

Årsrapport 2017/18

Amerika Have, ejerboliger
København, Danmark



Indhold

1. Ændret strategisk fokus m.v.

- Ændret strategisk fokus
- Nedskrivninger
- Ledelsesændring

2. Forventninger til 2018/19

3. Koncernens resultater i 2017/18

- Hoved- og nøgletal
- Segmentfordelt resultat
- Afleverede projekter og andre begivenheder
- NAV pr. aktie

4. Afviklingsaktiviteter

5. Development



1. Ændret strategisk fokus m.v.

Boliger, etape 4,
Bielany, Warszawa, Polen
12.500 m²



Ændret strategisk fokus, m.v.

- TK Development fastlagde i december 2015 en række strategiske mål og tiltag med henblik på at blive et rendyrket developer-selskab, bl.a.:
 - Fokus på development-aktiviteter i Danmark, Sverige og Polen
 - Modning og optimering af asset management-aktiviteterne og salg inden for en periode på 3-5 år med udlodning af nettoprovenuet til selskabets aktionærer.
- På flere områder er selskabet kommet langt, særligt med henblik på at skabe et tilfredsstillende afkast på development-aktiviteterne i Danmark og Sverige.
- Derimod er modning og optimering af selskabets tidligere asset management-aktiviteter, nu afviklingsaktiviteter, ikke forløbet tilfredsstillende.
 - Det er ikke lykkedes at modne flere af aktiverne i det ønskede tempo, og
 - Tidshorizonten for at realisere en salgsværdi i overensstemmelse med de oprindelige forventninger vurderes længere end tidligere forventet.



Ændret strategisk fokus m.v.

Bestyrelsen besluttede derfor i december 2017 følgende:

- Strategisk fokus vil fremadrettet være development-aktiviteter i Danmark og Sverige.
- Koncernens øvrige aktiviteter, herunder Polen, benævnes nu afviklingsaktiviteter og vil blive søgt afviklet hurtigst muligt og inden for en periode på to år.
- Nettoprovenuet ved salg af afviklingsaktiviteterne vil blive udloddet til selskabets aktionærer.
- Der blev foretaget nedskrivninger på DKK 405 mio. som en konsekvens af beslutningerne om det ændrede strategiske fokus og hurtigere salg af afviklingsaktiviteterne.



Nedskrivninger

	DKK
■ Tre grunde i Polen	60 mio.
■ Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	100 mio.
■ Ejerandel i Galeria Tarnovia, Tarnów, og Galeria Nowy Rynek, Jelenia Góra, Polen	65 mio.
■ Sillebroen Shopping, Frederikssund, Danmark	120 mio.
■ Øvrige projekter i Tyskland og Letland	<u>60 mio.</u>
I alt	<u>405 mio.</u>

Ændret strategisk fokus m.v.

Fremadrettet fokus:

- Development-aktiviteter i Danmark og Sverige.
 - Byudvikling, boliger, retail og erhverv samt mixede projekter heraf.
-
- Ledelsen forventer ikke at gennemføre shoppingcenter-projekter der kan påføre TK Development væsentlige risici.
 - Baggrunden herfor er
 - at disse historisk har påført koncernen betydelige tab og
 - at udvikling af shoppingcentre fremadrettet ikke vurderes at være tilstrækkeligt attraktivt.

Strategisk fokus

TK Development i dag

Development

- Aktiviteter i Danmark og Sverige.
- Strategisk målsætning om en egenkapitalforrentning på 15-20 % p.a. før skat fra og med 2018/19.

Afviklingsaktiviteter

- Alle øvrige aktiviteter: Polen, Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og færdigopførte ejendomme i drift i Danmark.
- Afvikling hurtigst muligt og inden for en periode på to år.

Den frigjorte egenkapital ved salg af afviklingsaktiviteter vil blive udloddet til selskabets aktionærer.

Målsætning i 2020

Rendyrket developer-virksomhed



Ledelsesændring

- Bestyrelsen ønsker at gennemføre et generationsskifte på CEO-posten og har derfor igangsat en søgeproces efter en ny administrerende direktør for koncernen.
- Rekrutteringsprocessen forløber planmæssigt og vil pågå over de kommende måneder.
- Nuværende adm. direktør Frede Clausen fratræder pr. 31. marts 2018.
- Koncerndirektør Robert Andersen vil pr. 31. marts 2018 blive konstitueret som adm. direktør indtil en ny tiltræder.



