

DELÅRSRAPPORT FOR 1. JANUAR - 30. JUNI 1999

Sjælsø Gruppen A/S har opnået et fuldt tilfredsstillende resultat i 1. halvår 1999.

Den kraftige vækst i Sjælsø Gruppen A/S's indtjening er fortsat i 1. halvår 1999, hvor Sjælsø Gruppen A/S har opnået et ordinært resultat før skat på kr. 25,4 mio. mod kr. 20,3 mio. i 1. halvår 1998.

Egenkapitalen udgør pr. 30.06.1999 kr. 191,5 mio. mod kr. 158,1 pr. 30.06.1998.

Egenkapitalen er forrentet med 18,9 % p.a. og resultatet pr. aktie (EPS) udgør 8,1.

Sjælsø Gruppen A/S har opfyldt sine økonomiske styringsmål:

- Egenkapital i forhold til igangværende ikke solgte projekter og ejendomsbeholdning til videre salg
- Egenkapital i forhold til grundbeholdning
- Soliditet

Sjælsø Gruppen A/S forventer en fortsat positiv udvikling i aktivitetsniveauet, og forventer et årsresultat før skat i niveauet 75 mio. kr. mod tidligere meddelt 65 mio. kr.

Der henvises til vedlagte halvårsrapport med nøgletalsoversigt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til det foregående år.

For at tiltrække og fastholde højt kvalificerede medarbejdere bliver der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at forhøje bestyrelsens bemyndigelse til at tildele warrants til 1 mio. kr. nominelt (100.000 stk. aktier).

Allerød, den 30. august 1999

S J Æ L S Ø G R U P P E N A / S

Jørn Meldgaard

Bestyrelsesformand

Torben Rønje

Administrerende direktør

(kontaktperson)

48 10 00 00

Ib Henrik Rønje

Administrerende direktør

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	30.06.99	30.06.98
	t.kr.	t.kr.
HOVEDTAL		
Resultatudvikling		
Omsætning	167.120	106.135
Bruttoresultat	41.138	30.610
Ordinært resultat før skat	25.383	20.267
Periodens resultat	17.260	13.376
Balanceudvikling		
Igangværende ikke solgte projekter og ejendomme til videresalg	249.581	107.650
Projektbeholdning (incl. grunde) i alt	308.706	136.226
Egenkapital	191.497	158.147
Nettorentebærende gæld 1)	28.274	-10.666
Aktiver i alt	564.215	323.735
Koncernspecifikke nøgletal		
Sjælsø Gruppens økonomiske styringsmål:		
Egenkapital i forhold til igangværende ikke solgte projekter og ejendomsbeholdning til videresalg (mål min. 50%)	71,5%	146,9%
Egenkapital i forhold til grundbeholdning (mål min. 100%)	302,6%	260,8%
Soliditet, egenkapitalens andel af passiver i alt	31,6%	48,9%
Korrigeret soliditet (mål min. 40%) 4)	40,8%	61,8%
Øvrige nøgletal:		
Bruttoresultat i % af omsætning	24,6%	28,8%
Overskudsgrad (resultat af primær drift)	15,2%	18,5%
Egenkapitalforrentning p.a. (ordinært resultat efter skat) 2)	18,9%	26,2%
Nettorentebærende gæld/egenkapital	15,8%	-6,7%
Aktierelaterede nøgletal 3)		
Resultat pr. aktie (EPS)	8,1	7,1
Indre værdi pr. aktie	85,9	73,0

Ved beregning af nøgletal er værdien af egne aktier fratrukket i egenkapitalen.

1) Nettorentebærende gæld er opgjort som rentebærende gæld fratrukket likvide beholdninger og rentebærende omsætningsaktiver.

2) Egenkapitalforrentningen er beregnet som ordinært resultat efter skat i procent af den gennemsnitlige egenkapital i halvåret.

