

HALVÅRSRAPPORT

FONDSBØRSMEDDELELSE 2003 NR. 18 (16 SIDER)

Sjælsø Gruppens markedsposition styrkes fortsat

Tilfredsstillende resultatudvikling i 1. halvår 2003. Effekten af Sjælsø Gruppens strategi om at etablere joint ventures, for derved at minimere økonomiske risici og samtidig deltage i flere store projekter, fremgår klart af selskabets resultatudvikling og balance. Stigning i efterspørgslen på boligprojekter opvejer en vis tilbageholdenhed i efterspørgslen på erhvervsprojekter.

- Resultat før skat for 1. halvår 2003 blev kr. 71,6 mio., en stigning på 32% i forhold til 1. halvår 2002
- Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2003 kr. 526,0 mio. mod kr. 407,1 mio. pr. 30. juni 2002.
- Sjælsø Gruppens styringsmål, herunder soliditet og likviditet, er til fulde opfyldt.
- Lejeindtægterne på den samlede ikke solgte projektportefølje overstiger liggeomkostningerne.
- Færdiggørelse af 2 nye domiciler til hhv. Hydro Texaco og Lægemiddelstyrelsen.
- Aftaler om opførelse af 2 nye store boligprojekter i Havnestad Syd, København hhv. Kajplads 24 (75% af de 58 ejerlejligheder er solgt) og 170 udlejningsboliger som er solgt til Kommunernes Pensionsforsikring A/S.
- Aftale med Københavns Energi om opførelse af nyt domicil i Ørestad på 14.000 m². Det nye domicil er solgt til PFA Pension.
- Aftale med Københavns Energi om køb af det nuværende domicil Vognmagergade 8.
- Aftale om opførelse af ny fabrik til Royal Scandinavia i Glostrup.
- Aftale om opførelse af nyt domicil til HTS i Kalkbrænderihavnen.
- Sjælsø Gruppen er flyttet til nyt domicil. Det tidligere domicil er solgt.
- Tidligere næstformand Niels Friis Pedersen ny bestyrelsesformand.
- Sjælsø Gruppen fastholder resultatforventningerne for 2003 med et resultat før skat på kr. 205 mio. - samme niveau som 2002.

STYRKET MARKEDSPOSITION

Det kan konstateres, at Sjælsø Gruppens markedsposition i form af vundne projektkonkurrencer, indgåede aftaler samt henvendelser fra potentielle kunder fortsat styrkes.

Efterspørgslen efter boliger har fra såvel private som institutionelle investorer været stærkt stigende.

ÆNDRET FORHOLD MELLEM OMSÆTNING OG NETTORESULTAT

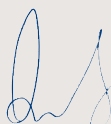
Sjælsø Gruppen har i 1. halvår 2003 haft en stor andel af omsætning og indtjening fra de aktiviteter der foregår i associerede virksomheder (joint ventures). Denne omsætning fremgår ikke af resultatopgørelsen, idet resultatandelen i joint ventures alene indgår i projektbidraget.

Bestyrelsen har i dag på sit ordinære møde godkendt selskabets halvårsrapport for regnskabsperioden 1. januar - 30. juni 2003.

Allerød den 21. august 2003



Niels Friis Pedersen
Bestyrelsesformand



Ib Henrik Rønje
Adm. direktør
Kontaktperson
Telefon 4810 0000



Flemming Jensen
Direktør



Jørgen Junker
Direktør

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN i 1.000 kr.

	6 mdr. 2002	6 mdr. 2003	12 mdr. 2002	12 mdr. Mål for 2003
RESULTATUDVIKLING				
Omsætning	361.230	207.805	1.173.465	
Projektbidrag, inkl. joint ventures	81.510	102.532	256.593	
Resultat af primær drift	51.623	70.373	202.401	
Resultat af finansielle poster	2.726	1.201	2.358	
Ordinært resultat før skat	54.349	71.574	204.759	205.000
Periodens resultat efter skat	37.805	50.102	141.933	
BALANCEUDVIKLING				
Materielle anlægsaktiver	22.881	8.723	23.960	
Finansielle anlægsaktiver	40.788	165.333	57.339	
Projektbeholdning 1)	505.636	963.772	971.610	
Aktiver i alt	1.194.636	1.724.505	2.223.771	
Sikre aktiver heraf: Likvide beholdninger	253.076	176.391	254.446	
Tilgodehavender fra salg 2)	326.211	380.975	896.516	
Aktiver i alt korrigeret (reduceret med sikre aktiver)	615.349	1.167.139	1.072.809	
Egenkapital i alt	407.138	525.951	528.837	
NØGLETAL (STYRINGSMÅL)				
Soliditet 3)	66,2%	45,1%	49,3%	MINDST 40,0%
Egenkapital i f.t. grundbeholdning	319,7%	325,3%	317,0%	100,0%
ØVRIGE NØGLETAL				
Projektbidrag i % af omsætning *)	22,6%	49,3%	21,9%	
Overskudsgrad 4*)	14,3%	33,9%	17,2%	
Egenkapitalforrentning 5)	18,5%	19,0%	30,8%	
AKTIERELATEREDE NØGLETAL 7)				
Børskurs pr. 30. Juni	320	275	249	
Resultat pr. aktie i kr. (EPS) 6)	18,25	23,47	68,01	
Indre værdi pr. aktie i kr.	186,18	246,43	241,33	

1) Afholdte projektkomkostninger på statutidspunktet. (Ekskl. igangværende solgte projekter der indgår i tilgodehavender fra salg).

