

Årsrapport 2016/17

Illustration:
Amerika Have, boliger
København, Danmark



Indhold

1. Koncernens resultater i 2016/17

- Hoved- og nøgletal
- Segmentresultater
- Afleverede projekter
- Væsentlig aktivitet i development
- Grundbeholdning

2. Strategisk fokus og strategiske mål

3. Markedsforhold

4. Asset management

5. Development

6. Forventninger



1. Koncernens resultater i 2016/17

Strædet,
Køge, Danmark
34.300 m²



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
Hovedtal:					
Nettoomsætning	567,6	330,7	854,7	327,8	401,5
Bruttoresultat	-129,7	102,5	93,3	-67,3	83,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-32,5	37,5	30,1	30,4	48,8
Resultat af primær drift (EBIT)	-263,1	48,2	42,4	-152,6	51,8
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	-6,8	-36,6	42,1	3,6	25,5
Resultat før skat	-332,5	-42,8	-25,2	-191,0	13,8
Resultat	-493,3	-49,0	-37,7	-222,3	7,1
Samlet balance	3.509,3	3.347,1	2.845,2	2.808,8	2.852,9
Projektportefølje	2.394,7	2.334,6	2.121,7	2.013,6	2.155,2
Egenkapital	1.389,7	1.553,7	1.509,4	1.285,7	1.293,7
Årets pengestrøm	-29,7	0,4	17,4	-17,1	4,8
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.659,7	1.435,1	1.000,4	1.099,4	1.196,2
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-30,2 %	-3,4 %	-2,5 %	-15,9 %	0,6 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	39,6 %	46,4 %	53,1 %	45,8 %	45,3 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,4	0,4	0,6	0,5	0,7



Segmentfordelt resultat

Development

Strategisk fokus for koncernen

	DKK mio.
Omsætning	298,4
Bruttoresultat	38,2
Indtægter af kapitalandele i JV	75,8
Omkostninger	44,2
Resultat af primær drift	69,8
Indtægter af kapitalandele i assoc.	0,7
Finansiering, netto	0,9
Resultat før skat	71,4
Projekter i alt	927,6
Samlet balance	1.240,1
Egenkapitalbinding	704,0

Realiseret ROE på 10,6 % i 2016/17

Asset management

Målsætning om salg inden for 3-5 år fra december 2015

	DKK mio.
Omsætning	103,1
Bruttoresultat	44,9
Indtægter af kapitalandele i JV	-27,8
Omkostninger	25,1
Resultat af primær drift	-8,0
Indtægter af kapitalandele i assoc.	-0,2
Finansiering, netto	-39,4
Resultat før skat	-47,6
Projekter i alt	1.280,7
Samlet balance	1.535,9
Egenkapitalbinding	529,5



Afleverede projekter og indtægter i øvrigt

- Development

- Salg af 2.150 m² retail i Røddekro til en privat investor. Projektet er udlejet til Harald Nyborg.
- Salg af en butiksejendom på 1.200 m² i Holbæk til en privat investor.
- Salg af et mindre retailprojekt i Dronninglund til private investorer. Projektet er udlejet til Jem & Fix.
- Aflevering af knap 300 lejligheder, m.v. i etape 2 af et boligprojekt i Bielany, Warszawa, Polen.
- Effektivering af flere grundsalg.
- Betydelig positiv værdiregulering af koncernens 35 %-ejerandel af BROEN Shopping der i det fælles selskab er klassificeret som en investeringsejendom under opførelse.



2.150 m² retail, Røddekro, Danmark



1.200 m² butikker, Holbæk, Danmark



Afleverede projekter og indtægter i øvrigt

- Asset management

- Drift af færdigopførte ejendomme, jf. senere omtale.
- Effektivering af grundsalg i Tyskland og Tjekkiet.
- Nedskrivning på DKK 26 mio. på TK Developments investering i det joint venture der ejer to shopping-centre i drift i Polen.
 - TK Developments ejerandel udgør 30 %.
 - Nettolejen har udviklet sig langsommere end forventet – det medfører en forskydning i det forventede optimale salgstidspunkt og dermed et væsentligt højere præferenceafkast til joint venture-partneren end tidligere forventet.