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

4) Den korrigerede soliditet er baseret på balancesum reduceret med gæld der kan henføres til solgte projekter, jfr. årsregnskabets afsnit om økonomiske styringsmål. Såfremt egenkapitalen ikke fratrækkes værdi af egne aktier, udgør den korrigerede soliditet 43,8%.

UDVIKLINGEN I KONCERNENS EGENKAPITAL

	<u>t.kr.</u>
Egenkapital 01.01.1999	172.416
Opskrivning af egne aktier til børskurs pr. 30.06.1999	1.579
Forøgelse af opskrivningshænlæggelser, øvrige værdipapirer	242
Periodens resultat	<u>17.260</u>
Koncernegenkapital 30.06.1999	<u>191.497</u>

BØRSMEDDELELSER I 1999:

26. januar	Bedste resultat nogensinde i Sjælsø Gruppen og warrants til ledende medarbejdere.
10. februar	Tidspunkt for offentliggørelse af årsregnskabsmeddelelse for Sjælsø Gruppen.
10. februar	Sjælsø gruppen indgår aftale med Tele Danmark om opførelse af 15.000 m ² kontor i Århus.
24. februar	Sjælsø Gruppen bygger 12.000 m ² til L'Oréal.
26. februar	Årsregnskabsmeddelelse for Sjælsø Gruppen A/S.
23. marts	Ordinær generalforsamling i Sjælsø Gruppen A/S.
15. april	Meddelelse om Brdr. Rønje Holding A/S's aktiebesiddelse i Sjælsø Gruppen A/S.
28. april	Sjælsø Gruppen A/S køber egne aktier.
18. august	Sjælsø Gruppen erhverver Electrolux's ejendom i Lyngby.
20. august	Tidspunkt for offentliggørelse af delårsrapport for Sjælsø Gruppen.
25. august	Sjælsø Gruppen A/S har solgt Tele Danmark projektet i Århus.

Koncernens hovedaktiviteter:

Koncernens aktivitet har i lighed med sidste år bestået i forhandling om og udvikling af nye projekter samt færdiggørelse af igangværende projekter. De i halvåret afsluttede projekter svarer til det forventede

Økonomisk udvikling:

Som omtalt i årsberetningen for 1998 forventede Sjælsø Gruppen en fortsat positiv vækst i brutto- og nettoresultatet. Denne forventning er til fulde indfriet i første halvår 1999 med et resultat før skat på 25,4 mio. og et resultat efter skat på 17,3 mio. I forhold til 1. halvår 1998 med et resultat før skat på 20,3 mio. og et nettoresultat efter skat på 13,4 mio., svarer det til en stigning på henholdsvis 25 % og 29 %.

Egenkapitalen udgør pr. 30.06.99 191,5 mio. svarende til en stigning på kr. 33,4 mio. (21 %) fra 30.06.98. Forrentningen af egenkapitalen blev 18,9% p.a. mod 26,2% året før.

Som det fremgår af hoved- og nøgletalsoversigten opfylder koncernen sine styringsmål på alle områder.

Projekter:

De pr. 31/12-98 igangværende projekter forløber alle som planlagt, og de afsluttede sager er blevet afleveret rettidigt og med den forventede avance.

Tele Danmark projektet er solgt til en institutionel investor og afleveres sommer år 2000.

Sjælsø Gruppen har erhvervet Electrolux's 48.000 m² store ejendom på Lundtoftevej 160 i Lyngby. Etagearealet udgør 32.000 m², der i det væsentligste forventes nedrevet for at give plads til nybyggeri indenfor finere produktion med tilhørende kontorfaciliteter.

Sjælsø Gruppen har indgået aftale med Electrolux om opførelse af et nyt dansk hovedkontor på 4.600 etagemeter, der udgør det første af en række forventede domicilbygninger på den tidligere Electrolux-grund. Electrolux's nye domicil forventes færdiggjort foråret 2000 og forventes solgt til en investor inden dette tidspunkt. Den tidligere Electrolux-grund udgør med sin fine beliggenhed i Lyngby som nabo til DTU en meget attraktiv placering i et område med stor efterspørgsel efter lejemål.