2) Tilgodehavender fra salg inkluderer igangværende solgte projekter.

3) Beregnet på grundlag af egenkapitalen i forhold til aktiverne reduceret med sikre aktiver. Det overvejes fortsat, hvorvidt non recourse finansieret projektbeholdninger bør fratrækkes projektbeholdningen ved beregningen af soliditeten.

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

5) 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 18,0% i første halvår 2003 og 17,7% første halvår 2002.

6) Indregnes tildelte warrants i nøgletallet bliver EPS kr. 22,24 i første halvår 2003 og kr. 17,23 i første halvår 2002.

7) Aktierelaterede nøgletal er beregnet i overensstemmelse med "Anbefalinger og Nøgletal 1997" udgivet af Den Danske Finansanalytikerforening.

*) Projektbidrag i % af omsætningen og overskudsgraden påvirkes af fordelingen mellem projekter i joint ventures og øvrige projekter.

JOINT VENTURE STRATEGI, PROJEKTBI DRAG OG SJÆLSØ GRUPPENS STYRINGSMÅL

STRATEGIEN BAG ETABLERINGEN AF JOINT VENTURES MED KAPITALPARTNERE ER, AT SJÆLSØ GRUPPEN DERIGENNEM FÅR ADGANG TIL STØRRE OG FLERE KAPITALKRÆVENDE PROJEKTER, END HVIS SJÆLSØ GRUPPEN SKULLE LØSE DISSE PÅ EGEN HÅND

I gennem et sådant joint venture samarbejde kan Sjælsø Gruppen med en relativ begrænset økonomisk binding deltage i store projekter, uden at gå på kompromis med de økonomiske styringsmål, herunder soliditeten.

Sjælsø Gruppens økonomiske binding vedrørende de projekter der udvikles i joint ventures, er begrænset til den kapital som Sjælsø Gruppen indskyder som selskabskapital og/eller ansvarlig lån.

INVESTERING I JOINT VENTURES

Investeringen i joint ventures belaster kun balancen med det af Sjælsø Gruppen investerede beløb.

Såfremt Sjælsø Gruppen alene skulle stå for investeringen i en grund eller en ejendom, ville balancen blive belastet med den samlede anskaffelsesum, altså inklusive fremmedfinansieringen. Dette

kunne begrænse Sjælsø Gruppens projektmuligheder under respekt af, at styringsmålene skal opfyldes.

JOINT VENTURES I RESULTATOPGØRELSEN

Omsætningen i joint ventures fremgår ikke af resultatopgørelsen idet resultatandelen i joint ventures alene indgår i projektbidraget. Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt i forhold til tidligere år er uændret.

Sjælsø Gruppens viden og kompetence er til rådighed i alle projekter, uanset om det er projekter der udføres alene af Sjælsø Gruppen, eller det er projekter i joint ventures. Derfor betragter Sjælsø Gruppen resultaterne i joint ventures som en del af den primære drift.

Omsætningen afspejler således ikke den samlede aktivitet i Sjælsø Gruppen, hvorfor fokus mere er rettet på det samlede projektbidrag, som er bruttoresultatet af projekter ekskl. joint ventures samt resultatandelene i joint ventures.

PROJEKTBI DRAG

Joint venture strategien medfører, at en stor andel af projektresultaterne i 1. halvår 2003 kommer fra projekter i joint venture selskaberne.

STYRINGSMÅL

Sjælsø Gruppens overordnede vækst- og konsolideringsstrategi styres via 3 overordnede økonomiske styringsmål:

- **Soliditet** (korrigeret) udgør 45,1% og er således bedre end målet om mindst 40%. Selvom der i 1. halvår 2003 blev udbetalt et udbytte på 25 kr. pr. aktie, i alt kr. 53,4 mio., er soliditeten fortsat tilfredsstillende.
- **Egenkapital i forhold til grundbeholdning** udgør 325,3% og er væsentlig højere end målet om, at egenkapitalen ikke må være mindre end 100% altså lig med grundbeholdningen.
- **Likviditet til fri disposition** overstiger målet om at have likviditet til mindst ét års kontante driftsomkostninger.