Galeria Tarnovia, Tarnów, Polen



Galeria Nowy Rynek, Jelenia Góra, Polen



Væsentlig aktivitet i development

- udvalgte igangværende byggerier

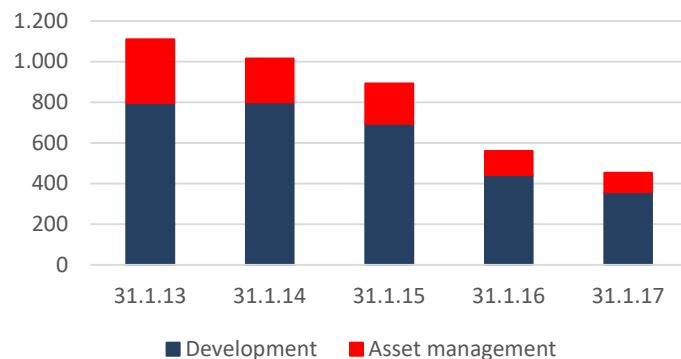
■ BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark - shoppingcenter	29.800 m ²
■ Strædet, Køge, Danmark - blandet byggeri	34.300 m ²
■ Amerika Have, København, Danmark - boliger	12.500 m ²
■ Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen, etape 3	15.650 m ²
■ Domus Vista, Frederiksberg, Danmark - ungdomsboliger	5.300 m ²
■ Østre Havn, Aalborg, Danmark - udlejningsboliger	4.900 m ²



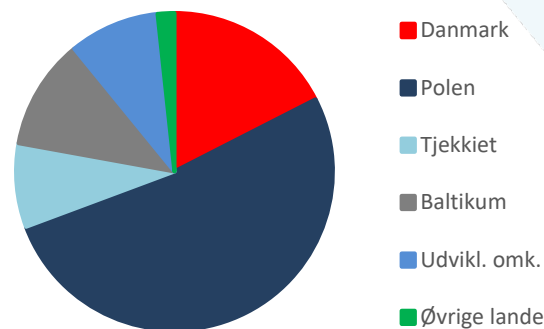
Grundbeholdning

- Bogført værdi af grunde er i 2016/17 reduceret med DKK 108 mio. og udgør pr. 31. januar 2017 DKK 453 mio.
- Reduktionen er primært en konsekvens af igangsætning af etape 3 af boligprojektet i Bielany, Warszawa, Polen.
- Grundbeholdningen, særligt i Polen, er fortsat betydelig, og vil bl.a. blive nedbragt med yderligere DKK 98 mio. ved igangsætning af den sidste etape af boligprojektet i Bielany.
- Fokus på fortsat at nedbringe grundbeholdningen.