2. Resultatforventninger 2018/19

Ejerboliger
Beddingen 7A, Østre Havn
Aalborg, Danmark
7.000 m²



Forventninger til regnskabsåret 2018/19

- For regnskabsåret 2018/19 forventer ledelsen et koncernresultat på DKK 80-90 mio. før skat.
- Målsætningen for afkast af egenkapitalbindingen i development er fortsat 15-20 % før skat, og i resultatforventningen indgår at denne målsætning opfyldes.
- Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til en række konkrete projekter, herunder tidsmæssige forventninger, hvor flere af disse projekter på nuværende tidspunkt er forhåndssolgt og under opførelse.



3. Koncernens resultater i 2017/18

Strædet,
Køge, Danmark
34.300 m²



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
Hovedtal:					
Nettoomsætning	330,7	854,7	327,8	401,5	785,9
Bruttoresultat	102,5	93,3	-67,3	83,1	-268,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	37,5	30,1	30,4	48,8	13,9
Resultat af primær drift (EBIT)	48,2	42,4	-152,6	51,8	-339,4
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	-36,6	42,1	3,6	25,5	34,2
Resultat før skat	-42,8	-25,2	-191,0	13,8	-373,7
Resultat	-49,0	-37,7	-222,3	7,1	-379,0
Samlet balance	3.347,1	2.845,2	2.808,8	2.852,9	2.271,1
Projektportefølje	2.334,6	2.121,7	2.013,6	2.155,2	1.516,5
Egenkapital	1.553,7	1.509,4	1.285,7	1.293,7	922,8
Årets pengestrøm	0,4	17,4	-17,1	4,8	-6,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.435,1	1.000,4	1.099,4	1.196,2	953,6
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-3,4 %	-2,5 %	-15,9 %	0,6 %	-34,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	46,4 %	53,1 %	45,8 %	45,3 %	40,6 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,4	0,6	0,5	0,7	0,8



Segmentfordelt resultat

Development

Strategisk fokus for koncernen

	DKK mio.
Omsætning	664,5
Bruttoresultat	27,5
Indtægter af kapitalandele i JV	60,6
Omkostninger	56,2
Resultat af primær drift	31,9
Indtægter af kapitalandele i assoc.	0,7
Finansiering, netto	7,0
Resultat før skat	39,6
Samlet balance	776,0
Egenkapitalbinding	513,2

Afviklingsaktiviteter

Målsætning om salg hurtigst muligt

	DKK mio.
Omsætning	121,4
Bruttoresultat	-295,9
Indtægter af kapitalandele i JV	-45,3
Omkostninger	28,7
Resultat af primær drift	-369,9
Indtægter af kapitalandele i assoc.	0,0
Finansiering, netto	-42,0
Resultat før skat	-411,9
Samlet balance	1.495,1
Egenkapitalbinding	409,6



Begivenheder i 2017/18

- Strædet, Køge, Danmark

- Omfatter ca. 34.300 m² retail, offentlige funktioner og boliger samt ca. 13.000 m² parkering.
- Retailprojektet på 19.000 m² og 13.000 m² parkering er solgt til finske Citycon.
- Retailprojektet afleveres til Citycon i tre etaper:
 - Første etape (biograf og restauranter, i alt 4.000 m²) er afleveret i Q2 2017/18.
 - Anden etape (den væsentligste del af projektet, i alt 12.000 m²) er afleveret i Q4 2017/18.
 - Tredje etape (i alt 3.000 m²) forventes afleveret i 2018.



Begivenheder i 2017/18

- Strædet, Køge, Danmark

- Den væsentlige positive resultateffekt som ved regnskabsårets begyndelse var forventet i 2017/18 i forbindelse med afleveringen af projektet til investor er ikke realiseret.
- Dette skyldes bl.a. betydelige udbedrings- og færdiggørelsesomkostninger som følge af en entreprenørkonkurs, herunder meromkostninger til forlænget byggetid og ekstraordinær byggestyring samt reservationer til enkelte tvister, m.v.
- Der opføres herudover 28 boliger hvor en del af færdige og afleveret til køberne i januar 2018. 60 % af boligerne er solgt.



