

HALVÅRSRAPPORT

FONDSBØRSMEDDELELSE 2002 NR. 10 (16 SIDER)

Sjælsø Gruppen styrker det forretningsmæssige grundlag, minimerer risici og fastholder resultatforventningerne til 2002. Halvårsresultatet før skat blev kr. 54,3 mio. og lever op til forventningerne.

- Resultat før skat for 1. halvår 2002 blev på kr. 54,3 mio.
- Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2002 kr. 405,9 mio. mod kr. 334,8 mio. pr. 30. juni 2001
- Joint venture med Doughty Hanson & Co. Real Estate Fund vedr. udvikling af ca. 67.000 m² i Havnestad Syd
- Rammeaftale med Kgl. Porcelæn om køb af porcelænsfabrikens ejendomme på Frederiksberg - 70.000 m²
- Sjælsø Gruppens joint venture samarbejde giver mulighed for at deltage i flere og større projekter, hvorved indtjeningen øges, samtidig med at risici begrænses for Sjælsø Gruppen
- Sjælsø Gruppens finansielle strategi medfører solide nøgletal og en stor likviditet til fri disposition samt særdeles små liggeomkostninger i forhold til projektmulighederne
- I 1. halvår 2002 påbegyndtes opførelsen af nye hovedkontorer til DFDS og Hydro Texaco - begge projekter er solgt til institutionelle investorer
- Sjælsø Gruppen fastholder et resultat før skat på kr. 200 - 220 mio. i 2002 og i 2003 forventes nu et resultat på mindst samme niveau

SJÆLSØ GRUPPENS RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2002 ANSES FOR TILFREDSSTILLELSE MED FASTHOLDELSE AF FORVENTNINGERNE TIL 2002

Virksomhedernes flytteaktivitet og efterspørgsel efter nye domiciler har vist en svagt stigende tendens i 1. halvår 2002 i forhold til 2. halvår 2001.

Nogle store forhandlinger har trukket længere ud end forventet. Til gengæld er et par projekter kommet hurtigere frem til realitetsforhandlinger end forventet. Sådanne forskydninger kan være årsag til en ændret fordeling af omsætning og indtjening mellem halvårene.

Sjælsø Gruppen konstaterer nu, et øget antal henvendelser fra firmaer der søger andre lokaler eller andet domicil end det nuværende. Samtidig konstateres en øget beslutningsdygtighed.

Med en lang række spændende projektudviklingsopgaver til en samlet værdi af ca. kr. 6 mia. - bl.a. TV-Byen, Havnestad, Royal Scandinavia samt det etablerede joint venture med Doughty Hanson - er en række forudsætninger til stede for den forventede fremtidige vækst og indtjening.

Bestyrelsen har i dag på sit ordinære møde godkendt selskabets rapport for halvårsperioden 1. januar - 30. juni 2002.

SALG AF DFDS-PROJEKT
SIDE 4


RAMMEAFTALE MED ROYAL SCANDINAVIA
SIDE 5

STRATEGI FOR RADIOHUSET OG TV-BYEN
SIDE 6

JOINT VENTURE MED DOUGHTY HANSON
SIDE 6

MARKEDSSITUATIONEN
SIDE 9

Allerød den 19. august 2002


Jørn Meldgaard
Bestyrelsesformand


Ib Henrik Rønje
Adm. direktør
Kontaktperson
Telefon 4810 0000


Flemming Jensen
Direktør


Jørgen Junker
Direktør

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN i 1000 kr.

	6 MDR. 30.6.2000	6 MDR. 30.6.2001	6 MDR. 30.6.2002	12 MDR. 31.12.2001	12 MDR. MÅL FOR 2002
RESULTATUDVIKLING					
Omsætning	359.911	516.390	361.230	1.090.010	
Bruttoresultat	72.995	103.924	74.490	218.363	
Ordinært resultat før skat	51.881	81.376	54.349	183.105	200-220 mio.
Periodens resultat efter skat	35.279	56.963	37.805	125.786	
BALANCEUDVIKLING					
Projektbeholdning i alt 1)	381.309	518.481	505.636	584.532	
Aktiver i alt.	886.552	1.210.632	1.194.636	1.357.839	
Sikre aktiver : Likvide beholdninger	109.997	148.602	253.076	314.215	
Tilgodehavender fra salg 2)	317.047	464.725	326.211	390.870	
Aktiver i alt korrigeret 3)	459.508	597.305	615.349	652.754	
Egenkapital 4)	251.745	334.843	405.851	364.216	
NØGLETAL					
Soliditet 5)	54,8%	56,1%	66,0%	55,8%	MINDST 40%
Egenkapital i forhold til grundbeholdning . . .	274,1%	206,3%	318,7%	144,6%	100%
ØVRIGE NØGLETAL					
Bruttoresultat i % af omsætning	20,3%	20,1%	20,6%	20,0%	
Overskudsgrad 6)	14,4%	17,3%	16,2%	17,7%	
Egenkapitalforrentning 7)	31,6%	34,3%	18,5%	36,2%	
AKTIERELATEREDE NØGLETAL 9)					
Børskurs pr. 30. juni	252	372	320		
Resultat pr. aktie (EPS) 8) kr.	17,00	26,50	18,25		
Indre værdi pr. aktie kr.	110,60	156,00	186,18		

1) Afholdte projektomkostninger på statusdagspunktet (ekskl. igangværende solgte projekter som indgår i tilgodehavender fra salg)

2) Tilgodehavender fra salg inkl. igangværende solgte projekter.

3) Balancesummen reduceret med de sikre aktiver.

4) Den viste egenkapital er reduceret med reservationen for opkøb af egne aktier, og alle nøgletal, hvori egenkapitalen indgår, er således beregnet på baggrund af den reducerede egenkapital.