Herudover er koncernens større igangværende enkeltprojekter byggeri til A/S Capilex - L'Oréal, Formula A/S, samt boligbyggeri i Kalundborg, Odense og Ebeltoft. Renoveringen af Nordisk Kaffekompani-ejendommen er ved sin afslutning. Udlejning forløber positivt og 5 af ejendommens 6 etager er allerede udlejet til solide lejere. Denne ejendom forventes solgt i indeværende regnskabsår.

Omsætning og bruttoresultat:

Som omtalt i årsberetningen for 1998 vil den væsentligste del af årets omsætning, i lighed med tidligere år, finde sted i 2. halvår.

Omsætningen i første halvår blev på 167,1 mio.

Da Sjælsø Gruppen er et projektudviklingselskab og ikke et ejendomsselskab eller et entreprenørselskab, giver omsætningens størrelse ikke et rimeligt udtryk for koncernens aktivitet i en periode. Bruttoresultatets faktiske størrelse og stigningstakt er et langt vigtigere målepunkt til bedømmelse af koncernens evner til at generere resultater.

For første halvår 1999 udgjorde bruttoresultatet i procent af omsætningen 24,6 %, hvilket ikke er repræsentativt. Når selskabets aktivitetsniveau fortsat er i vækst, bliver bruttoresultatet procentuelt højere end ved et uændret aktivitetsniveau. Set på længere sigt forventes bruttoavanceprocenten at ligge på niveau 20 - 22%.

Regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til det foregående år.

Vedrørende organisationen:

Koncernen har i 1999 som planlagt styrket medarbejderstaben på byggestyring, projektsalgssiden samt jura ved ansættelse af yderligere 6 medarbejdere, hvorefter selskabet beskæftiger 35 medarbejdere. Sjælsø Gruppen ser det som en af sine vigtigste forudsætninger for en vellykket fremtidig vækst, at kunne tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere med stort branchekendskab og godt købmandsskab.

Warrants til medarbejdere:

Selskabet har udvidet sit warrantsprogram til at omfatte samtlige medarbejdere med en vis anciennitet. Selskabets gode erfaringer med incitamentsprogrammer udbygges således overfor hele medarbejdergruppen.

År 2000 problematik:

Sjælsø Gruppen A/S har ikke problemer med at klare overgangen til år 2000.

Erhvervsejendomsmarkedet:

Erhvervsejendomsmarkedet er fortsat inde i en positiv udvikling. Erhvervsejendomsmarkedet lever et helt andet liv end ejerboligmarkedet, hvor faktorerne, der bestemmer pris- og efterspørgselsudviklingen, er skruet væsentligt anderledes sammen. Ifølge Miljø- og Energiministeriets statistik over ledige erhvervslokaler, er ledighedsprocenten på det laveste niveau i mange år. Der er konstateret en mindre afmatning i nettooptaget (summen af nybyggede m² i perioden plus ændring i antallet af ledige m²) af erhvervslokaler i 1998, hvorefter markedet synes at være i en fornuftig balance. Der er således god grund til at antage, at lejepriserne kun vil stige moderat det kommende år. En afdæmpet vækst i samfundsøkonomien forventes kun marginalt at ville påvirke ejendomsmarkedet i det kommende år.

Køb af egne aktier:

Sjælsø Gruppen har i perioden erhvervet 87.963 stk. egne aktier (svarende til 4,1 % af aktiekapitalen) til en gennemsnitskurs på 129,4. Disse aktier blev erhvervet for at forøge shareholdervalue for de aktionærer, der ønskede at fastholde deres positioner, og aktierne vil blive solgt på et passende tidspunkt.

