

# SIDEN SIDST

## FONDSBØRSMEDDELELSE 2003 NR. 11 (4 SIDER)

### *Markedsudviklingen*

På erhvervsejendomsmarkedet har udviklingen i de første måneder af 2003 været præget af kundernes fortsatte tilbageholdenhed og behersket beslutningskraft. Sjælsø Gruppen modtager dog vedvarende mange henvendelser, der afspejler, at virksomhedernes behov i relation til de fysiske rammer fortsat ændrer sig, hvilket skaber grundlag for fremtidige projekter.

Selskabets dialog med kommende kunder indskrænker sig ikke til enkelte industrier men spredt sig over mange brancher og såvel private som offentlige virksomheder. Ligeledes er der tale om såvel interesse for nybyggeri som renovering af eksisterende erhvervsejendomme.



På boligområdet er projektaktiviteten stigende, hvilket er i overensstemmelse med de udmeldte forventninger. Blandt ejendomsinvestorerne er der fortsat stor efterspørgsel efter attraktive erhvervsejendomme, og der spores også en stigende interesse for velbeliggende boligejendomme.

### *Selskabets udvikling*

På trods af, at Sjælsø Gruppen anser det totale marked for mindre end for et par år siden, forventes selskabets aktivitetsniveau at være uforandret. Dette skyldes en anslået stigende markedsandel samt færre konkurrenter. På den baggrund forventer Sjælsø Gruppen i løbet af første halvår at kunne offentliggøre en række betydningsfulde erhvervsejendomsprojekter samt boligprojekter. Ligeledes er det gunstigt for Sjælsø Gruppens handelfrihed og indtjeningsevne, at de løbende leje- og renteindtægter overstiger de samlede renteudgifter og skatter på selskabets beholdning af grunde og ejendomme.

### *Forventninger til regnskabsåret 2003*

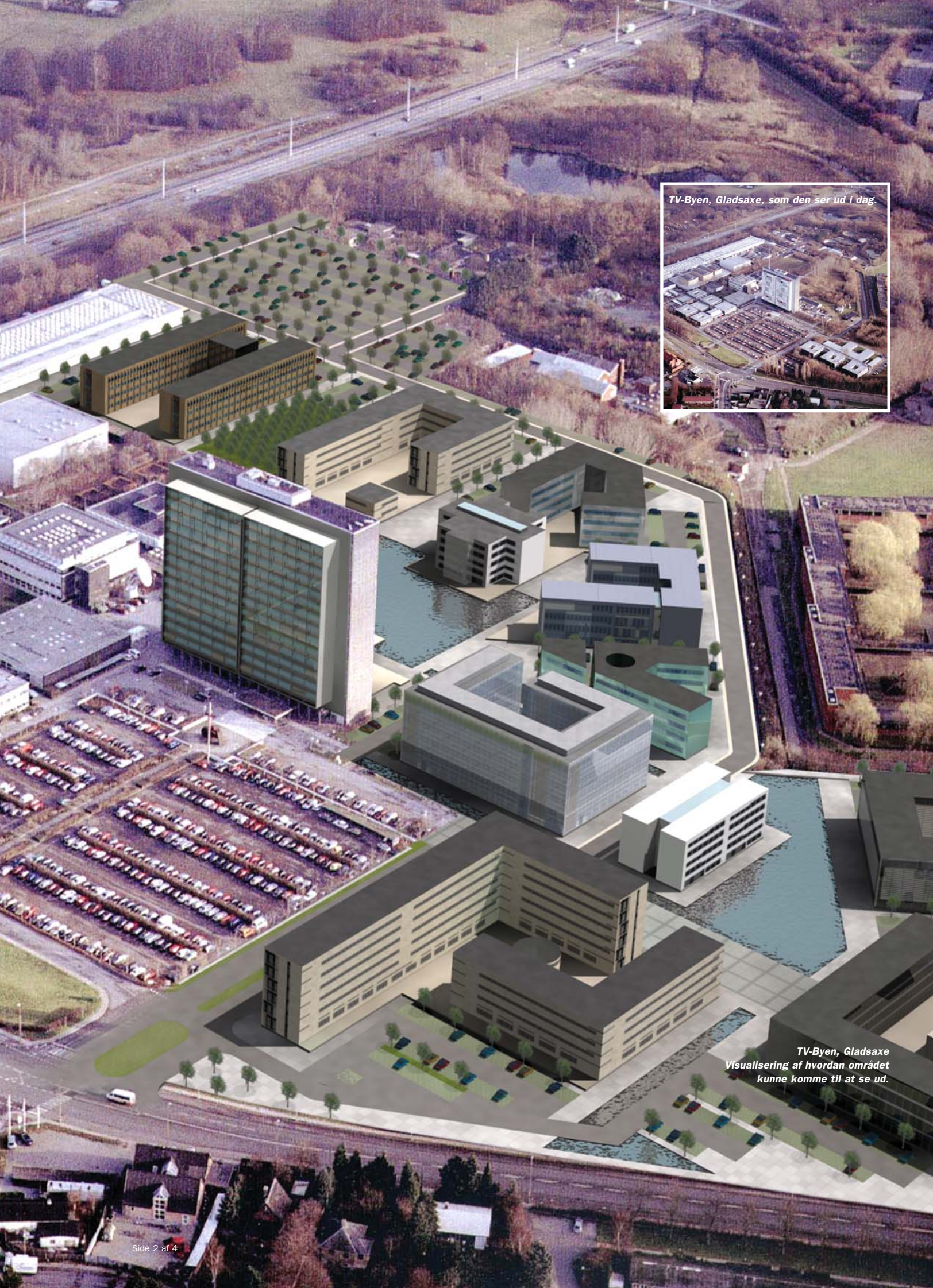
Som tidligere meddelt forventer Sjælsø Gruppen i 2003 et resultat på samme niveau som 2002, hvor resultatet før skat blev på kr. 204,8 mio. På basis af de igangværende aktiviteter og de kommende nye projektaftaler fastholdes disse forventninger.