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

6) Beregnet ud fra det primære driftsresultat i forhold til omsætningen inkl. andel af primært resultat i ass. virksomheder. Ekskl. andel af primært resultat i ass. virksomheder udgør overskudsgraden 12,3% i 1. halvår 2002, 14,8% i 1. halvår 2001 og uændret i 1. halvår 2000.

7) 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 17,7% i 1. halvår 2002 og 31,1% i 1. halvår 2001.

8) Indregnes tildelte warrants i nøgletallet, bliver EPS kr. 17,23 pr. aktie i 1. halvår 2002 og kr. 25,80 pr. aktie i 1. halvår 2001.

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.

Koncernens hovedaktiviteter & styringsmål

Koncernens hovedaktiviteter er erhvervsejendomsprojekter baseret på et total-koncept, hvor der leveres nøglefærdige faciliteter til såvel lejer som investor

Karakteristisk for selskabets projekter er, at kunderne, altså lejere og investorer, i øget omfang omfatter store og velrenommerede virksomheder.

På nuværende tidspunkt udgør boligprojekter kun en mindre andel af Sjælsø Gruppens aktiviteter. Der spores dog i markedet en stigende interesse for at investere i velbeliggende kvalitetsboliger - dels udlejningsboliger til institutionelle investorer dels ejerlejlighedsprojekter. Sjælsø Gruppen vurderer derfor løbende mulighederne for at deltage i dette segment, og har via projektporteføljen allerede adgang til flere attraktive beliggenheder til boligprojekter.

Der lægges vægt på, at Sjælsø Gruppen er et projektudviklingsselskab og ikke et entreprenørselskab eller et ejendomsselskab.

ØKONOMISK UDVIKLING

Første halvår 2002 viser et resultat før skat på kr. 54,3 mio. mod kr. 81,4 mio. i første halvår 2001.

Resultatet efter skat blev kr. 37,8 mio. i første halvår 2002 mod et resultat på kr. 57,0 mio. i første halvår 2001. Egenkapitalen udgør pr. 30.6.2002 kr. 405,9 mio. svarende til en stigning på 11,1% siden 31.12.2001.

Forrentningen af egenkapitalen i første halvår 2002 svarer til 18,5% p.a. mod 34,3% p.a. i første halvår 2001.

OMSÆTNING OG BRUTTORESULTAT

Omsætning og indtjening fordeler sig anderledes end det forudgående år, idet en række store aftaler forventes endeliggjort i 2. halvår 2002.

KONCERNENS STYRINGSMÅL

Soliditeten, der pr. 31.12.2001 udgjorde 55,8%, er i 1. halvår 2002 forbedret og udgør 66,0% pr. 30.6.2002. Soliditeten er således væsentlig bedre end målet om en soliditet på minimum 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 grundbeholdningen udgør pr. 30.6.2002 318,7%. Pr. 31.12.2001 var nøgletallet 144,6%. Målet for nøgletallet er en egenkapital på min. 100% i forhold til grundbeholdningen.

Likviditet til fri disposition er pr. 30.6.2002 væsentligt over målet om, at der skal være likviditet til fri disposition, der svarer til mindst ét års kontante driftsomkostninger.

Med den positive udvikling i egenkapitalen og likviditeten, sammenholdt med strategien for etablering af joint ventures, er der fortsat basis for ekspansion samtidig med, at de økonomiske styringsmål for selskabet fastholdes.

Union Kul, Kalkbrænderihavnen
5.700 m² domicil.





DFDS (computervisualisering)
DFDS's nye domicil på 11.600 m².
Solgt til KP Pension.

BankInvest A/S,
5.500 m² domicil.
Solgt til Lærernes Pension.

Plougmann & Vingtoft,
6.200 m² domicil.
Solgt til Lærernes Pension.

Seneste begivenheder...

DFDS-PROJEKT SOLGT TIL

KOMMUNERNES PENSIONSFORSIKRING

Kommunernes Pensionsforsikring har indgået en aftale med Sjælsø Gruppen om køb af det nye domicil til DFDS på Sundkrogskaj i Kalkbrænderihavnen.

Projektet er under opførelse og omfatter i alt 10.600 m² med facade direkte til havnebassinet og med en flot udsigt over Øresund mod øst og selve lystbådehavnen i vest. Projektet er tegnet af arkitekterne Dissing + Weitling og er tilpasset den funktionelle og åbne arkitektur, der præger de øvrige nye bygninger i Kalkbrænderihavnen. Den samlede værdi

af projektet udgør ca. kr. 250 mio., og projektet skal stå indflytningsklart i 3. kvartal 2003.

HYDRO TEXACO-PROJEKT SOLGT TIL AP PENSION

AP Pension har indgået aftale med Sjælsø Gruppen om køb af det nye domicil til Hydro Texaco, der opføres i Søborg.

Byggeriet omfatter 5.100 m² kontorer tegnet af Mangor & Nagel A/S. Indflytningen skal ske i foråret 2003, og den samlede projektværdi udgør ca. kr. 70 mio.

Færdiggørelse af og indflytning i markante domiciler

BANKINVEST A/S OG PLOUGMANN & VINGTOFT A/S

I foråret har Sjælsø Gruppen afsluttet og afleveret nyt domicil til BankInvest i Sundkrogsgade i alt 5.500 m² kontorer, og som nabo hertil er opført domicil til patentbureauet Plougmann & Vingtoft A/S, der har fået overdraget 6.200 m² kontorer. Begge disse projekter er solgt til Lærernes Pensionskasse til en samlet projektværdi på ca. kr. 250 mio.



SAP og Tiscali
13.300 m² domicil.
Solgt til PFA Pension.