Grundbeholdning



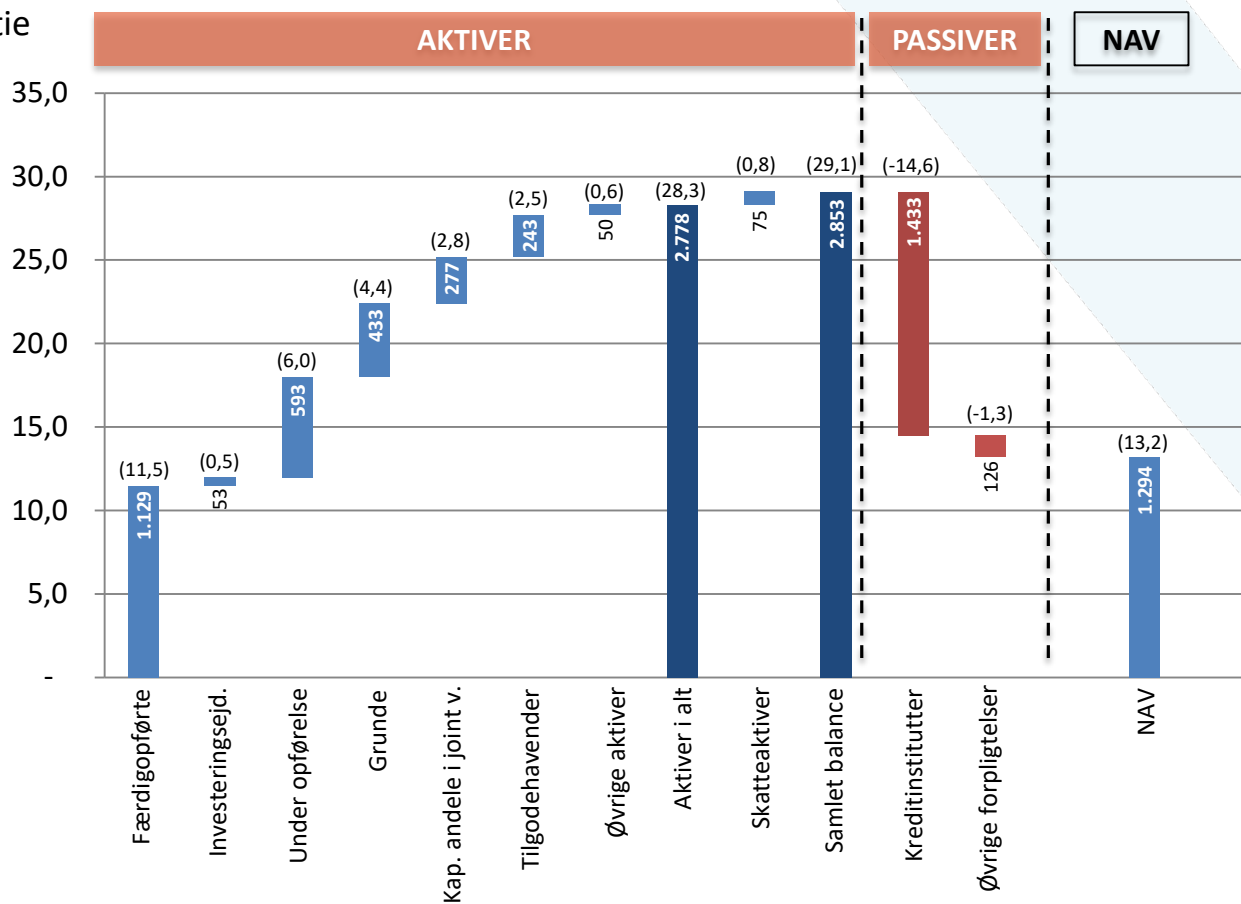
Landefordeling, grundbeholdning



NAV pr. aktie

pr. 31. januar 2017

DKK pr. aktie



Finansielle forhold

Engagement med hovedbankforbindelse

- Genforhandles årligt.
- Efter regnskabsårets udløb forlænget frem til 30. april 2018.

Projektkreditter

- Projektkreditter på DKK 563 mio. har forfald inden udgangen af januar 2018.
- Den væsentligste del heraf er enten forlænget efter regnskabsårets udløb eller forventes indfriet inden forfald i forbindelse med aflevering af de pågældende projekter til investorer.



2. Strategisk fokus og strategiske mål

Arninge,
Stockholm, Sverige
60.000 m²



Strategisk fokus

TK Development i dag

Development

- Aktiviteter i Danmark, Sverige og Polen.
- Størst potentiale i Danmark og Sverige.
- Fokus på at nedbringe risikoeksponeringen i Polen.
- Egenkapitalforrentning forventes at udgøre 15-20 % p.a. fra og med 2017/18.

Asset management

- Udfasning af aktiviteter i Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og Rusland.
- Driftsmæssig modning og optimering af færdigopførte ejendomme med henblik på salg frem til 2019-2020.

Den frigjorte egenkapital ved salg af asset management-aktiviteter planlægges udloddet til selskabets aktionærer.

