

Sjælsø forventer for 2009 et underskud på 700 mio.kr. før skat, og 525 mio. kr. efter skat og nedskrivninger.

Resultatforventningerne for 2010 fastholdes uændret.

Sjælsø nedjusterer resultatforventningerne for 2009. Efter yderligere nedskrivninger på 100 mio.kr. forventes der nu for 2009 et underskud før skat på ca. 700 mio.kr., og et underskud efter skat på ca. 525 mio.kr.

Sjælsø forventede tidligere et underskud på 450-550 mio.kr. inkl. nedskrivninger på ca. 100 mio.kr. pr. 30. juni 2009, men ekskl. eventuelle yderligere nedskrivninger pr. 31. december 2009.

Det forventede underskud på ca. 700 mio.kr. sammensætter sig således:

	ca. mio.kr.
Resultat af ordinær drift	-500
Værdireguleringer pr. 30. juni 2009	-100
Værdireguleringer pr. 31. dec. 2009	-100
Resultat før skat	-700
Skat	175
Resultat efter skat	-525

Sjælsø's egenkapital udgør herefter pr. 31. december 2009 ca. 1,9 mia.kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på ca. 25 kr.

De ændrede resultatforventninger har baggrund i følgende forhold:

- Udskudt salg af projekter fra 2009 til senere.
- Merudgifter i forbindelse med emissions- og restruktureringsprocessen i 2009.
- Udgifter til omstruktureringer, herunder tilpasning af organisationen til det forventede fremtidige aktivitetsniveau.
- Tab på renteswaps grundet det lave renteniveau.
- Opløsning af samarbejdet vedrørende projekt Copenhagen Residential, hvorefter Sjælsø overtager ejerskabet af de tre færdigbyggede ejendomme i Ørestad, Valby og på Frederiksberg.
- Yderligere nedskrivning og hensættelse på usolgte projekter og grundbeholdningen ultimo 2009, som følge af de fortsat svage konjunkturforskel.

UDSKUDT SALG AF PROJEKTER

Den i 2. halvår 2009 gennemførte kapitalstyrkelsesproces blev længerevarende end forventet, og medførte en væsentligt mere afventende holdning hos selskabets forretningspartnere end forventet. Det viste sig således ikke muligt at afslutte igangværende forhandlinger inden årets udgang med deraf følgende reduceret nysalg og indtjening i 2009.

Forhandlingerne om flere projekter pågår fortsat, og Sjælsø forventer at kunne afslutte flere af disse i den nærmeste fremtid.

COPENHAGEN RESIDENTIAL

Sjælsø har indgået aftale med medinvestorerne i Copenhagen Residential om, at samarbejdet om projektet ophører. Sjælsø overtager herefter medinvestorerens ejerandele i projektet, og dermed det fulde ejerskab af de tre færdigbyggede projekter i Ørestad, Valby og på Frederiksberg.

Der er i ovenstående resultatforventninger for 2009 foretaget en nedskrivning af de tre projekter til forventet realisationsværdi. Udlejningen af ejendommene forløber godt, og projekterne forventes solgt til investorer i løbet af 2010.

De øvrige ikke igangsatte projekter i Copenhagen Residential forventes ikke gennemført i den nuværende udformning. Projekterne revurderes og bearbejdes for tiden med henblik på tilpasning til de aktuelle salgs- og byggepriser i markedet.

YDERLIGERE NEDSKRIVNINGER PÅ USOLGTE PROJEKTER OG GRUNDBEHOLDNINGEN

Sjælsø vurderer løbende, om der kan opnås et positivt afkast ved udvikling og salg af kommende projekter (pipelinen/grundbeholdningen) og usolgte færdigbyggede projekter. I det omfang der ikke kan opnås en tilfredsstillende indtjening, foretages der nedskrivning på projekterne.

Med baggrund i fortsat svage konjunkturforskel på ejendomsmarkedet med deraf følgende påvirkning på omsætningen i markedet, forventes der ultimo 2009 yderligere nedskrivninger af projekter med ca. 100 mio.kr. Der er herefter for hele 2009 foretaget nedskrivninger på ca. 200 mio.kr.

Det skal bemærkes, at de foretagne nedskrivninger og hensættelser ikke påvirker Sjælsøs cash-flow og frie likviditet.

RESULTATFORVENTNINGER FOR 2010 FASTHOLDES UÆNDRET

Tidligere udmeldte forventninger om et underskud i 2010 på 0 - 250 mio.kr., før eventuelle nedskrivninger og hensættelser, fastholdes uændret.

Årsregnskabsmeddelelse for 2009 forventes offentliggjort den 9. marts 2010.

YDERLIGERE INFORMATION

Flemming Joseph Jensen, adm. direktør
Tlf. 4015 6609