RAMMEAFTALE MED ROYAL SCANDINAVIA

Royal Scandinavia har indgået betinget aftale med Sjælsø Gruppen om salg af porcelænsfabrikkens ejendomme på hjørnet af Smallegade og Søndre Fasanvej, Frederiksberg.

Planen er, at Georg Jensens produktion og administration, porcelænsbutikken samt koncernledelsen fra Royal Scandinavia forbliver som lejere i en del af de nyrenoverede bygninger. Sideløbende forberedes der en udflytning af porcelænsfabrikkens produktion. Sjælsø Gruppen forhandler tillige med Handelshøjskolen i København om indretning af ca. 15.000 m² til undervisningsbrug og forskningsformål.

Der arbejdes for, at de eksisterende ca. 70.000 m² erhverv/boliger på ejendommen fastholdes. Planen er, at genanvende en stor del af de gamle karakteristiske bygninger og nedrive enkelte udtidsvarende bygninger og i stedet opføre nybyggeri til erhverv/bolig i takt med udlejning/salg. Der er fra Sjælsø Gruppens side lagt vægt på den attraktive beliggenhed med udsigt til Frederiksberg Have og den tætte kontakt til den nye metrostation. Det samlede projekt

forventes at løbe over 4-5 år og vil have en samlet værdi på ca. kr. 1,5 mia.

Med aftalen har Royal Scandinavia løst opgaven med realisering af værdierne i de bygningsdele og arealer, der ikke længere er tidssvarende eller er nødvendige for den fremtidige aktivitet. For Sjælsø Gruppen vil de store opgaver med projektudvikling på arealerne være medvirkende til at sikre aktivitetsniveau og vækst i de kommende år.

UNION KUL, SUNDKROGSKAJ

Sjælsø Gruppen har indgået samarbejdsaftale med Union Kul om udvikling af et kontorprojekt, hvor Union Kul i dag har oplagsplads. Arkitekt Kim Utzon har udarbejdet et skitseforslag til en samlet bebyggelse på 5.600 m². Bygningerne vil blive placeret i u-form, der sikrer, at flest mulige kontorer får udsigt til vandet.

Byggeriet kan indrettes til 1, 2 eller 3 lejere, idet der er lagt vægt på en fleksibel indretning. Projektet er det sidste realiserbare byggeri inden for den nuværende lokalplan og vil derfor afslutte bebyggelserne i Kalkbrænderihavnen. Der vil således gå en længere periode, før der er skabt plangrundlag for yderligere byggerier på Sundkrogskaj.

SAP OG TISCALI

Ligeledes i foråret har SAP overtaget 10.000 m² og Tiscali 3.300 m² i Kalkbrænderihavnen. Det samlede projekt er solgt til PFA, og projektværdien udgør over kr. 300 mio.

VUC OG REVA NORD

Sjælsø Gruppen i Århus har afleveret 2 projekter til Århus Amt: VUC Centret i Skanderborg og REVA Nord Centret i Århus - i alt 7.900 m².

Kgl. Porcelæn
70.000 m² erhverv og boliger.

Georg Jensen, Royal Scandinavia, Fabriksbutikken

Handelshøjskolen

Frederiksberg Have



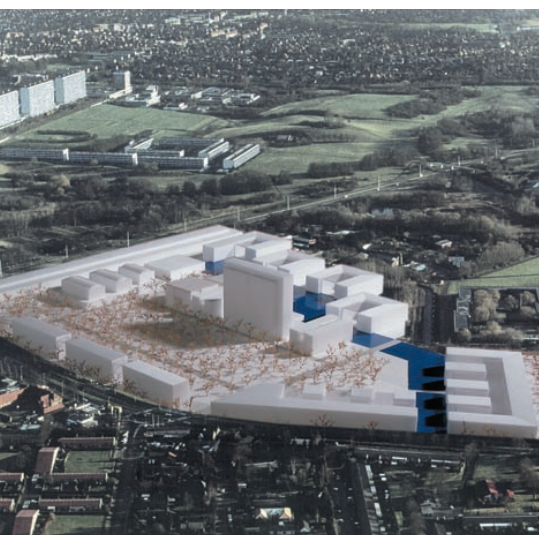
Strategi for Radiohuset og TV-Byen

EFTER 1. JULI 2002 ER DET NU DEFINITIVT, AT DR FLYTTER TIL ØRESTAD

1. juli udløb den periode, hvor DR havde mulighed for at træde tilbage fra salget af Radiohuset og TV-Byen. Derved intensiveres arbejdet med projektudvikling og planlægning af de store ejendoms-komplekser. Ejendommene ejes af Mørkhøj Projektudvikling A/S, der er 50/50 ejet af Sjælsø Gruppen A/S og St. Frederikslund Group A/S.

RADIOHUSET, ROSENØRNS ALLÉ

Når DR fraflytter Radiohuset om ca. 4 år skal bygningen ombygges og tilpasses Musikkonservatoriet. Der er indgået en lejekontrakt med Kulturministeriet på minimum 25 år. Radiohuset er tegnet af arkitekt Vilhelm Lauritzen, og bygningen er fredet som følge af sin meget værdifulde arkitektur og indretning. Ejendommen udbydes til salg i 2. halvår og med en samlet sikret udlejningsperiode på 30 år - og med staten som lejer - er der tale om en meget attraktiv investeringsejendom. I tilslutning til Radiohuset findes en byggeret på 12.000 m².



TV-Byen, Gladsaxe
180.000 m² forvandles til "Business Park".