Målsætning i 2020

Rendyrket developer-virksomhed



Opfølgning på strategiske mål

Forventning om en egenkapitalforrentning i development på 15-20 % p.a. før skat fra og med regnskabsåret 2017/18

- TK Development forventer for regnskabsåret 2017/18 et resultat før skat på DKK 100-120 mio. Heri indgår et resultat for development der svarer til en egenkapitalforrentning på ca. 15 %.

Soliditet i niveauet 40 %

- Soliditeten udgør pr. 31. januar 2017 45,3 %, og målet er opfyldt. Soliditeten forventes også de kommende år at udgøre mere end 40 %.

Væsentlig nedbringelse af grundbeholdningen

- Grundbeholdningen er siden udmeldingen i december 2015 reduceret med DKK 232 mio. og udgør pr. 31. januar 2017 DKK 453 mio. Der er fokus på fortsat at nedbringe grundbeholdningen væsentligt.



Opfølgning på strategiske mål

Udfasning af koncernens aktiviteter i Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og Rusland

- Der er siden december 2015 solgt aktiver for knap DKK 60 mio., og udfasningen fortsætter. Bogført værdi af projekter udgør pr. 31. januar 2017 DKK 192,6 mio.

Driftsmæssig modning og optimering af asset management-aktiviteterne med henblik på salg i 2019-2020

- Der er udarbejdet detaljerede udviklings- og driftsplaner for hver enkelt ejendom, og der er på en række punkter god fremdrift i realiseringen heraf. Målsætningen er fortsat at asset management-aktiviteterne skal sælges senest i 2019-2020.

Løbende reduktion af omkostninger i takt med at den fastlagte fremadrettede strategiske fokusering realiseres

- De faste omkostninger er i 2016/17 realiseret med DKK 79,7 mio. mod DKK 82,0 mio. i 2015/16. Omkostningerne vil blive reduceret yderligere i takt med frasalg af asset management-aktiviteterne og i takt med udfasning af aktiviteterne i Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og Rusland.



3. Markedsforhold

Ejerboliger,
Beddingen 7A,
Aalborg, Danmark
7.000 m²



Markedsforhold

- Ejendomsbranchen er generelt præget af optimisme.
- Stor investorinteresse.
- Forventning om fortsat relativt lave afkastkrav på primære beliggenheder.
- Stigende e-handel øger konkurrencen i detailhandelsbranchen.
- Flere nye projektmuligheder inden for retail- og boligsegmenterne.
- Tilfredsstillende avance på nye projekter.
- Gode muligheder for at finansiere projekter.
- Projektpipeline i god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse.
- Fortsat lavt renteniveau og overskud af likviditet i markedet øger interessen for investering i fast ejendom.
- Særligt boligsegmentet er interessant i de større byer i Danmark og i Warszawa i Polen.

4. Asset management

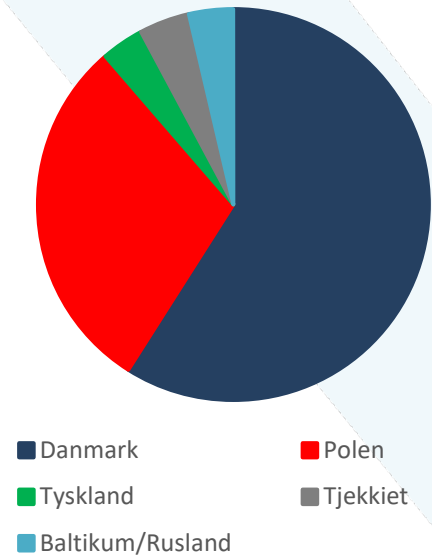
Ringsted Outlet,
Danmark
13.200 m²



Asset management

- Samlet værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 1.699 mio.
- Fokus på modning og optimering af de enkelte ejendomme.
- Målsætning om salg inden for en 3-5-årig periode fra ultimo 2015.
- Den derved frigjorte egenkapital planlægges udloddet til selskabets aktionærer.