KONCERNENS AKTIVITETER

SJÆLSØ GRUPPENS KERNEKOMPETENCE ER PROJEKTUDVIKLING AF FAST EJENDOM

Hovedaktiviteten er erhvervsejendomme, mens boligsegmentet udgør en stigende del af aktivitetsniveauet. Sjælsø Gruppen er en know how baseret virksomhed, der står for idégenerering, projektudvikling, projektstyring, udlejning og salg, mens selve den fysiske gennemførelse af byggeprojekter samt rådgivning sker i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere. Aktiviteterne fordeles sig på tre projektyper eller en



HTS, Kalkbrænderihavnen

KALKBRÆNDERIHAVNEN

HTS - udvidelse af eksisterende domicil
I foråret 2003 indgik Sjælsø Gruppen aftale med Handel, Transport og Serviceerhvervenes Arbejdsgiverforening om en udvidelse af HTS's domicil i Kalkbrænderihavnen. Udvidelsen, der bliver på 3.600 etagemeter plus 1.600 m² kælder, er klar til indflytning i sommeren 2004 og udgør en samlet projektværdi på ca. DKK 100 mio. Arkitektfirmaet Kim Utzon har tegnet såvel det nuværende domicil som den kommende udvidelse.



10.000 m² byggemulighed, Kalkbrænderihavnen

Når de planlagte aktiviteter i Kalkbrænderihavnen er afsluttet er denne fuldt udbygget. Sjælsø Gruppen har således i løbet af ca. 5 år opført 4 bygninger på i alt 42.000 m² med en samlet projektværdi på kr. 1,2 mia.

TV-BYEN, GLADSAXE

Udviklingen af TV-Byen forløber planmæssigt. Den nødvendige lokalplan for at kunne gennemføre projektudviklingen forventes vedtaget ved årsskiftet. Derefter er det planen, i takt med efterspørgslen, at udvikle de store arealer i og



Kajplads 24 - boligprojekt, Havnestad Syd

kombination af disse: **Nybyggeri** (såkaldte greenfieldprojekter), **Totalrenovering** af eksisterende bygninger samt **Finansielt development** (køb/salg/finansiering af eksisterende ejendomme).

JOINT VENTURE STRATEGIEN

Som et led i Sjælsø Gruppens forretningsstrategi om at maximere indtjeningen og minimere såvel den samlede som den enkelte projektrisiko har selskabet indgået en række joint ventures (Havnestad Syd, PorcelænsHAVEN samt senest projektet omkring Københavns Energi) med Doughty Hanson & Co. Real Estate Fund.

10.000 m² byggemulighed

I Kalkbrænderihavnen med Tiscali og SAP som nabo, råder Sjælsø Gruppen over en byggemulighed på 10.000 m². Der projekteres et 6 etagers byggeri med stort glasatrium mod havnebassinet. Der foregår forhandlinger med en potentiel lejer.

DFDS - nyt domicil

11.600 m² domicil, tegnet af arkitektfirmaet Dissing + Weitling. Domicilet ligger med en storslået udsigt over lystbådehavnen samt til Frihavnen og nær DFDS Koncernens kommende passagerterminal i Søndre Frihavn. DFDS Koncernen flytter pr. 1. september 2003 ind i det nye hovedsæde. Ejendommen er solgt til Kommunernes Pensionsforsikring.

omkring TV-Byen. Der forventes således gennemført en renovering og ombygning af de eksisterende 100.000 m² bygninger samt opført ca. 80.000 m² nybyggeri i løbet af en samlet projektperiode på 2-10 år.

Med den ny lokalplan skabes der mulighed for opførelse af erhvervsejendomme (kontor, serviceerhverv m.m.) samt boliger på området.

KONCERNENS AKTIVITETER (fortsat)

PORCELÆNSHAVEN

Georg Jensen

Indretningen af Georg Jensens sølv-smedje samt administrationsfaciliteterne for koncernledelsen i Royal Scandinavia forløber planmæssigt. Georg Jensen forventes primo 2004 at flytte til nyindrettede produktions- og administrationslokaler på i alt 11.500 m² i den vestlige del af PorcelænsHAVEN.

Dette projekt forventes solgt i indeværende år.



Georg Jensen, Frederiksberg

Københavns Handelshøjskole (CBS)

Der forventes i løbet af kort tid indgået endelig aftale med Københavns Handelshøjskole om etablering af 6.000 m² faciliteter til undervisning og administration. Aftalen med Handelshøjskolen kan på længere sigt udvides med yderligere 10-15.000 m². Aftalen afventer godkendelse af Finansudvalget.

Boliger

På baggrund af den kommende lokalplan for området forventer Sjælsø Gruppen ved årsskiftet at kunne påbegynde projektering og salg af boliger i henhold til de udarbejdede planer. PorcelænsHAVEN rummer ialt 70.000 m², hvoraf mindst 35.000 m² skal være boliger.

HAVNESTAD SYD/ISLANDS BRYGGE

Kajplads 24 (58 eksklusive ejerlejligheder)

Sjælsø Gruppen har siden maj 2003 udbudt i alt 58 eksklusive ejerlejligheder i det såkaldte Kajplads 24 projekt direkte ved havnebassinet i HavneSTAD Syd.