Mørkhøj Projektudvikling A/S er i dialog med Frederiksberg Kommune med henblik på at tilvejebringe en ny lokalplan for dette sted. Det er ikke afgjort, om et nybyggeri skal anvendes til erhverv eller bolig, men det forventes, at der inden for et års tid er vedtaget en lokalplan, således at et byggeri kan iværksættes. Byggeretten vil således blive frastykket i forbindelse med salget af Radiohuset.

TV-BYEN

Gladsaxe Kommune og Mørkhøj Projektudvikling A/S samarbejder nu om et forslag til lokalplan, der sikrer muligheden for udbygning.

Der eksisterer i dag ca. 100.000 m² bygninger i TV-Byen, og det er målet, at DR's oprindelige byggeret på yderligere ca. 80.000 m² følger ejendommen og således også gælder nuværende ejere. Der udarbejdes skitseforslag til den fremtidige udbygning og disponering af TV-Byen. Det er målet på sigt at skabe en velfungerende "Business Park", hvor det forventes, at der inden for de næste 3 - 5 år vil kunne opføres en række firmadomiciler omkring højhuset i TV-Byen.

Efter DR's udflytning til Ørestad om ca. 4 - 5 år vil de eksisterende bygninger successivt blive ombygget og moderniseret til også at kunne blive domiciler til virksomheder inden for rådgivning, biotek, IT, kommunikation, undervisning o.lign.

Med den meget centrale og kendte beliggenhed forventes der at være stor interesse for virksomhedernes placering i området.

Joint venture med Doughty Hanson

Sjælsø Gruppen A/S har etableret et langsigtet fifty-fifty joint venture med den internationale Doughty Hanson & Co. Real Estate Fund omkring udviklingen af Havnestad Syd

“Det 200 mio. Euro store joint venture er det første af sin art i Danmark baseret på et samarbejde mellem en stærk lokal projektudvikler af fast ejendom og en af de mest aktive investeringsfonde i den nordiske region.

Havnestad Syd A/S bliver med planlagt opførelse af 67.000 m² moderne kontor- og evt. boligbyggeri langs havnefronten et af de største ejendomsprojekter i København. Området tilbyder fordelene af såvel havnefronten som af en moderne og central beliggenhed. Samarbejdet indebærer, at Sjælsø Gruppen får ansvaret for projektudvikling og byggestyring, mens Doughty Hanson får ansvaret for finansiering og investeringsstruktur. Udviklings- og markedsføringsstrategien udføres i samarbejde mellem parterne.

I takt med udlejningen og nybyggeriet forventes ejendommene solgt til institutionelle investorer. Danske investorer har traditionelt domineret markedet for ejendomsinvestering i Danmark, men efterspørgslen fra udenlandske investorer er stigende.

(fortsættes næste side)

Strategi for etablering af joint ventures

(Joint venture med Doughty Hanson fortsat)

Sjælsø Gruppens adm. direktør Ib Henrik Rønje siger i en kommentar til samarbejdet: "Det er en del af Sjælsø Gruppens strategi, at søge samarbejde med kapitalstærke partnere, eksempelvis i form af joint ventures. Det giver os mulighed for endnu bedre at udnytte vores know-how omkring projektudvikling af fast ejendom.

Vi har været imponeret af Doughty Hanson's viden om og interesse for det danske marked, og vi ser derfor frem til samarbejdet og gennemførelsen af dette projekt."

Jonas Grandér, nordisk ansvarlig for aktiviteterne i Doughty Hanson & Co's Real Estate Fund siger om projektet: "Joint venture samarbejdet afspejler vores tillid til Havnestad Syd, til Sjælsø Gruppen og til det københavnske ejendomsmarked. Projektstørrelsen gør det muligt at skabe noget helt unikt i København for både lejere og investorer, danske som internationale. Det langsigtede projekt er i overensstemmelse med Doughty Hanson's interesser på det danske ejendomsmarked. Med den stærke infrastruktur og robuste økonomi har København en særligt lovende fremtid, og den ser vi frem til at blive en del af."

Colliers Hans Vestergaard A/S har rådgivet joint venture-parterne.

Doughty Hanson's Real Estate Fund er en af Europas største af sin art med en egenkapital på over 700 mio. Euro Fondens ejendomssteam arbejder via syv europæiske kontorer og har over 100 års erfaring omkring fast ejendom i Europa."

Gengivelse af fondsbørsmeddelelse dateret 30. maj 2002.

STRATEGIEN BAG ETABLERING AF JOINT VENTURES MED KAPITALPARTNERER, AT SJÆLSØ GRUPPEN DERIGENNEM HAR MULIGHED FOR AT FÅ ADGANG TIL STØRRE OG FLERE KAPITALKRÆVENDE PROJEKTER, END HVIS SJÆLSØ GRUPPEN SKULLE LØSE DISSE PÅ EGEN HÅND