Begivenheder i 2017/18

- Amerika Have, København, Danmark

Fælles
udvikling med
pensionskasse

- Udvikling af ca. 12.500 m², primært boliger.
- Projektet er gennemført i samarbejde med AP Pension og Udviklingsselskabet By & Havn I/S.
- Der er opført 121 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere.
- Projektudvikling, byggeri og salg er forløbet tilfredsstillende.
- 120 lejligheder ud af 121 er solgt.



Begivenheder i 2017/18

- øvrige projekter

- Salg af 3.200 m² retailpark i Oskarshamn i Sverige.
- Salg af 1.200 m² dagligvarebutik i Hjørring.
- Salg og overdragelse af 8.100 m² byggeretter i SporbyenScandia, Randers, til private investorer.
- Åbning af BROEN Shopping, Esbjerg, den 10. april 2017.
- Byggestart på flere projekter både i Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet.
- Flere betingede aftaler om salg af projekter, jf. senere omtale, bl.a. på Østre Havn, Aalborg, i Vanløse og i Södertälje i Sverige.



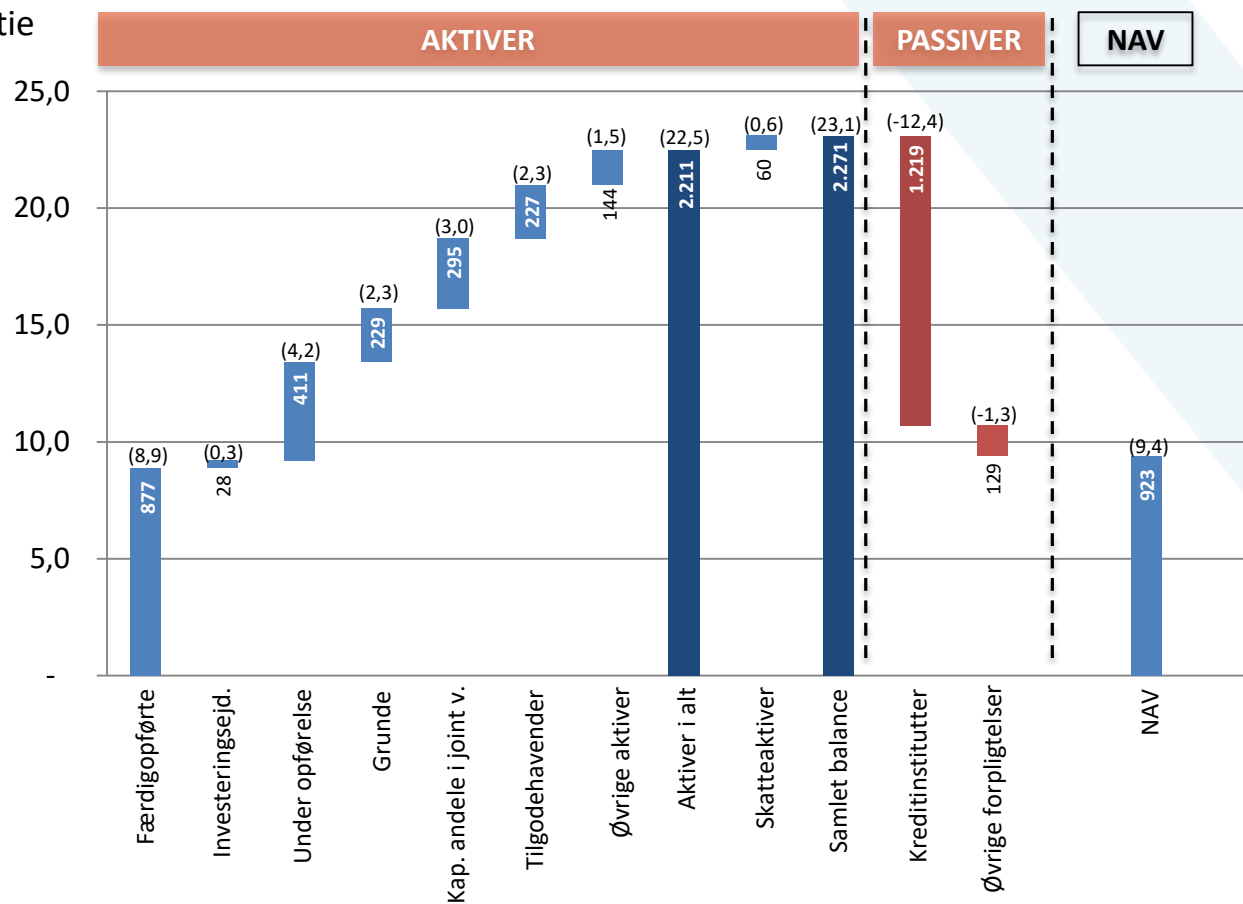
Åbning af BROEN Shopping, Esbjerg , Danmark