Projektet, der er tegnet af Arkitektfirmaet Kim Utzon, har været en stor succes og 75% af lejlighederne er allerede solgt. Byggeriet planlægges igangsat september 2003.



Københavns Energi's nuværende domicil, Vognmagergade, København

Sjælsø Gruppen har solgt boligprojekt i HavneSTAD Syd til Kommunernes Pensionsforsikring

Projektet, der er tegnet af Arkitema, består af 170 udlejningsboliger med et samlet areal på 15.500 m² ekskl. kælderarealer og p-pladser. Beliggenheden er attraktiv med direkte kontakt til havnen - helt centralt i København.

Byggeriet forventes påbegyndt oktober 2003 og forventes klar til indflytning i 3 etaper primo 2005.

De 2 projekter i HavneSTAD Syd udvikles i samarbejde med Doughty Hanson & Co. Real Estate Fund.

Kommende boligprojekter

Der planlægges etapevis opførelse af ca. 25.000 m² boliger attraktivt beliggende ved spejlbasinet på Islands Brygge. Boligerne, er tegnet af Arkitektfirmaet Kim Utzon - salget forventes igangsat i oktober 2003.

KØBENHAVNS ENERGI

Nyt domicil, Ørestad

Sjælsø Gruppen indgik i maj måned aftale med Københavns Energi om opførelse af et nyt domicil i Ørestad. Byggeriet bliver på 14.000 m² kontor og



Københavns Energi's nye domicil, Ørestad

2.500 m² kælder og forventes klar til indflytning ultimo 2004. Projektet er solgt til PFA Pension.

Nuværende domicil, Vognmagergade

Sjælsø Gruppen overtager Københavns Energis nuværende smukke ejendom mellem Gothersgade og Vognmagergade omfattende i alt 15.500 m² kontorarealer og 3.500 m² kælder. Det er planen at udvikle og renovere ejendommen til et eller flere lejemål (erhverv og/eller bolig).

Der er efterfølgende indgået aftale med Doughty Hanson & Co. Real Estate Fund om at etablere et joint venture omkring disse projekter.

SLUSEHOLMEN

I samarbejde med Københavns Havn og Københavns Kommune har Sjælsø Gruppen sammen med JM Danmark og Nordicom taget første skridt til at udvikle Københavns Sydhavns område omkring Sluseholmen. Det er hensigten over en årrække at opføre i alt ca. 1.000 nye boliger. På lang sigt er målet at bygge ca. 5.000 boliger.

Byggeriet gennemføres i flere etaper, hvor Københavns Kommune står for den fornødne infrastruktur, mens Sjælsø Gruppen og de øvrige udviklingsselskaber hver for sig udvikler en del af selve boligbyggeriet. Sjælsø Gruppen står for udviklingen af ca. 60.000 m². Samtlige aftaler er dog betinget af, at den nødvendige lokalplan vedtages. Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2004.

TELEFONVEJ, SØBORG

Med central beliggenhed i Søborg planlægges opførelse af 6.500 m² boliger.

GL. KØGE LANDEVEJ, VALBY

Sjælsø Gruppen råder over 40.000 m² i Valby, der kan anvendes til boliger eller erhverv.

SJÆLSØ GRUPPENS NYE DOMICIL

Sjælsø Gruppen er ultimo juli flyttet fra Rosmosegård til Ny Allerødgård. Etagearealet overstiger Sjælsø Gruppens aktuelle behov, men derigennem er der sikret plads til fremtidig ekspansion. Gården er blevet gennemgribende istandsat, og gårdspladsen i den 4-længede gård er blevet overdækket, således at kontoraktiviteterne i de 4 længer knyttes sammen af et gårdatrium. Selve gårdens ydre arkitektur er bevaret. Ejendommen er solgt til Nordania Leasing.

Ny Allerødgård, Sjælsø Gruppens nye domicil.



DFDS, Kalkbrænderihavnen



MARKEDSUDVIKLINGEN

DET ER FORTSAT SJÆLSØ GRUPPENS VURDERING, AT EFTERSPØRGSLEN EFTER BRUGEREJENDOMME PÅ ERHVERVSEJENDOMSMARKEDET ER SVAG, IDET VIRKSOMHEDERNE PÅ GRUND AF KONJUNKTURUDVIKLINGEN ER TILBAGEHOLDNE MED AT TRÆFFE ENDELIGE BESLUTNINGER

Efterspørgslen efter nybyggeri (green-field) er lavere end i 2000-2002. Derimod er aktiviteterne inden for boligmarkedet stigende.

På investormarkedet er der fortsat en meget stærk efterspørgsel efter attraktive erhvervsejendomme. Det gælder såvel nybyggeri som renoverede ejendomme. Fra såvel private som institutionelle investorer ses en øget fokus på boligejendomme.

MARKEDSPOSITION

Det er Sjælsø Gruppens opfattelse, at selskabet i højere grad end konkurrenterne har formået at tilpasse sig den ændrede markedssituation med faldende efterspørgsel efter erhvervsejendomme modsvarende stigende efterspørgsel efter boligejendomme.

