kr.	17,00	26,50		
Indre værdi pr. aktie kr.	110,60	156,00		

1) Afholdte projektkomkostninger på statustidspunktet.

2) Solgte projekter, tilgodehavender fra salg og likvide beholdninger

3) Balancesummen reduceret med de sikre aktiver

4) Beregnet på grundlag af egenkapitalen i forhold til balancesummen reduceret med de sikre aktiver

5) Beregnet ud fra det primære driftsresultat i forhold til omsætningen.

6) Beregnet på grundlag af det ordinære resultat efter skat og den bogførte gennemsnitlige egenkapital, justeret for aktieemission og udbytte

Indregnes tildelte warrants i nøgletallet, bliver egenkapitalforrentningen 31,1% i 1. halvår 2001 og 29,8% i 1. halvår 2000.

7) Den viste egenkapital er reduceret med reservationen til aktietilbagekøbsprogrammet, og alle nøgletal hvori egenkapitalen indgår, er således beregnet på baggrund af den reducerede egenkapital.

8) Indregnes tildelte warrants i nøgletallet bliver EPS kr. 25,80 i 1. halvår 2001 og kr. 16,60 i 1. halvår 2000.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret.

RESULTATOPGØRELSE FOR HALVÅRET 1. JANUAR - 30. JUNI 2001 (UREVIDERET)

Beløb i 1000 kr.	1. halvår 2000	1. halvår 2001	Ændring
Omsætning	359.911	516.390	+43,5%
Direkte udgifter	-286.916	-412.466	
BRUTTORESULTAT	72.995	103.924	+42,4%
Personaleudgifter	-13.309	-16.835	
Afskrivninger på anlægsaktiver	-856	-1.578	
Andre driftsudgifter	-7.074	-9.124	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	51.756	76.387	+47,6%
Resultat af associeret virksomhed	0	6.031	
Finansielle indtægter	2.434	4.323	
Finansielle udgifter	-2.309	-5.365	
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	51.881	81.376	+56,9%
Skat af ordinært resultat	-16.602	-24.413	
Periodens resultat efter skat	35.279	56.963	+61,5%

BØRSMEDDELELSER SIDEN 01.01.2001

Nr. 01	14. februar	Tidspunkt for offentliggørelse af årsregnskabsmeddelelse
Nr. 02	19. februar	Sjælsø Gruppen sælger boligprojekt til Tryg-Baltica Forsikring A/S
Nr. 03	26. februar	Årsregnskabsmeddelelse for Sjælsø Gruppen
Nr. 04	28. marts	Ordinær generalforsamling i Sjælsø Gruppen
Nr. 05	30. april	Kvartalsnyhedsbrev
Nr. 06	19. juni	Sjælsø Gruppen har solgt projekt ved RUC i Roskilde til PFA Pension
Nr. 07	5. juli	Sjælsø Gruppen sælger ejendom i Nærum til Danica Pension

Indholdet af børsmeddelelserne kan ses på www.sjaelsoe.dk

BALANCE PR. 30.06.2001 - AKTIVER

Beløb i 1000 kr.	30. juni 2000	30. juni 2001
Koncernens domicil	16.618	16.228
Driftsmateriel og inventar	6.110	6.463
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.728	22.691
Aktier i associerede virksomheder	0	6.660
Ansvarlig kapital i associeret virksomhed	0	14.750
Aktier og anparter	5.013	0
Pante- og gældsbreve	2.396	2.223
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.409	23.633
Anlægsaktiver i alt	30.137	46.324
Ejendomme til videresalg	287.409	333.605
Igangværende projekter, egen regning	93.900	184.876
Igangværende solgte projekter	130.206	241.820
PROJEKTBEHOLDNING I ALT	511.515	760.301
Tilgodehavender fra salg	186.841	222.905
Andre tilgodehavender	25.675	32.073
TILGODEHAVENDER I ALT	212.516	254.978
Egne aktier	21.965	0
Andre aktier og obligationer	422	427
VÆRDIPAPIRER I ALT	22.387	427
LIKVIDE BEHOLDNINGER	109.997	148.602
Omsætningsaktiver i alt	856.415	1.164.308
Aktiver i alt	886.552	1.210.632

BALANCE PR. 30.06.2001 - PASSIVER

Beløb i 1000 kr.	30. juni 2000	30. juni 2001
Aktiekapital	21.650	21.660
Overkurs ved emission.	71.654	71.778
Opskrivningshenlæggelser, værdipapirer	1.271	0
Reserve for nettoopskrivning af datter- og associerede virksomheder	0	4.160
Reserve for egne aktier	21.965	0
Overført resultat	135.205	237.245
Egenkapital efter reservation til aktietilbagekøbsprogram	251.745	334.843
Aktietilbagekøbsprogram:		
Reserveret til aktietilbagekøbsprogram 31.12.2000	16.228	
Heraf udnyttet 30.6.2001	7.924	8.304
Egenkapital i alt	251.745	343.147
Hensat udskudt skat	10.200	11.236
Hensat vedrørende leje Garantier	2.822	790
Andre hensættelser.	1.164	335
Hensættelser i alt	14.186	12.361
Gæld (kort- og langfristet)		
Prioritetsgæld	76.003	94.669
Bankgæld	265.309	503.834
Skyldig købesum ejendomme	163.120	74.797
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.163	104.153
Skyldig selskabsskat	20.811	33.774
Anden gæld	22.215	43.897
Gæld i alt	620.621	855.124
Passiver i alt	886.552	1.210.632

UDVIKLINGEN I KONCERNENS EGENKAPITAL

	30. juni 2001
Egenkapital 31.12.2000	295.595
Periodens resultat	56.963
Ændring opskrivningshenlæggelse (realiseret ved salg)	-1.487
Tilbagekøbte aktier (anskaffelsessum).	-7.924
Egenkapital 30.6.2001	343.147

TILBAGEKØBSPROGRAM

På Sjælsø Gruppens ordinære generalforsamling blev ledelsen bemyndiget til opkøb af egne aktier til en værdi af ca. kr. 16 mio. Pr. 30. juni er der foretaget opkøb for et samlet beløb på kr. 7,9 mio.

Ejerforhold

- Brdr. Rønje Holding A/S,
Allerød: 30,7%
- Henderson Investors Ltd.,
London: 24,1%
- Herudover ejer ledende medarbejdere i Sjælsø Gruppen tilsammen ca. 10%

BEGIVENHEDER SIDEN 30. JUNI 2001

Havnestad/Framfab

Sjælsø Gruppen og Framfab har indgået aftale med Slots- og Ejendomsstyrelsen, der overtager Framfabs lejemål på ca. 10.000 m² til brug for Sundhedsstyrelsen. Indflytning er planlagt til 1. oktober 2001 og er betinget af Finansudvalgets endelige godkendelse.

FINANSKALENDER

21. august 2001 kl. 15.00

Odd Fellow Palæet

Præsentation af Sjælsø Gruppen og halvårsresultatet, arrangeret af Københavns Fondsbørs.

Præsentationen vil efterfølgende kunne ses på www.fondsborsen.dk/dk/stockwise/stockwisetv/

Ultimo oktober 2001

Udsendelse af kvartalsnyhedsbrev

KØBENHAVN

Rosmosegård, Byagervej 14-16
3450 Allerød
telefon 4810 0000, fax 4810 0048

ÅRHUS

Søndergade 70, 2. sal
8000 Århus C
telefon 8730 9999, fax 8730 9990

sjaelsoe@sjaelsoe.dk
www.sjaelsoe.dk