NAV pr. aktie

pr. 31. januar 2018

DKK pr. aktie



3. Afviklingsaktiviteter

Galeria Sandecja,
Nowy Sącz, Polen
17.500 m²



Afviklingsaktiviteter

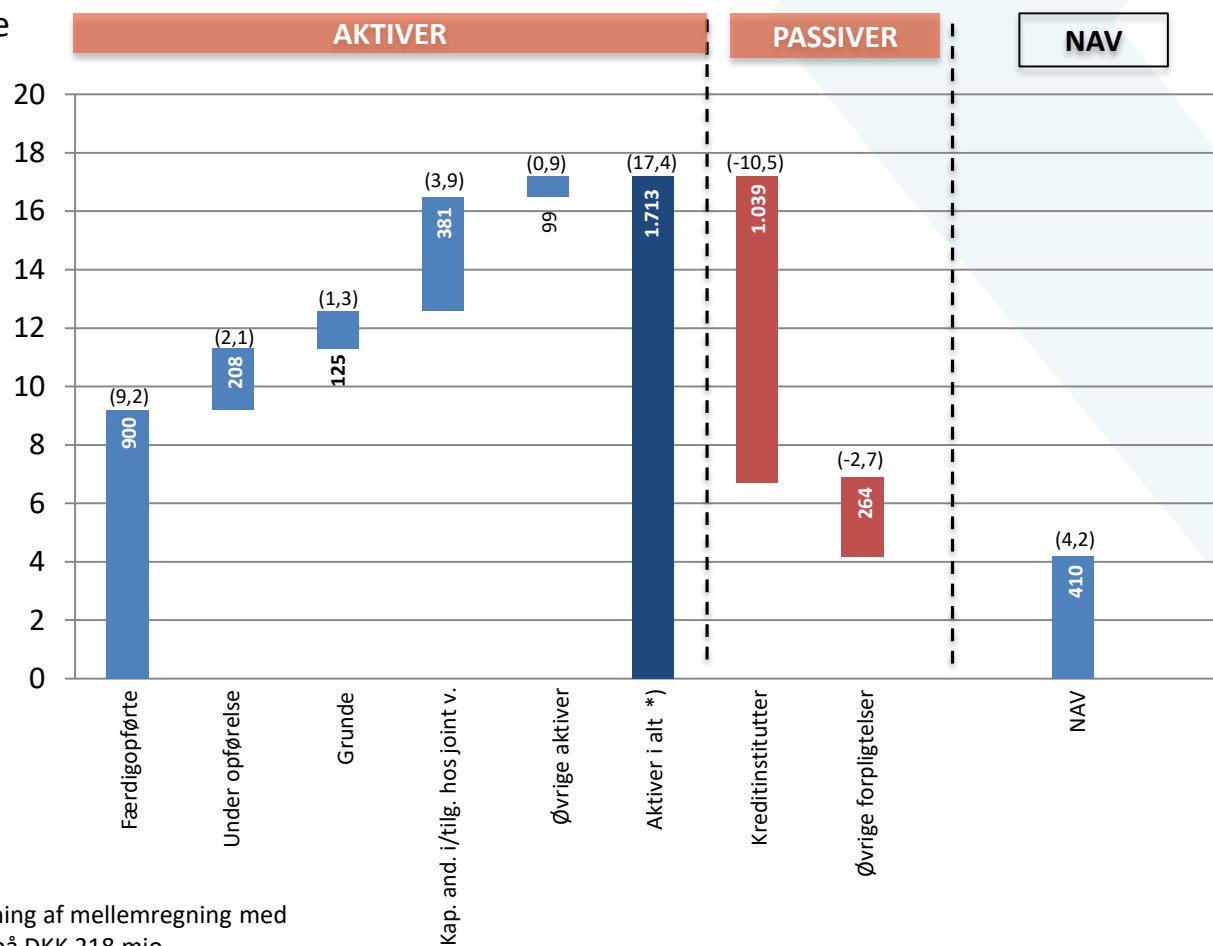
- Omfatter koncernens færdigopførte ejendomme i drift i Danmark samt grunde og udviklingsprojekter i Polen, Tjekkiet, Tyskland og Baltikum.
- Færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter i joint ventures, udgør pr. 31. januar 2018 DKK 900 mio.
- Grunde og udviklingsprojekter i Polen, Tjekkiet, Baltikum og Tyskland udgør pr. 31. januar 2018 DKK 334 mio., hvoraf DKK 125 mio. udgør grunde.
- Aktiviteterne vil blive søgt afviklet hurtigst muligt og inden for en periode på 2 år.
- Den frigjorte egenkapital ved salg vil blive udloddet til selskabets aktionærer.