Selskabets beholdning af grunde og ejendomsprojektmuligheder skaber gode muligheder for at stå som en attraktiv samarbejdspartner der kan tilbyde et totalkoncept til både erhvervs- og boligprojekter.

BOLIGER

På boligmarkedet har en række pensionskasser signaleret, at de ønsker at øge investeringerne i boligudlejnings-ejendomme. Samtidig er der fortsat stor efterspørgsel efter gode ejerlejligheder. Endelig har en række almennyttige boligselskaber inviteret til samarbejde omkring opførelse af almennyttige boliger.

Inden for boligprojekter, som eksempelvis Kajplads 24 i Havnestad Syd og de kommende boliger i Porcelænsøen, er det Sjælsø Gruppens vurdering, at selskabets projekter i dette markedssegment stort set kun er i konkurrence med andre eksisterende boliger, der udbydes til salg.

Muligheden for at gennemføre sådanne boligprojekter vurderes således som yderst god, idet efterspørgslen efter attraktive, eksklusive ejerboliger i Storkøbenhavn er stor.



Kent Traulsen



Ole Olsen



Kim Breyen

Sjælsø Gruppens grundportefølje rummer store muligheder for at imødekomme disse boligønsker, idet Havnestad Syd, Porcelænsøen samt TV-Byen vil kunne bebygges med boliger. Endvidere deltager Sjælsø Gruppen i et stort boligudviklingsprojekt på Sluseholmen i samarbejde med JM Danmark, Nordicom, Københavns Havn og Københavns kommune.

STYRKET ORGANISATION

Sjælsø Gruppen har i løbet af de seneste måneder styrket organisationen indenfor:

Projektudvikling

Kent Traulsen, boligchef. Kommer fra en tilsvarende stilling hos Skanska.

Ole Olsen, projektudviklingschef. Kommer fra MTHS som leder af projektudviklingsafdelingen (tiltræder 1. september 2003).

Økonomi

Kim Breyen, koncernregnskabschef. Kommer fra en stilling som økonomidirektør hos Tæppeland.

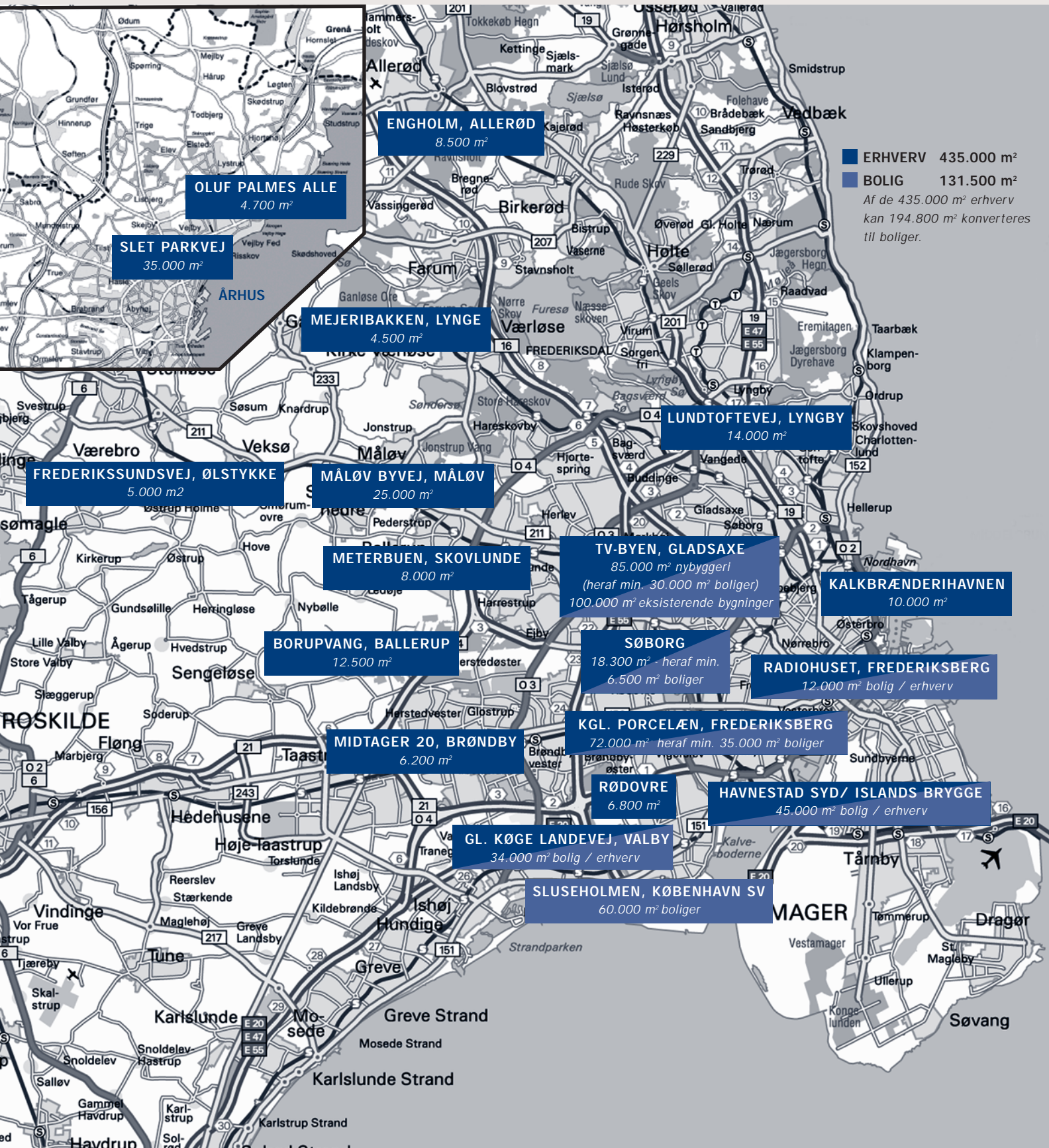
Derved er selskabets samlede know how og netværk øget, hvilket er i overensstemmelse med ønsket om at være en videnbaseret virksomhed med stor fleksibilitet og organisatorisk styrke til at gennemføre alle former for projekter inden for ejendomsudvikling.

FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN

Grundporteføljen er samlet set ikke netto-rentebærende og belaster dermed ikke selskabet økonomisk. Sjælsø Gruppens grundportefølje med byggemuligheder på ca. 600.000 etagemeter, heraf ca. 330.000 etagemeter boliger, giver grundlag for et stigende aktivitetsniveau i de kommende år.

Udviklingen i første halvår og perioden derefter understøtter Sjælsø Gruppens resultatforventninger for 2003 med et resultat før skat på kr. 205 mio. - samme niveau som 2002.

SJÆLSØ GRUPPENS AKTUELLE PROJEKTPOTENTIALE PÅ CA. 600.000 M2





SJÆLSØ GRUPPEN

STØRRE IGANGVÆRENDE SOLGTE PROJEKTER - VÆRDI KR. 1,2 MIA.

ERHVERV

DFDS, KALKBRÆNDERIHAVNEN

11.600 m² domicil tegnet af Arkitektfirmaet Dissing + Weitling. Domicilet ligger med en storslået udsigt over lystbådehavnen og frihavnen (s. 5).

KØBENHAVNS ENERGI, ØRESTADEN *

16.500 m² domicil tegnet af Arkitema. Solgt til PFA Pension (s. 6).

HTS, KALKBRÆNDERIHAVNEN

5.200 m² udvidelse af eksisterende domicil - 3.600 m² plus 1.600 m² kælder - tegnet af arkitekt Kim Utzon (s. 5).

BOLIG

KAJPLADS 24, HAVNESTAD SYD/ISLANDS BRYGGE *

7.969 m² fordelt på 58 lejligheder, hvoraf 75% er solgt pr. 30. juni 2003. Sælges som ejerlejligheder. Tegnet af arkitekt Kim Utzon (s. 6).

170 UDLEJNINGSBOLIGER I HAVNESTAD *

15.500 m² boliger tegnet af Arkitema. Solgt til Kommunernes Pensionsforsikring A/S (s. 6).

KYSTHOSPITALET, KALUNDBORG

58 lejligheder solgt til Kalundborgs Almennyttige Boligselskab.

STØRRE IGANGVÆRENDE IKKE SOLGTE PROJEKTER - VÆRDI KR. 400 MIO.

FREGATTEN, EBELTOFT

Bolig- og butikprojekt. Indretning og udlejning af 31 seniorboliger og 3 butikker. Projektet forventes fortsat solgt med fortjeneste, når udlejningen er gennemført (pt. 84% udlejet).

GEORG JENSEN, FREDERIKSBERG *

Renovering og nyindretning af 11.500 m², således at Georg Jensen primo 2004 flytter ind i en helt nyindrettet produktion og administration. Projektet forventes solgt i 2003 (s. 6).

ROYAL COPENHAGEN, GLOSTRUP

Ombygning af ca. 15.000 m² ny porcelænsfabrik til Royal Copenhagen. Forventes klar til indflytning ved årsskiftet 2003/2004.

STØRRE FREMTIDIGE KENDTE PROJEKTER - VÆRDI KR. 6-8 MIA.

CBS/HANDELSHØJSKOLEN, KØBENHAVN *

6.000 m² undervisning og administration i etape 1. Planer om yderligere 10 - 15.000 m² i etape 2 som inkluderer forskning (s. 6).

TV-BYEN, GLADSAXE

Ombygning og fornyelse af 100.000 m² samt udvikling af arealer omkring TV-Byen på ca. 80.000 m² - i alt 180.000 m² med mulighed for både erhverv og bolig (s. 5).

KALKBRÆNDERIHAVNEN

10.000 m² byggemulighed (s. 5).