Bogført værdi, landefordelt



Asset management



Drifts- og udviklingsplaner fastlagt for hver enkelt ejendom

Tidspunktet for salg af aktiverne vurderes løbende for bedst muligt at varetage aktionærernes interesser. Heri indgår bl.a. elementer som risici og muligheder ved en længere tids modning af aktivet kontra udbyttetidspunktet og muligheder for at reducere de faste omkostninger.

Asset management

Galeria Tarnovia

Tarnów, Polen

93 %

17.000 m²,
30 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Påvirket af en stærk konkurrencesituation i byen
- Lejerstruktur i centret er omlagt
- Biograf åbnede i december 2016
- Udlejningsgrad øget til 93 %
- Fokus på at øge udlejningsgraden
- Der arbejdes med konvertering af midlertidige lejekontrakter til permanente kontrakter med længere uopsigelse
- Fortsat ekstra markedsføring og profilering af centret efter åbning af biografen

Galeria Nowy Rynek

Jelenia Góra, Polen

93 %

24.800 m²,
30 % ejerandel



- Åbnede i oktober 2015
- Udskiftning af svage lejere
- Optimering af lejermiks
- Tiltrækning af nye koncepter
- Kraftig markedsføring og profilering for derved at øge kendskabet til centret



Asset management

Galeria Sandecja

Nowy Sącz, Polen

95 %

17.300 m²,
100 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Hård konkurrence
- Stærkt lejermiks i stueplan
- Forbedret lejermiks på første sal
- Omsætning og besøgstal igen stigende
- Interesse fra nye lejere
- Opgradering af food courten
- Konvertering af midlertidige lejekontrakter til permanente kontrakter med længere uopsigelse pågår

Sillebroen

Frederikssund, Danmark

92 %

26.400 m²,
100 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Øget besøgstal
- Svagt faldende omsætning, bl.a. pga. lukning af Fona
- Forbedret lejer-sammensætning
- Nye lejere, bl.a. Imerco, Normal og Søstre Grene
- 4-sals biograf til Nordisk Film – åbnede i august 2016
- Fortsat markeringsføring og profilering af centeret
- Tilføre et fitness-koncept og øge centrets tiltrækningskraft



Asset management

Ringsted Outlet

Ringsted, Danmark

85 %

13.200 m²,
50 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Endnu et år med fremgang
- Nye lejere, aftalt åbning i foråret 2017: Lindt og Schiesser
- Fortsat stigende omsætning og besøgstal
- Fortsat fokus på at øge udlejningsgraden
- Ny og større BOSS-butik er åbnet
- God interesse fra potentielle lejere
- Lejemålet med Calvin Klein er udvidet
- Forberede mulighederne for at udvide centret med en etape 2
- Nye lejere åbnet i 2016: Golfino, Villeroy & Boch, Gant og Guess



Øvrige asset management-aktiviteter

- bogført værdi 31. januar 2017 på DKK 107,5 mio.

- Omfatter grunde og projekter i Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og Rusland.
- TK Development ønsker ikke at være aktiv på disse markeder.
- Pr. 31. januar 2017 består projekterne af:
 - Tjekkiet: Ét udviklingsprojekt og én grund
 - Tyskland: Én grund
 - Baltikum: Ét igangværende projekt og to grunde
 - Rusland: Ét projekt til udlejning
- Afviklingen forventes at ske ved udvikling og gennemførelse af projekter og ved enkelte grundsalg.