NAV pr. aktie – afviklingsaktiviteter

- pr. 31. januar 2018

DKK pr. aktie



*) før modregning af mellemregning med development på DKK 218 mio.

Afviklingsaktiviteter

Galeria Sandecja

Nowy Sącz, Polen

99 %

17.500 m²,
100 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Hård konkurrence
- Stærkt lejemiks i stueplan
- Forbedret lejemiks på første sal
- Stigende kundetal og omsætning i centret
- Interesse fra nye lejere
- Opgradering af food court gennemført
- Konvertering af midlertidige lejekontrakter til permanente kontrakter med længere uopsigelse pågår

Sillebroen

Frederikssund, Danmark

92 %

26.400 m²,
100 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Faldende kundetal og omsætning, bl.a. pga. lukning af Fona og Fakta
- 4-sals biograf til Nordisk Film
- Fitness.dk åbnede i centret i oktober 2017
- Fokus på at øge udlejningsgraden
- Optimering af restauranter, m.v.
- Øge centrets tiltrækningskraft



Afviklingsaktiviteter

Ringsted Outlet

Ringsted, Danmark

92 %

13.200 m²,
50 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Endnu et år med fremgang
- Fortsat stigende omsætning og besøgstal
- Væsentligt bedre udlejningssituation end hidtil
- Nye lejere åbnede i 2017: Lindt, Schiesser, Ecco, Betty Barclay, Kappa, Skechers, Lacoste, Moss Copenhagen og H&M (pop-up)
- Fortsat fokus på at øge udlejningsgraden
- God interesse fra potentielle lejere
- Arbejde videre med mulighederne for at udvide centret



Planlagt udvidelse af Ringsted Outlet



Afviklingsaktiviteter

- BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

35 % ejerandel

- Shoppingcenter på ca. 29.800 m².
- Centret åbnede som planlagt den 10. april 2017.
- Lejekontrakter indgået på 94 % af arealet.
- Centret udvides p.t. med en biograf, og byggeriet heraf er påbegyndt i november 2017.
- Biografen vil omfatte 8 sale og er udlejet til Nordisk Film Biografer.



Afviklingsaktiviteter

- MetroBielany, boligprojekt, Warszawa, Polen

Etape 3:

- Omfatter 263 lejligheder samt servicearealer.
- Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.
- 91 % af enhederne er forhåndssolgt.
- Byggeriet er forløbet tilfredsstillende og aflevering til køberne påbegyndes i april 2018.



Etape 4:

- Omfatter 227 boligenheder og servicearealer.
- Byggeri igangsat i december 2017.
- Forhåndsreservationer på 23 % af enhederne.
- Forventet færdiggørelse i efteråret 2019.



Afviklingsaktiviteter

- Outlet Arena, Moravia, Ostrava, Tjekkiet

- Outletcenter på i alt 17.000 m² beliggende i Ostrava, Tjekkiet. Centret opføres i to etaper.
- Betinget solgt til CPI Property Group.
- Etape 1 udgør 11.700 m²
 - Ca. 70 butikker
 - Mere end halvdelen af arealet er udlejet på bindende kontrakter
 - Byggeri igangsat i december 2017
 - Forventet aflevering til investor ultimo 2018
- Etape 2 udgør 5.300 m².



4. Development

Arninge,
Stockholm, Sverige
60.000 m²



Development

- Fremadrettet alene aktiviteter i Danmark og Sverige.
- Fokus på byudvikling, boliger, retail og erhverv samt mixede projekter heraf.
- Udgangspunkt for igangsætning af projekter fremadrettet vil være at projektet er helt eller delvist forhåndssolgt til investor, og at der bindes et minimum af kapital heri.
- Der er generelt et højt aktivitetsniveau i development.
- Udviklingspotentiale på ca. 350.000 m².
- Projektpipelinen er i god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse.
- Projektpipelinen underbygger den strategiske målsætning om at development kan skabe et egenkapitalafkast på 15-20 % p.a. før skat fra og med 2018/19.