HAVNESTAD SYD, KØBENHAVN *

45.000 m² til erhverv eller boliger (s.6)

FREDERIKSBERG

12.000 m² byggeret beliggende ved Radiohuset.

PORCELÆNSHAVEN, FREDERIKSBERG*

60.000 m² til erhverv & boliger (s. 6).

'GLENTEGÅRDEN', SØBORG

Opførelse af 5.500 m² domicil centralt beliggende i Søborg.

GL. KØGE LANDEVEJ, VALBY

40.000 m² bolig/erhverv (s. 7).

TELEFONVEJ, SØBORG

6.500 m² boliger (s. 7).

MIDTAGER, BRØNDBY

Renovering af 6.200 m² domicilejendom som forventes udlejet og solgt i indeværende år.

SLUSEHOLMEN **

60.000 m² boliger (s. 7).

VOGNMAGERGADE, KØBENHAVN *

15.500 m² kontorarealer og 3.500 m² kælder (s. 6).

* Udvikles i samarbejde med Doughty Hanson & Co Real Estate Fund.

** Udvikles i et konsortium med JM Danmark og Nordicom.

RESULTATOPGØRELSE FOR HALVÅRET 1. JANUAR - 30. JUNI 2003 i 1.000 kr.

	1. HALVÅR 2002	1. HALVÅR 2003	HELE ÅRET 2002
Omsætning	361.230	207.805	1.173.465
Direkte udgifter	(286.740)	(200.153)	(930.412)
Bruttoresultat	74.490	7.652	243.053
Resultatandel før skat i associerede virksomheder (joint ventures)	7.020	94.880	13.540
Projektbidrag	81.510	102.532	256.593
Personaleudgifter	(20.787)	(23.781)	(35.728)
Afskrivninger	(1.287)	(1.503)	(2.792)
Andre driftsudgifter	(7.813)	(8.747)	(15.672)
Andre driftsindtægter	0	1.872	0
Resultat af primær drift	51.623	70.373	202.401
Finansielle indtægter	5.875	5.908	10.319
Finansielle udgifter	(3.149)	(4.707)	(7.961)
Ordinært resultat før skat	54.349	71.574	204.459
Skat af ordinært resultat	(16.544)	(21.472)	(62.826)
Periodens resultat efter skat	37.805	50.102	141.933

BALANCE PR. 30. JUNI 2003 i 1.000 kr.
AKTIVER

	30. JUNI 2002	30. JUNI 2003	31. DEC 2002
Koncernens domicil	15.728	0	15.478
Driftsmateriel og inventar	7.153	8.723	8.482
Materielle anlægsaktiver i alt	22.881	8.723	23.960
Kapitalandele i associerede virksomheder (joint ventures)	23.818	68.128	8.653
Ansvarlig kapital i associerede virksomheder (joint ventures)	14.750	97.205	48.516
Pante- og gældsbreve	2.220	0	170
Finansielle anlægsaktiver i alt	40.788	165.333	57.339
Anlægsaktiver i alt	63.669	174.056	81.299
Ejendomme til videresalg	275.824	854.888	871.166
Igangværende projekter, egen regning	229.812	108.884	100.444
Projektbeholdning i alt	505.636	963.772	971.610
Tilgodehavender fra salg	104.775	98.363	392.138
Igangværende solgte projekter	221.436	282.612	504.378
Tilgodehavender fra salg i alt	326.211	380.975	896.516
Andre tilgodehavender	45.623	29.311	19.900
Tilgodehavender i alt	371.834	410.286	916.416
Værdipapirer	421	0	407
Likvide beholdninger	253.076	176.391	254.039
Omsætningsaktiver i alt	1.130.967	1.550.449	2.142.472
Aktiver ialt	1.194.636	1.724.505	2.223.771

BALANCE PR. 30. JUNI 2003 i 1.000 kr.
PASSIVER

	30. JUNI 2002	30. JUNI 2003	31. DEC 2002
Aktiekapital	21.798	21.939	21.913
Overkurs ved emission	73.625	75.469	75.110
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	55.000
Reserve for nettoopskrivning, associerede virksomheder	16.693	70.968	4.552
Beholdning af egne aktier til anskaffelsværdi	34.213	18.242	18.242
Beholdning af egne aktier nedskrevet til kr. 0	(34.213)	(18.242)	(18.242)
Overført resultat	295.022	357.575	372.262
Egenkapital i alt	407.138	525.951	528.837
Hensat udskudt skat	9.482	41.500	47.313
Hensat vedrørende leje Garantier	1.500	4.450	4.450
Andre hensættelser	477	507	507
Hensatte forpligtelser i alt	11.459	46.457	52.270
Gæld (kort og langfristet)			
Kreditinstitutter:			
Projektfinansiering	507.979	953.049	1.344.877
Andet	15.930	14.992	29.444
Kreditinstitutter i alt	523.909	968.041	1.374.321
Skyldig købesum ejendomme	69.842	0	54.043
Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.699	82.165	113.928
Skyldig selskabsskat	35.654	32.928	45.145
Anden gæld	23.201	68.963	30.808
Periodeafgrænsningsposter (lgangværende solgte projekter)	5.734	0	24.419
Gældsforpligtelser i alt	776.039	1.152.097	1.642.664
Passiver i alt	1.194.636	1.724.505	2.223.771