### *Sjælsø Gruppen flytter også*

Sjælsø Gruppen flytter i løbet af sommeren nogle få hundrede meter fra Rosmosegård til Ny Allerødgård, der er solgt til Nordania Leasing.

Gårdspladsen i den 4-længede gård bliver overdækket, således at kontoraktiviteterne i alle længer knyttes sammen af et gårdatrium. Selve gårdens ydre arkitektur bevares. Det samlede etageareal vil overstige selskabets aktuelle behov, hvilket sikrer plads til fremtidig ekspansion.

Der er endvidere indgået aftale om at afhænde Sjælsø Gruppens nuværende domicil, Rosmosegård, til en salgspris over bogført værdi.



*TV-Byen, Gladsaxe, som den ser ud i dag.*



*TV-Byen, Gladsaxe  
Visualisering af hvordan området  
kunne komme til at se ud.*

# Attraktiv projektportefølje...

## TV-Byen

Sjælsø Gruppen har i 2002 erhvervet samtlige aktier i selskabet Mørkhøj Projektudvikling A/S, der ejer TV-Byen. Det er Sjælsø Gruppens plan at udvikle de store arealer i og omkring TV-Byen, hvor der forventes opført nybyggeri på i alt ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Endvidere er der store muligheder i ombygning og fornyelse af TV-Byens eksisterende bygninger på ca. 100.000 m<sup>2</sup>.

Færdiggørelse og godkendelse af den nødvendige lokalplan for udvikling af området skrider frem som forventet. På den baggrund er det fortsat forventningen, at udlejning, om- og nybygning og videresalg i TV-Byen vil ske i flere etaper og strække sig over en periode på 2-10 år.



**Georg Jensen, Porcelænshaven**  
11.500 m<sup>2</sup> nyt domicil.

## Porcelænshaven

Som en del af det samlede aftaleprojekt omkring Kgl. Porcelænsfabrik er der indgået aftale med Georg Jensen om indretning af sølvsmedje samt administration for koncernledelsen i Royal Scandinavia i en del af bygningskomplekset.

Georg Jensen, der hidtil har boet i den sydlige fløj, forventes primo 2004 at flytte ind i helt nyindrettede produktions- og administrationslokaler på i alt 11.500 m<sup>2</sup> i den vestlige del af Porcelænshaven. Denne del af projektet forventes videregivet i 2003.