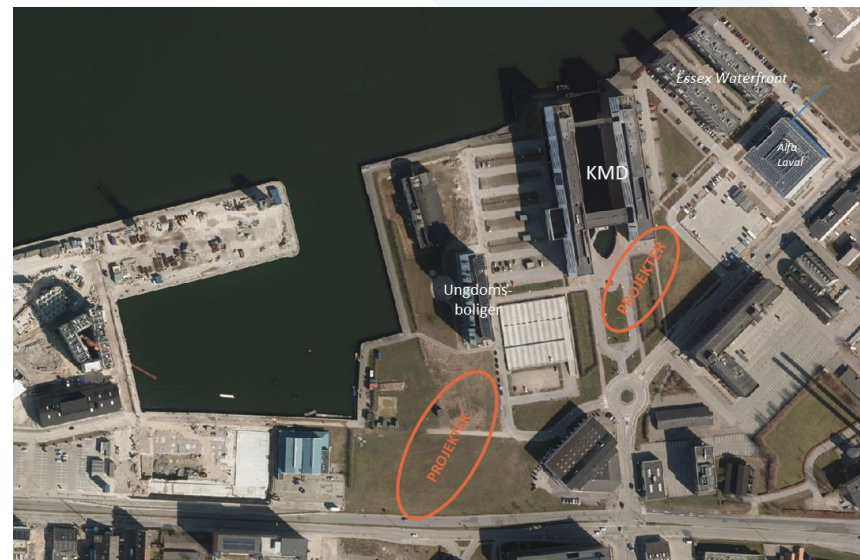


Østre Havn, Aalborg, Danmark

- 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.
- **Beddingen 7A:** 7.000 m² ejerboliger udbudt til salg. Byggeriet er startet og færdiggørelse forventes ultimo 2018. Halvdelen af lejlighederne er solgt.
- **Havnehus 1:** Udlejningsboliger på 4.900 m². Solgt til en privat investor på basis af forward funding. Afleveres til investor i foråret 2018.



7.000 m² ejerboliger



Østre Havn, Aalborg, Danmark

- **Nyhavnsgade 3:** 2.650 m² udlejningsboliger. Solgt til privat investor på basis af forward funding. Byggeriet er påbegyndt primo 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køber primo 2019.
- **Beddingen 5A:** 6.100 m² udlejningsboliger. Betinget solgt til et privat ejendomsselskab. Byggeriet forventes påbegyndt medio 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køber ultimo 2019.
- **The New Yard, Tårnhuset:** 3.800 m² ejerboliger. Udvikles i samarbejde med privat ejendomsudvikler. Byggeriet forventes påbegyndt i 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køberne i 2020.



6.100 m² udlejningsboliger



Domus Vista, ungdomsboliger, Frederiksberg, Danmark

- Omfatter ca. 5.300 m² ungdomsboliger.
- Betinget solgt til Koncenton.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Byggeriet er påbegyndt i oktober 2016 og færdiggjort medio marts 2018.
- Forventes afleveret til investor i foråret 2018.

Forhåndssolgt



SporbyenScandia, Randers, Danmark

- Tidligere Bombardier-togfabrikker i Randers.
- Udvikling af i niveauet 140.000 m² blandede butikker, boliger, kontorer, m.v. i samarbejde med private investorer.
- Lokalplanen er vedtaget, og joint venturet har overtaget arealet medio december 2017.
- God interesse fra brugere og investorer.
- Der er indgået aftaler om salg af 12.000 m² boligbyggeretter til private investorer og 5.500 m² boligbyggeretter til et boligselskab.
- Der forhandles om salg af yderligere byggeretter.



Retailpark, Södertälje, Sverige

Forhåndssolgt

- Omfatter ca. 8.100 m² retailpark.
- Betinget solgt til Svenska Handelsfastigheter på basis af forward funding.
- Projektet er fuldt udlejet.
- Byggeriet er påbegyndt primo 2018.
- Forventet færdiggørelse og aflevering i foråret 2019.



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. 50.000 m², primært retail og med mulighed for kontorer.
- God lejerinteresse.
- God investorinteresse.
- Planlægningsarbejdet pågår i samarbejde med kommunen.



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 2017/18.