5. Development

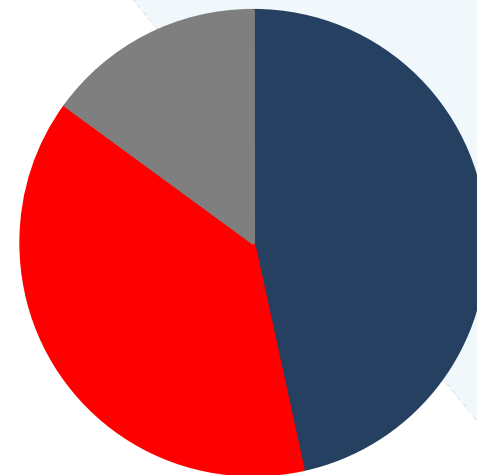
Boliger, etape 3,
Bielany, Warszawa, Polen
15.650 m²



Development

- Aktiviteter i Danmark, Sverige og Polen.
- Udviklingspotentiale på 382.000 m².
- Projektpipeline i god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse.
- Projektpipeline underbygger ledelsens forventning om at development-aktiviteterne kan skabe et egenkapitalafkast på 15-20 % p.a. før skat.
- Flere nye projektmuligheder inden for såvel retail- som boligsegmentet.
- Samlet bogført værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 1.217 mio.

Udviklingspotentiale i m²



■ Danmark ■ Sverige ■ Polen

Development

- Opdeling af projektporteføljen

DKK mio. <i>(inkl. joint ventures)</i>	31.1.2016	31.1.2017
Færdigopførte projekter	31	6
Projekter under opførelse	437	854
Ikke påbegyndte projekter	443	357
Projektportefølje	911	1.217

Strædet, Køge, Danmark

Forhåndssolgt
ekskl. boliger

- Omfatter ca. 34.300 m² retail, offentlige funktioner og boliger samt ca. 13.000 m² parkering.
- Retailprojektet udgør 19.000 m² og er sammen med de 13.000 m² parkering betinget solgt til finske Citycon.
- Retail-projektet afleveres til Citycon i tre etaper:
 - Første etape (biograf og restauranter) ultimo maj 2017.
 - Anden etape (den væsentligste del af projektet) forventes afleveret i efteråret 2017.
 - Tredje etape forventes afleveret i 2018.
- 86 % af retailprojektet er udlejet. Parkeringsdelen er fuldt udlejet.
- Salget forventes fortsat at få en væsentlig positiv resultateffekt i 2017/18 i forbindelse med overdragelse af den færdige del af projektet til Citycon.
- Forhåndssalget af 3.000 m² ejerboliger er netop påbegyndt. Byggeriet gennemføres sammen med det øvrige projekt.



BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

65 % partner i
udviklingsfasen

- Udvikling af et nyt shoppingcenter på ca. 29.800 m².
- Lejekontrakter indgået på 88 % af arealet.
- Byggeriet forløber tilfredsstillende.
- Åbning er planlagt til 10. april 2017.
- Centret planlægges udvidet med en biograf.
 - Lejekontrakt indgået med Nordisk Film om en biograf med 8 sale i tilknytning til centret.
 - Lokalplansarbejdet til brug herfor er igangsat.



Amerika Have, København, Danmark

Fælles
udvikling med
pensionskasse

- Udvikling af ca. 12.500 m², primært boliger.
- Projektet gennemføres i samarbejde med AP Pension og Udviklingsselskabet By & Havn I/S.
- Der opføres 121 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere.
- Projektudviklingen, byggeriet og salget er forløbet tilfredsstillende.
- 104 lejligheder ud af 121 er solgt.
- Avancen ved projektets gennemførelse og salg vil blive indregnet på tidspunktet for lejlighedernes overdragelse til de respektive købere.
- Overdragelse til køberne vil finde sted fra maj 2017.



MetroBielany, boligprojekt, Warszawa, Polen

■ Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen – etape 2

- Omfatter 297 lejligheder samt servicearealer.
- Boligerne er solgt som ejerlejligheder til private brugere.
- Byggeriet er færdigt.
- Lejlighederne er i al væsentlighed afleveret til de enkelte købere.



Etape 2

■ Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen – etape 3

- Omfatter 263 lejligheder samt servicearealer.
- Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.
- Forhåndssalget er i gang, og 45 % af enhederne er forhåndssolgt.
- Byggeriet er påbegyndt i juni 2016 og forløber tilfredsstillende.
- Færdiggørelse og opstart af afleveringer til køberne forventes i foråret 2018.