## BOLIGER

På baggrund af den kommende lokalplan forventes Sjælsø Gruppen inden årets udgang at kunne påbegynde projektering og salg af boliger i henhold til udviklingsplanen for Porcelænshaven.

## HANDELSHØJSKOLEN

Sjælsø Gruppen forhandler aktuelt om etablering af foreløbig 6.000 m<sup>2</sup> undervisning og administration i en del af byggeriet. Langsigtet er der planer om



**Kajplads 24, Havnestad Syd/Islands Brygge**  
Visualisering af det nye boligprojekt.

indretning af yderligere 10-15.000 m<sup>2</sup> til undervisning, administration og forskning i takt med, at Porcelænsfabrikken flytter til nye lokaler i Glostrup.

## Boliger

### KAJPLADS 24, HAVNESTAD SYD

Sjælsø Gruppen har truffet beslutning om at udbyde 58 eksklusive lejligheder tegnet af arkitekt Kim Utzon direkte ved havnebassinet i Havnestad Syd. Byggeriet vil være præget af masser af lys, luft, udsigt til havnen og Københavns mange kobbertage. Direkte ud mod havneløbet etableres en havnepromenade med granitbelagte opholdsområder og grønne omgivelser. Byggeriet vil blive igangsat, når 50% af lejlighederne er solgt.

## Kalkbrænderihavnen

### HTS, KALKBRÆNDERIAHAVNEN

#### - UDVIDELSE AF DOMICIL

Udvidelsen omfatter et samlet etageareal på 3.600 m<sup>2</sup> plus 1.600 m<sup>2</sup> kælder, herunder p-kælder, teknikrum m.v.



**AHTS, Kalkbrænderihavnen**  
Visualisering af udvidelsen.

Arkitektfirmaet Kim Utzon har tegnet såvel det nuværende domicil som den nye udvidelse. Den samlede projektsum omfattende grundkøb, miljøoprensning m.m. samt nøglefærdigt byggeri andrager ca. kr. 100 mio. Projektet er færdigt til indflytning juli 2004.

## Medarbejderstrategi

Sjælsø Gruppen har fortsat stor fokus på at være en know-how baseret virksomhed og arbejder derfor med følgende medarbejderstrategi:

- Betydelig tilgang af viden i Sjælsø Gruppen
- Stor evne til at tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere i branchen
- Summen af medarbejdernes netværk er optimalt
- Fokus på uddannelse og kompetencegivende aktiviteter
- Højere anciennitet i Sjælsø Gruppen i forhold til konkurrenterne
- Stor viden hos den enkelte medarbejder
- Incitamentsprogrammer.

## KERNEKOMPETENCER

Sjælsø Gruppens indtjening er fortsat baseret på summen af indtjening på en lang række delelementer i Sjælsø Gruppens totalkoncept.

Derfor er der stor fokus på Sjælsø Gruppens kernekompetencer:

- Idégenerering
- Identifikation af beliggenhed
- Netværk/referencer
- Udlejning
- Indkøb
- Finansielle løsninger
- Salg til investor
- Byggestyring

## Generalforsamling

Sjælsø Gruppen afholdt den 24. marts 2003 selskabets generalforsamling i penthouse-kontorerne i Lægemiddelstyrelsens nye domicil på Islands Brygge i Havnestad Syd. Generalforsamlingen var meget velbesøgt med ca. 140 deltagere.

Ledelsen aflagde en grundig og fyldig beretning om aktiviteterne siden sidste generalforsamling og berettede om forventningerne til markedet og indtjeningen i regnskabsåret 2003.

Generalforsamlingen vedtog en væsentlig forhøjelse af udbyttet, idet der fra aktionærside er observeret stor interesse for øget udbytte i en periode, hvor selskabets aktiekurs ikke afspejler de opnåede økonomiske resultater.

På den baggrund vedtog generalforsamlingen at udbetale kr. 25 i udbytte pr. aktie, svarende til et direkte afkast på ca. 10% i forhold til aktiekursen.

---

### KØBENHAVN

Rosmosegård, Byagervej 14-16  
3450 Allerød  
Telefon 4810 0000, Fax 4810 0048

### Ny adresse pr. 1. august 2003

Ny Allerødgård, Sortemosevej 15  
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