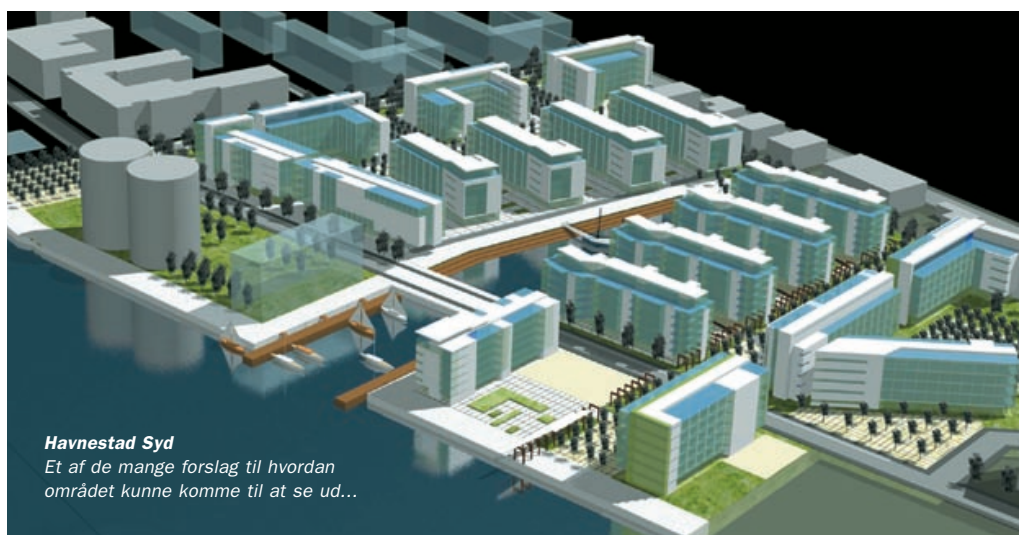
Samtidig opnår Sjælsø Gruppen, at selskabet gennem en begrænset økonomisk binding kan deltage i disse store projekter uden at gå på kompromis med de økonomiske styringsmål - herunder især soliditeten. Det indgår i Sjælsø Gruppens strategi, at råde over et så stort udbud af projekter og beliggenheder som muligt og samtidig skabe et aktivitets- og indtjeningsgrundlag der rækker mange år frem i tiden. Alene de to etablerede joint ventures med Doughty Hanson vedrørende Havnestad Syd og St. Frederikslund omkring TV-Byen og Radiohuset, har skabt projektmuligheder på i alt ca. kr. 5 mia. til gennemførelse inden for de næste 5 - 10 år. Også fremover vil Sjælsø Gruppen være åben for mulighederne for etablering af joint ventures på kommende større projekter, hvor også samarbejdspartnerens know-

how og kontaktnet i ind- og udland vil være væsentlige og positive bidrag til en succesfuld gennemførelse af projekterne.

Det er selvsagt forbundet med en ikke uvæsentlig arbejdsmæssig indsats at etablere og vedligeholde et joint venture, idet kommunikationsmængden forøges væsentligt i forhold til gennemførelse af et projekt, hvor Sjælsø Gruppens medarbejdere alene kan planlægge og disponere.

Derfor foretages en nøje vurdering af såvel de frihedsgrader, der opnås gennem et joint venture, som de frihedsgrader der må gives afkald på.

En lang række udenlandske aktører og investorer har udtrykt ønske om at etablere sig i Danmark, og derfor forventer Sjælsø Gruppen, at der vil opstå nye muligheder for indgåelse af joint ventures. De fleste udenlandske aktører, der ønsker at etablere sig Danmark, har allerede taget en beslutning om, at dette skal ske i samarbejde med en lokal partner. Sjælsø Gruppen har været i kontakt med en række af disse, og aftalen med Doughty Hanson er et positivt og glædeligt resultat heraf.



Havnestad Syd

Et af de mange forslag til hvordan området kunne komme til at se ud...



SAP

SAP og Tiscali, Kalkbrænderihavnen
13.300 m² domicil til hhv.
SAP 10.000 m² og Tiscali 3.300 m²,
som begge netop har taget deres
nye domicil i brug. Solgt til PFA Pension.

Virksomhedernes flyttefrekvens

SJÆLSØ GRUPPEN LEVER AF AT VIRKSOMHEDERNE FLYTTER

Det faktum, at dynamikken i dansk erhvervsliv konstant medfører behov for flytning af virksomhederne, er den vigtigste hjørnesteen i Sjælsø Gruppens aktiviteter.

Forandringerne i virksomhederne afstedkommer konstant nye behov for andre lokaler. Om behovet er større lokaler, mindre lokaler, nye lokaler eller 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 Sjælsø Gruppens kendskab til branchen vurderer selskabet, 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 af og kendskabet til Sjælsø Gruppens totalkoncept vil gradvist indebære, at erhvervslivet ser de fordele, det medfører at indgå en lejeaftale med en professionel developer som partner.

Med en større internationalisering af virksomhederne og den øgede allokering af kapital til produktudvikling og produktionsanlæg fremfor 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.

Markeds-situationen

EJENDOMSMARKEDET I HOVEDSTADEN

Virksomhedernes flytteaktivitet og efterspørgsel efter nye domiciler har vist en svagt stigende tendens i 1. halvår 2002 i forhold til 2. halvår 2001.

Udlejningsmarkedet på kontorer i hovedstadsområdet har i 1. halvår 2002 været noget afventende og som følge deraf, har aktivitetsniveauet ved udlejning af såvel nye som gamle bygninger været lavt.

Imidlertid er der forespørgsler fra og dialog med en lang række virksomheder om fremtidige domicilmuligheder. Det tolkes som et tegn på, at der er behov og planer om udflytning, men den endelige beslutning afventer ofte nogle afklarende faktorer.

Fremtids-udsigter

SOM ALLEREDE OMTALT FASTHOLDER SJÆLSØ GRUPPEN RESULTATFORVENTNINGERNE FOR INDEVÆRENDE ÅR PÅ KR. 200 - 220 MIO. FØR SKAT OG FORVENTER NU ET RESULTAT FOR 2003 PÅ MINDST SAMME NIVEAU