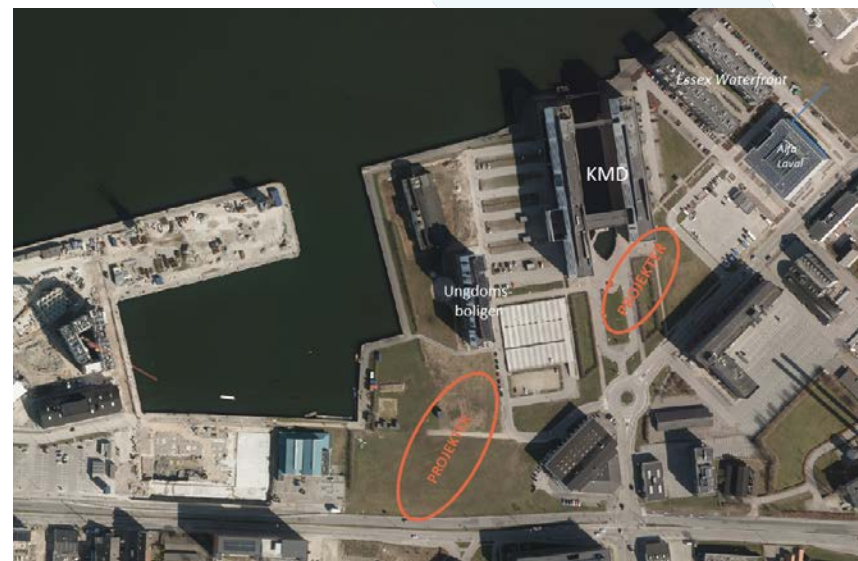
Etape 3

Østre Havn, Aalborg, Danmark

- Tidligere værftsarealer i Aalborg.
- Udvikles i joint venture med Frederikshavn Maritime Erhvervspark.
- Der planlægges bl.a. ca. 7.000 m² ungdomsboliger, ca. 12.000 m² udlejningsboliger, ca. 13.000 m² ejerboliger og ca. 13.000 m² kontorer.
- 7.400 m² ejerboliger udbudt til salg. Byggestart forventes medio 2017 med færdiggørelse ultimo 2018.
- Udlejningsboligerne opføres i etaper. Første etape – betinget solgt til en privat investor – udgør ca. 4.900 m², og byggeriet er påbegyndt primo 2017.



7.400 m² ejerboliger



Domus Vista, ungdomsboliger, Frederiksberg, Danmark

- Omfatter ca. 5.300 m² ungdomsboliger.
- Betinget solgt til Koncenton.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Byggeriet er påbegyndt i oktober 2016.
- Forventet færdiggørelse og aflevering i januar 2018.

