

SIDEN SIDST

Fondsbørsmeddelelse april 2002 - Nr.6 (4 sider)

GENERALFORSAMLING

Sjælsø Gruppen afholdt den ordinære generalforsamling den 21. marts 2002. Generalforsamlingen blev afholdt i det nye byggeri i Kalkbrænderihavnen, hvor SAP og Tiscali netop er ved at flytte ind. Det var en vel besøgt generalforsamling, idet der i alt deltog 130 personer, heraf 91 navnenoterede aktionærer.

UDVIDELSE AF BESTYRELSEN

Der var fremsat forslag om udvidelse af bestyrelsen, og generalforsamlingen valgte John R. Frederiksen til nyt bestyrelsesmedlem.



John R. Frederiksen

John R. Frederiksen er bl.a. bestyrelsesformand i ejendomsselskabet Norden, og er netop valgt til formand for Ejendomsforeningen Danmark.

Selskabet glæder sig over at kunne styrke bestyrelsen med en person med en bred og lang erfaring samt et stort kontaktnet indenfor branchen.

UDBYTTE

Generalforsamlingen besluttede at udbetale kr. 10,00 i udbytte pr. aktie, svarende til et samlet beløb på kr. ca. 21 mio. Samtidig gav generalforsamlingen bemyndigelse til opkøb af indtil 10% af egne aktier.

VURDERING AF MARKEDET

Det er Sjælsø Gruppens opfattelse, at der fortsat er en lang række virksomheder med sund økonomi og gode vækstat, der har behov for nyetablering eller flytning til andre lokaler.

Dette bakkes op af bl.a. Colliers, der i deres seneste rapport udtaler: "Vores forventninger til 2002 var omkring årsskiftet lidt afdæmpet, men vi kan allerede nu konstatere, at hele det nordiske ejendomsmarked er væsentlig mere aktivt i foråret 2002 end de fleste ville have forudset det for bare et par måneder siden. På baggrund af konkrete forespørgsler og en stigende optimisme fra de fleste skandinaviske virksomheder, forventer vi en stabil fremgang i resten af året 2002".

Endvidere skriver Catella Property Consultants: "Efterspørgslen efter kontor var specielt svag gennem det sidste kvartal af 2001, idet lejerne udsatte deres beslutninger omkring indgåelse af større lejemål i lyset af den 11. september. Gennem de første måneder 2002 indikerer en stigning i udlejningsprocenten, at kontormarkedet er på vej tilbage til normal".





Union Kul - kommende projekt på 5.700 m² i Kalkbrænderihavnen.

Forventninger til fremtiden

De sidste måneder af 2001 og til dels de første måneder af 2002 har været præget af en tilbageholdende eller negativ stemning i erhvervslivet. Avisernes overskrifter er en blanding af optimisme og tro på vækst på den ene side og krise og nedjusteringer på den anden side.

Sjælsø Gruppen har en komplet registrering af brugerhenvendelser og fordeling på brancher, størrelser m.m. Antallet af brugerhenvendelser ligger i 1. kvartal

2002 højere end 4. kvartal 2001, dog i niveauet 20% under all-time high niveauet i 2000 - men altså stadig på et højt niveau. Der pågår konkrete forhandlinger om væsentlige projekter hvor vi konstaterer at beslutningsprocesserne varer længere end hidtil.

Endvidere er et par indtil fornylig ukendte projekter rykket hurtigt nærmere og det er selskabs opfattelse, at der ud af de mange forhandlinger, der pågår, vil

blive færdigforhandlet det nødvendige antal kontrakter til at sikre den indtjening og omsætning, der forventes i 2002 og 2003. Sjælsø Gruppen fastholder den tidligere offentliggjorte forventning til resultat for 2002 før skat på kr. 200-220 mio. og til omsætningen på kr. 1,3 mia.

Igangværende & kommende projekter

Igangværende ikke solgte projekter

HYDRO TEXACO, SØBORG

Opførelse af 5.100 m² domicil til Hydro Texaco. Byggeriet er tegnet af arkitekterne Mangor & Nagel - forventet indflytning marts 2003. Der pågår salgsforhandlinger med institutionel investor.

DFDS, KALKBRÆNDERIHAVNEN

DFDS' nye domicil på 11.600 m² tegnet af arkitektfirmaet Dissing + Weitling. Domicilet kommer til at ligge med en storslået udsigt over lystbådehavnen og nær DFDS Koncernens kommende passagerterminal i Sønder Frihavn. DFDS Koncernen flytter efter planen ind i det nye hovedsæde i august 2003. Der pågår salgsforhandlinger med institutionel investor.

Store kommende projekter

UNION KUL, KALKBRÆNDERIHAVNEN

Opførelse af 5.700 m² domicilejendom på Kalkbrænderiløbskaj med udsigt ud gennem havneløbet til Øresund og Hven. Domicilet er tegnet af arkitekt Kim Utzon. Projektet opføres omkring et indre gårdrum, der åbner sig mod havnebassinet. Projektet forventes igangsat i 2002.