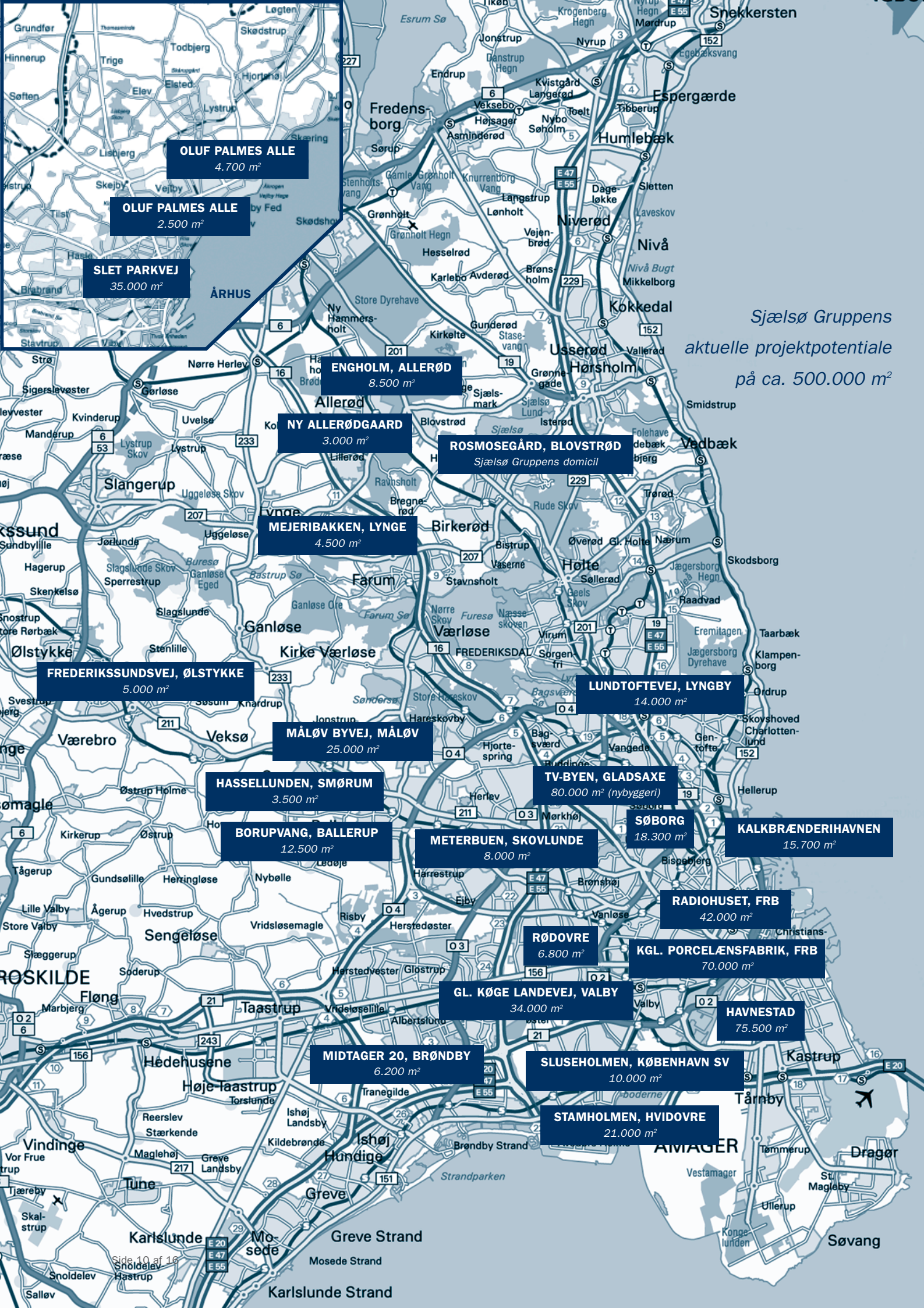
At se længere frem er naturligvis forbundet med en vis usikkerhed, men det er stadigvæk selskabets klare mål også fremover at udvise en for aktionærerne tilfredsstillende vækst.

Sjælsø Gruppen har til stadighed haft kraftig fokus på at sikre kapitalberedskabet samt den nødvendige kapacitet blandt medarbejdere til såvel projektudvikling som gennemførelse af byggerierne.

Derudover har Sjælsø Gruppen sikret sig rettighederne og mulighederne for meget store og spændende projektudviklingsopgaver, som kan sikre omsætning og indtjening i mange år frem.

Den samlede portefølje udgør nu ca. 500.000 m² i Storkøbenhavn og Århus.

Den samlede værdi af disse fremtidige opgaver udgør kr. 6 - 8 mia.



OLUF PALMES ALLE
4.700 m²

OLUF PALMES ALLE
2.500 m²

SLET PARKVEJ
35.000 m²

ENGHOLM, ALLERØD
8.500 m²

NY ALLERØDGAARD
3.000 m²

ROSMOSEGÅRD, BLOVSTRØD
Sjælsø Gruppens domicil

MEJERIBAKKEN, LYNGE
4.500 m²

FREDERIKSSUNDSVEJ, ØLSTYKKE
5.000 m²

LUNDTOFTEVEJ, LYNGBY
14.000 m²

MÅLØV BYVEJ, MÅLØV
25.000 m²

HASSELLUNDEN, SMØRUM
3.500 m²

TV-BYEN, GLADSAXE
80.000 m² (nybyggeri)