Sjælsø Gruppens forventninger til året 1999:

Den positive udvikling i aktivitetsniveauet er fortsat, og det tidligere skøn for årsresultatet på kr. 65 mio. (nævnt i årsregnskabet for 1998) opjusteres til 75 mio.

Ejerforhold:

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af selskabets aktiekapital:

Brdr. Rønje Holding A/S (ejet af Torben og Ib Henrik Rønje)

Henderson Investors UK

RESULTATOPGØRELSE FOR HALVÅRET 1. JANUAR - 30. JUNI 1999**(UREVIDERET)**

	Koncern	
	1. halvår 1999 t.kr.	1. halvår 1998 t.kr.
Omsætning	167.120	106.135
Direkte udgifter	-125.982	-75.525
Bruttoresultat	41.138	30.610
Personaleudgifter	-8.747	-6.707
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-741	-566
Andre driftsudgifter	-6.248	-3.687
Resultat af primær drift	25.402	19.650
Finansielle indtægter	1.566	2.061
Finansielle udgifter	-1.585	-1.444
Ordinært resultat før skat og ekstraordinære poster	25.383	20.267
Skat af ordinært resultat	-8.123	-6.891
Ordinært resultat efter skat	17.260	13.376
PERIODENS RESULTAT	17.260	13.376

BALANCE PR. 30.06.1999 - AKTIVER
(UREVIDERET)

	Koncern	
	30.06.	30.06.
	1999	1998
	t.kr.	t.kr.
Ejendom, koncernens domicil	16.868	16.872
Driftsmateriel og inventar	<u>5.722</u>	<u>3.537</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.590</u>	<u>20.409</u>
Aktier og anpartar	4.566	4.375
Pante- og gældsbreve	<u>2.211</u>	<u>2.364</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.777</u>	<u>6.739</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>29.367</u>	<u>27.148</u>
Ejendomme til videresalg	183.628	95.593
Igangværende projekter, egen regning	65.953	12.057
Igangværende solgte projekter	<u>59.125</u>	<u>28.576</u>
Projektbeholdning i alt	<u>308.706</u>	<u>136.226</u>
Tilgodehavender fra salg	52.080	76.529
Tilgodehavende moms	0	4.936
Andre tilgodehavender	<u>6.165</u>	<u>1.115</u>
Tilgodehavender i alt	<u>58.245</u>	<u>82.580</u>
Egne aktier	13.019	0
Obligationer	<u>1.501</u>	<u>1.799</u>
Værdipapirer i alt	<u>14.520</u>	<u>1.799</u>
Likvide beholdninger	<u>153.377</u>	<u>75.982</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>534.848</u>	<u>296.587</u>
AKTIVER I ALT	<u>564.215</u>	<u>323.735</u>

BALANCE PR. 30.06.1999 - PASSIVER
(UREVIDERET)

	Koncern	
	30.06. 1999 t.kr.	30.06. 1998 t.kr.
Aktiekapital	21.650	21.650
Overkurs ved emission	71.654	71.242
Reserve for egne aktier	13.019	0
Opskrivningshænlæggelser	772	890
Overført resultat	<u>84.402</u>	<u>64.365</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>191.497</u>	<u>158.147</u>
Hensat vedr. leje Garantier	1.675	1.000
Udskudt skat	4.650	0
Andre hensættelser	<u>1.758</u>	<u>1.705</u>
HENSÆTTELSER I ALT	<u>8.083</u>	<u>2.705</u>
Gæld (kort- og langfristet)		
Prioritetsgæld	18.127	17.722
Bankgæld	165.025	49.393
Skyldig købesum ejendomme	50.145	26.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.679	40.252
Forudbetalt købesum	19.633	0
Skyldig selskabsskat	13.540	18.818
Anden gæld	<u>18.486</u>	<u>10.566</u>
GÆLD I ALT	<u>364.635</u>	<u>162.883</u>
PASSIVER I ALT	<u>564.215</u>	<u>323.735</u>