UDVIKLINGEN I KONCERNENS EGENKAPITAL

	30. JUNI 2003
Egenkapital 31.12.2002	528.837
Provenue ved kapitaludvidelse	385
Udloddet udbytte	(53.373)
Periodens resultat	50.102
Egenkapital 30.06.2003	525.951

FONDSBØRSMEDDELELSER SIDEN 1. JANUAR 2003

Nr. 1	30.01.2003	Finanskalender for 2003
Nr. 2	27.02.2003	Sjælsø Gruppens Årsrapport 2002
Nr. 3	17.03.2003	Medarbejdere tegner aktier i Sjælsø Gruppen ved udnyttelse af warrants
Nr. 4	18.03.2003	Insidere og disses nærtstående handel med aktier i Sjælsø Gruppen indrapporteret til Sjælsø Gruppen den 18. marts 2003
Nr. 5	27.03.2003	Insidere og disses nærtstående handel med aktier i Sjælsø Gruppen indrapporteret til Sjælsø Gruppen den 27. marts 2003
Nr. 6	31.03.2003	Insidere og disses nærtstående handel med aktier i Sjælsø Gruppen indrapporteret til Sjælsø Gruppen den 31. marts 2003
Nr. 7	04.04.2003	Sjælsø Gruppen udvider HTS's domicil i Kalkbrænderihavnen
Nr. 8	07.04.2003	Insidere og disses nærtstående handel med aktier i Sjælsø Gruppen indrapporteret til Sjælsø Gruppen den 7. april 2003
Nr. 9	08.04.2003	Insidere og disses nærtstående handel med aktier i Sjælsø Gruppen indrapporteret til Sjælsø Gruppen den 8. april 2003
Nr. 10	14.04.2003	Kvartalsvis opgørelse af insideres aktiebesiddelse i Sjælsø Gruppen
Nr. 11	30. 04.2003	Kvartalsnyt april
Nr. 12	22.05.2003	Betinget aftale mellem Københavns Energi og Sjælsø Gruppen om nyt domicil i Ørestad
Nr. 13	17.06.2003	Godkendelse af aftale mellem Københavns Energi og Sjælsø Gruppen
Nr. 14	27.06.2003	Sjælsø Gruppens bestyrelsesformand afdøet ved døden
Nr. 15	03.07.2003	Kvartalsvis opgørelse af insideres aktiebesiddelse i Sjælsø Gruppen
Nr. 16	04.07.2003	Københavns Energi's nye domicil solgt til PFA Pension
Nr. 17	13.08.2003	Boligprojekt i Havnestad Syd solgt til Kommunernes Pensionsforsikring

Indholdet af fondsbørsmeddelelserne kan ses på www.sjaelsoe.dk

FINANSKALENDER, EJERFORHOLD OG BESTYRELSEN

FINANSKALENDER

21. august 2003 kl. 16:00 - 17:30 på Københavns Fondsbørs, Nikolai Plads 6
Investorer og aktieanalytikere indbydes hermed til præsentation, hvor Sjælsø Gruppen vil fremlægge sin halvårsrapport samt i øvrigt orientere om selskabets aktiviteter og udvikling.

Præsentationen vil kunne ses på www.stockwise.tv/30821SG/

Ultimo oktober 2003

Udsendelse af kvartalsnyhedsbrev.

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%.

SJÆLSØ GRUPPENS BESTYRELSESFORMAND GENNEM MERE END 5 ÅR, DIREKTØR JØRN MELDGAARD, AFGIK EFTER NOGEN TIDS SYGDOM VED DØDEN DEN 25. JUNI 2003

Det var med stor sorg, at Sjælsø Gruppen modtog meddelelsen om bestyrelsesformand Jørn Meldgaards død. Jørn Meldgaard indtrådte i bestyrelsen i 1998 i forbindelse med børsnoteringen, og nåede således at præge Sjælsø Gruppens bestyrelsesarbejde i 5 år. Selskabet oplevede den positive og konstruktive måde Jørn Meldgaard som formand tilrettelagde og gennemførte bestyrelsesarbejdet på.

Jørn Meldgaards indsats og loyalitet overfor selskabet og aktionærerne vil også være grundlaget i det fremtidige bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsen har konstitueret sig med tidligere næstformand Niels Friis Pedersen som ny bestyrelsesformand og Torben Rønje som ny næstformand. den samlede bestyrelse er herefter:
Niels Friis Pedersen (formand)
Torben Rønje (næstformand)
Steen Raagaard Andersen
Henrik Kristian Moltke
John R. Frederiksen
Ib Henrik Rønje



*Bestyrelsesformand
Niels Friis Pedersen*

KØBENHAVN

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