BORUPVANG, BALLERUP
12.500 m²

METERBUEN, SKOVLUDE
8.000 m²

SØBORG
18.300 m²

KALKBRÆNDERIHAVNEN
15.700 m²

RADIOHUSET, FRB
42.000 m²

RØDOVRE
6.800 m²

KGL. PORCELÆNSFABRIK, FRB
70.000 m²

GL. KØGE LANDEVEJ, VALBY
34.000 m²

HAVNESTAD
75.500 m²

MIDTAGER 20, BRØNDBY
6.200 m²

SLUSEHOLMEN, KØBENHAVN SV
10.000 m²

STAMHOLMEN, HVIDOVRE
21.000 m²

*Sjælsø Gruppens
aktuelle projektpotentiale
på ca. 500.000 m²*



SJÆLSØ GRUPPEN

*Større fremtidige
kendte projekter
- værdi kr. 5 - 6 mia.*

*Større igangværende
solgte projekter
- værdi kr. 500 mio.*

*Større igangværende
ikke solgte projekter
- værdi kr. 400 mio.*

TV-BYEN, GLADSAXE

180.000 m² domicil

ROYAL SCANDINAVIA, FREDERIKSBERG

70.000 m² erhverv & boliger

HAVNESTAD SYD, KØBENHAVN

67.000 m² domicil

**RADIOHUSET DR/KULTURMINISTERIET,
FREDERIKSBERG**

Ca. 30.000 m² administration/
undervisning
12.000 m² byggeret

KALKBRÆNDERIHAVNEN, KØBENHAVN

10.000 m² domicil

'GLENTEGÅRDEN', SØBORG

10.000 m² domicil

MIDTAGER, BRØNDBY

6.200 m² domicil

UNION KUL, KALKBRÆNDERIHAVNEN

5.700 m² domicil

DFDS, KALKBRÆNDERIHAVNEN

11.600 m² domicil
Dissing + Weitling
Solgt til KP Pension

AMERIKAKAJ, KØBENHAVN

78 attraktive lejeboliger - 9.600 m²
3 x Nielsen Arkitektfirma
Solgt til Tryg, der selv forestår
udlejningen

AMTSGÅRDEN, ÅRHUS

5.000 m² udvidelse
Solgt til Århus Amt

HYDRO TEXACO, SØBORG

5.100 m² domicil
Mangor & Nagel
Solgt til AP Pension

BLOK B, HAVNESTAD

10.700 m² renovering /nybyggeri af
den tidligere sojakagefabrik på Islands
Brygge

FRØLAGERET, ODENSE

75 attraktive boliger
2.300 m² storbutik

FREGATTEN, EBELTOFT

31 attraktive boliger
3 butikker

Hydro Texaco, Søborg
Hydro Texaco's nye domicil på
5.100 m². Solgt til AP Pension.

Blok B, Havnestad
10.700 m² nybyggeri/renovering
af den tidligere sojakagefabrik.



RESULTATOPGØRELSE FOR HALVÅRET 1. JANUAR - 30. JUNI 2002 i 1.000 kr.

	1. HALVÅR 2000	1. HALVÅR 2001	1. HALVÅR 2002
Omsætning	359.911	516.390	361.230
Direkte udgifter	(286.916)	(412.466)	(286.740)
Bruttoresultat	72.995	103.924	74.490
Personaleudgifter	(13.309)	(16.835)	(20.787)
Afskrivninger på anlægsaktiver	(856)	(1.578)	(1.287)
Andre driftsudgifter	(7.074)	(9.124)	(7.813)
Resultat af primær drift	51.756	76.387	44.603
Resultat af associeret virksomhed	0	6.031	7.020
Finansielle indtægter	2.434	4.323	5.875
Finansielle udgifter	(2.309)	(5.365)	(3.149)
Ordinært resultat før skat	51.881	81.376	54.349
Skat af ordinært resultat	(16.602)	(24.413)	(16.544)
Periodens resultat efter skat	35.279	56.963	37.805

Den nye årsregnskabslov

Sjælsø Gruppens halvårsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med den nye årsregnskabslov

Overgangen til regnskabsaflæggelse efter den nye årsregnskabslov har ikke haft betydende indvirkning på koncernens resultat og egenkapital. Bl.a. er følgende områder vurderet:

- Regnskabsmæssig behandling af eget ressourceforbrug (indirekte omkostninger)
- Præsentation af projektbeholdninger
- Regnskabsmæssig behandling af leasingkontrakter
- Regnskabsmæssig behandling af finansielle aktiver og passiver

Indirekte omkostninger udgør i Sjælsø Gruppen en forholdsvis lille andel af den samlede projektbeholdning og har ikke tidligere været tillagt nogen væsentlig betydning for den økonomiske stilling i Sjælsø Gruppen. I henhold til bestemmelserne i den nye årsregnskabslov skal eget ressourceforbrug (indirekte omkostninger) nu indregnes i projektbeholdningerne, og der er på denne baggrund foretaget en nærmere analyse af den seneste 5 års periode.

Det er herefter vurderet, at der på igangværende ikke solgte projekter pr. 01.01.2002 er anvendt indirekte omkostninger for i alt

ca. kr. 4,0 mio., hvilket er indregnet i balancen pr. 01.01.2002. Egenkapitalen pr. 01.01.2002 er som følge heraf forøget med kr. 2,8 mio. Indregning af indirekte omkostninger på ikke solgte projekter har endvidere medført en forøgelse af periodens resultat med kr. 0,4 mio. og en forøgelse af egenkapitalen pr. 30.06.2002 med kr. 3,2 mio.

Ved udarbejdelsen af halvårsrapporten er finansielle leasingaftaler behandlet i overensstemmelse med den nye årsregnskabslov, idet værdien af de leasede aktiver er indregnet i anlægsaktiverne, og leasingforpligtelserne er indregnet under anden gæld i balancen.