TV-BYEN

Sjælsø Gruppen forventer, at en stor del af selskabets aktiviteter og omsætning i de kommende år skal genereres i TV-Byen. P.t. arbejdes der koncentreret om at tilvejebringe de nødvendige planforhold, idet en ny lokalplan p.t. forhandles med Gladsaxe Kommune og Hovedstadens Udviklingsråd.

Samtidig arbejdes der videre med Vilh. Lauritzens tegnestue omkring udformningen af den nye BusinessPark, som TV-Byen løbende skal transformeres til.

HAVNESTAD SYD

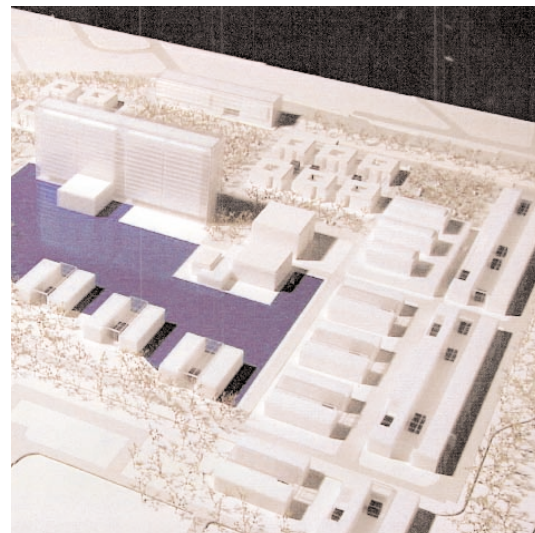
I Havnestad Syd arbejdes der ihærdigt på at færdiggøre den kommende infrastruktur med veje, havnebassiner, vandbassiner, forsyningsledninger m.v.

Der udbydes flere erhvervsprojekter i området, og der forhandles med et antal potentielle lejere til større eller mindre domicilbyggerier.

Senest har Sjælsø Gruppen udarbejdet et skitseprojekt til ejerboliger i samarbejde med arkitekt Kim Utzon, og der arbejdes p.t. på at sikre budgetforudsætningerne før der tages endelig stilling til igangsætning.

BRO FRA HAVNESTAD TIL FISKETORVET

Sjælsø Gruppen har taget initiativ til, sammen med de øvrige grundejere i Havnestad, især NCC og JM Byg, at etablere en gang- og cykelbro over til Fisketorvet og Dybbølsbro station. Det vil være en stor styrke for infrastrukturen og kontakten til offentlig transportmidler, når denne bro bliver etableret. Forhandlinger med kommunen og andre myndigheder er nu så langt, at broen anses for at være en realitet indenfor 2 år.



Øverst
Modelfoto af TV-Byen.

Midterst
Hydro Texaco's nye domicil i Søborg.

Nederst
Visualisering af Havnestad Syd.

Sjælsø Gruppen

NYT DOMICIL

Som følge af væksten i antallet af medarbejdere i Sjælsø Gruppen, er det nuværende domicil på Rosmosegård i Blovstrød allerede udnyttet fuldt ud. For at sikre den fremtidige vækst og danne rammen om de fortsatte aktiviteter, har Sjælsø Gruppen erhvervet ejendommen Ny Allerødgård, som er beliggende i landlige omgivelser nogle hundrede meter fra Rosmosegård og som nabo til IBM i Allerød.

Sjælsø Gruppen agter i indeværende år at iværksætte en renovering og udbygning af Ny Allerødgård, således at denne fremtidig kan fremstå som et dynamisk domicil og et spændende visitkort og referencebyggeri overfor fremtidige kunder. Sjælsø Gruppen forventer at kunne byde velkommen i det nye domicil i 2003.

ORGANISATIONEN UDVIDES

Sjælsø Gruppen er i stadig proces med at tilknytte yderligere et antal medarbejdere med stor kompetence og erfaring indenfor projektudvikling af fast ejen-

dom. I takt med organisationens udvikling og udvidelse vil Sjælsø Gruppen fortsat arbejde med at dokumentere og drage fordel af den oparbejdede viden og know how i organisationen.

I 2001 var der især fokus på at styrke byggeafdelingerne, således at der blev den nødvendige kapacitet og kompetence til de fremtidige opgaver. Dette er lykkedes, således at der nu er etableret 4 velfungerende byggegrupper.

I 2002 rettes der fokus mod styrkelse af projektudviklingsgrupperne, og der arbejdes netop nu på at ansætte såvel senior- som juniorkapaciteter indenfor projektudviklingen.

De mange store fremtidige projekter, bl.a. TV-Byen og Havnestad, vil kræve store ressourcer, og netop derfor har ledelsen fokus på at sikre den nødvendige bemanning.

Ny Allerødgård, Allerød

Det er en stor glæde, at Sjælsø Gruppen har fundet en ejendom, der i stil og atmosfære kan leve op til det nuværende domicil.



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