Forhåndssolgt



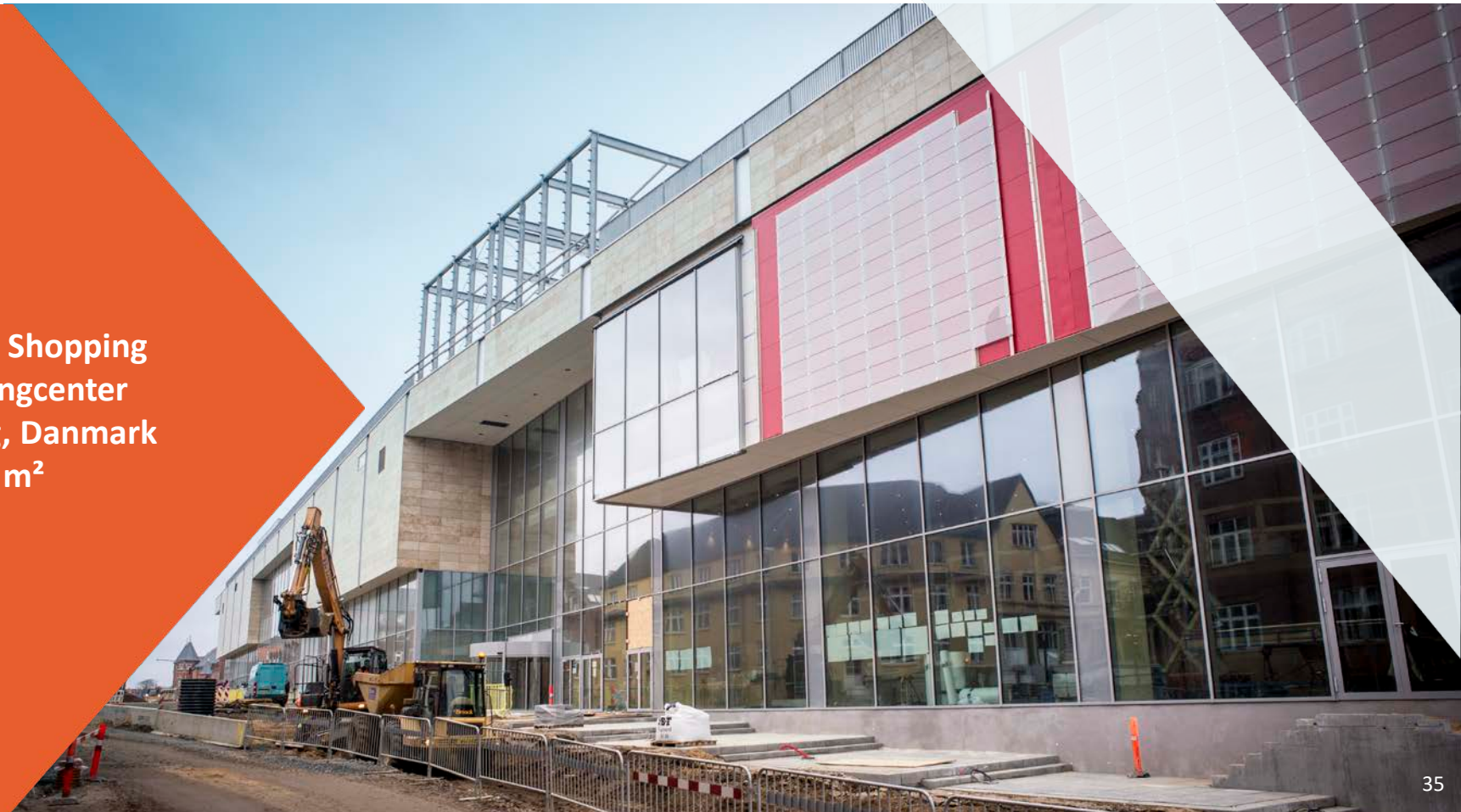
Handelskvarter, Arninge, Stockholm, Sverige

- TK Development er valgt af kommunen som foretrukken samarbejdspartner.
- Udvikling af et nyt handelsområde i Arninge i Stockholm.
- Projektet omfatter ca. 60.000 m², primært retail og med mulighed for kontorer.
- God lejerinteresse.
- God investorinteresse.
- Planlægningsarbejdet pågår i samarbejde med kommunen.



6. Forventninger

**BROEN Shopping
Shoppingcenter
Esbjerg, Danmark
29.800 m²**



Forventninger til 2017/18

- Ledelsen forventer for 2017/18 et resultat før skat på DKK 100-120 mio.
- I resultatforventningen indgår at koncernens development-aktiviteter bidrager med en egenkapitalforrentning på ca. 15 %.
- Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til en række konkrete projekter, herunder tidsmæssige forventninger.
- Flere af koncernens betydende development-projekter er helt eller delvist solgt og forventes at bidrage til resultatet, herunder Strædet, Køge og boligprojektet, Amerika Have, København.
- Der er god fremdrift i de enkelte projekter.



Disclaimer

De forventninger der er omtalt i denne præsentation, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede.

Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen samt faktorer nævnt i afsnittet Risikoforhold og i koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger i koncernens årsrapport 2016/17, herunder vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje.