BALANCE PR. 30. JUNI 2002 i 1000 kr.**AKTIVER**

	30. JUNI 2001	30. JUNI 2002
Koncernens domicil	16.228	15.728
Driftsmateriel og inventar	6.463	7.153
Materielle anlægsaktiver i alt	22.691	22.881
Kapitalandele i associerede virksomheder	6.660	23.818
Ansvarlig kapital i associerede virksomheder	14.750	14.750
Pante- og gældsbreve	2.223	2.220
Finansielle anlægsaktiver i alt	23.633	40.788
Anlægsaktiver i alt	46.324	63.669
Ejendomme til videresalg	333.605	275.824
Igangværende projekter, egen regning	184.876	229.812
Projektbeholdning i alt	518.481	505.636
Tilgodehavender fra salg	222.905	104.775
Igangværende solgte projekter	241.820	221.436
	464.725	326.211
Andre tilgodehavender	32.073	45.623
Tilgodehavender i alt	496.798	371.834
Værdipapirer	427	421
Likvide beholdninger ialt	148.602	253.076
Omsætningsaktiver i alt	1.164.308	1.130.967
Aktiver i alt	1.210.632	1.194.636

Den nye årsregnskabslov (fortsat)

Koncernen har kun i begrænset omfang indgået finansielle leasingaftaler, og da løbetiderne på kontrakterne er i overensstemmelse med de af koncernen anvendte afskrivningsperioder for de underliggende aktiver, har den ændrede regnskabspraksis ikke påvirket resultatet eller egenkapitalen.

Værdipapirer og gæld til kreditinstitutter indgår i en handelsbeholdning, idet koncernen til stadighed optimerer sin finansieringsstruktur gennem låneomlægninger m.m. Værdiansættelsen (målingen) af disse poster sker derfor til handelsværdi. Øvrige finansielle aktiver og forpligtelser har løbetider på mindre end

1 år, hvorefter indregning til amortiseret kostpris er vurderet til at svare til den nominelle værdi. Den ændrede regnskabspraksis har ikke påvirket resultatet eller egenkapitalen.

Indvirkning af den ændrede regnskabspraksis på ovennævnte områder er vurderet såvel individuelt som samlet til ikke at have væsentlig betydning for de realiserede resultater i den seneste 5 års periode. Der er derfor ikke foretaget tilpasninger af sammenligningstal. I modsætning til tidligere år indgår igangværende solgte projekter under tilgodehavender i balancen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede praksis. På øvrige områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 2001.

BALANCE PR. 30. JUNI 2002 i 1000 kr.**PASSIVER**

	30. JUNI 2001	30. JUNI 2002
Aktiekapital	21.660	21.798
Overkurs ved emission	71.778	73.625
Reserve for nettoopskrivning af associerede virksomheder. . .	4.160	16.693
Overført resultat	237.245	293.735
Egenkapital efter reservation til opkøb af egne aktier	334.843	405.851
Reserveret til opkøb af egne aktier	16.228	35.500
Heraf udnyttet til anskaffelseskurs	(7.924)	(34.213)
Egenkapital i alt	343.147	407.138
Hensat udskudt skat	11.236	9.482
Hensat vedrørende leje Garantier	790	1.500
Andre hensættelser	335	477
Hensatte forpligtelser i alt	12.361	11.459
Gæld (kort- og langfristet)		
Kreditinstitutter: Projektfinansiering	581.794	507.979
Andet	16.709	15.930
Kreditinstitutter i alt	598.503	523.909
Skyldig købesum ejendomme	74.797	69.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.153	117.699
Skyldig selskabsskat	33.774	35.654
Anden gæld	43.897	23.201
Periodeafgrænsningsposter (igangværende solgte projekter) . .	0	5.734
Gældsforpligtelser i alt	855.124	776.039
Passiver i alt	1.210.632	1.194.636

UDVIKLINGEN I KONCERNENS EGENKAPITAL

	30. JUNI 2002
Egenkapital 31.12.2001	384.442
Regulering af egenkapital 01.01.2002 vedrørende indregning af indirekte omkostninger (den nye årsregnskabslov)	2.800
Egenkapital pr. 01.01.2002 i alt	387.242
Provenue ved kapitaludvidelse	387
Periodens resultat	37.805
Køb af egne aktier i 1. halvår 2002 der herefter er nedskrevet til kr. 0	(18.940)
Regulering vedrørende udbytte af egne aktier	644
Egenkapital 30.06.2002	407.138



**BankInvest og Plougmann & Vingtoft,
Kalkbrænderihavnen**

Nyt domicil til hhv. BankInvest, 5.500 m²
og Plougmann & Vingtoft, 6.200 m².
Solgt til Lærernes Pension.

FONDSBØRSMEDDELELSER SIDEN 1. JANUAR 2002

Nr. 01	31.01.2002	Finanskalender for år 2002
Nr. 02	06.02.2002	Tildeling af warrants til medarbejdere
Nr. 03	20.02.2002	Opkøb af egne aktier
Nr. 04	05.03.2002	Sjælsø Gruppen har erhvervet egne aktier
Nr. 05	12.03.2002	Medarbejdere tegner aktier i Sjælsø Gruppen ved udnyttelse af tildelte warrants
Nr. 06	31.03.2002	Kvartalsnyt april 2002
Nr. 07	21.05.2002	Opkøb af egne aktier
Nr. 08	30.05.2002	Sjælsø Gruppen i joint venture med Doughty Hanson omkring Havnestad Syd
Nr. 09	05.07.2002	Sjælsø Gruppen har solgt DFDS-projektet til Kommunernes Pensionsforsikring A/S

Indholdet af børsmeddelelserne kan ses på www.sjaelsoe.dk

Ejerforhold

- Brdr. Rønje Holding A/S,
Allerød: 30,6%
- Henderson Investors Ltd.,
London: 22,7%
- Herudover ejer ledende medarbejdere i Sjælsø Gruppen tilsammen ca. 10%.

FINANSKALENDER

19. august 2002 kl. 15:00, Københavns Fondsbørs

Præsentation af Sjælsø Gruppen og halvårsresultatet, arrangeret af Københavns Fondsbørs. Præsentationen vil kunne ses på www.stockwise.streamworks.dk/fond190802

London, 29. - 30. august 2002

Præsentation af Sjælsø Gruppen for investorer, aktieanalytikere og banker.

Ultimo oktober 2002

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

