

Årsrapport 2015/16

Illustration:
BROEN Shopping,
shoppingcenter
Esbjerg, Danmark



Indhold

1. Hoved- og nøgletal

2. Strategisk fokus 2018

3. 2015/16 i korte træk

- Segmentresultater
- Afleverede projekter
- Igangsatte projekter
- Grundbeholdning

4. Markedsforhold

5. Projektportefølje

- Development
- Asset management

6. Nysalg og forventninger

- Nysalg
- Forventninger til 2016/17



Hoved-og nøgletal

(DKK mio.)	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
Hovedtal:					
Nettoomsætning	309,2	567,6	330,7	854,7	327,8
Bruttoresultat	119,3	-129,7	102,5	93,3	-67,3
Resultat af primær drift (EBIT)	-10,4	-230,6	10,7	12,3	-183,0
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	-3,9	-6,8	-36,6	42,1	3,6
Resultat før skat	11,6	-332,5	-42,8	-25,2	-191,0
Resultat	27,0	-493,3	-49,0	-37,7	-222,3
Samlet balance	4.182,9	3.509,3	3.347,1	2.845,2	2.808,8
Projektportefølje	2.830,0	2.394,7	2.334,6	2.121,7	2.013,6
Egenkapital	1.876,4	1.389,7	1.553,7	1.509,4	1.285,7
Årets pengestrøm	-24,3	-29,7	0,4	17,4	-17,1
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.737,7	1.659,7	1.435,1	1.000,4	1.099,4
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	1,4 %	-30,2 %	-3,4 %	-2,5 %	-15,9 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	44,9 %	39,6 %	46,4 %	53,1 %	45,8 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,3	0,4	0,4	0,6	0,5

2. Strategisk fokus 2018

Kontorejendom, Alfa Laval
Aalborg, Danmark
6.000 m²



Strategisk fokus 2018

1

Development

- **Strategisk fokus for koncernen.**
- Markedsmæssigt fokus indsnævres til Danmark, Sverige og Polen.
- Potentialet er størst i Danmark og Sverige.
- Risikomæssig eksponering er størst i Polen – fokus på at nedbringe denne eksponering.
- Allokering af kapacitetsomkostninger til forretningsområdet fra 2016/17.
- Egenkapitalafkastet forventes at udgøre 15-20 % p.a. før skat fra og med 2017/18.

2

Asset Management

- Drift af egne færdigopførte ejendomme.
- Grunde og udviklingsprojekter i lande hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv (Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og Rusland).
- Modning og optimering af aktiverne.
- Allokering af kapacitetsomkostninger til forretningsområdet fra 2016/17.
- Målsætning om salg inden for 3-5 år.
- Den frigjorte egenkapital ved salg planlægges udloddet til selskabets aktionærer.

Rendyrket developer-virksomhed med en attraktiv værdiskabelse for selskabets aktionærer.



Strategisk fokus 2018

Som en del af strategien er det herudover bl.a. besluttet:

- Fortsat at fokusere kraftigt på at nedbringe grundbeholdningen væsentligt.
- Løbende at reducere koncernens kapacitetsomkostninger frem mod 2018.
- At igangsætte en salgsproces for koncernens tjekkiske aktiviteter.
- At særskilt rapportering på tidligere afviklingsaktiviteter ophører.
- At igangsætte den tredje af i alt fire etaper af koncernens boligprojekt i Bielany, Warszawa, Polen.
- At grunde og udviklingsprojekter i de lande hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv, skal indgå i rapporteringen under asset management.

Strategisk fokus 2018

Regnskabsmæssige konsekvenser af disse beslutninger – med resultateffekt i 2015/16:

Effekt før skat
(DKK mio.)

■ Nedskrivninger af grunde/projekter i lande hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv – dette til <u>afdækning af de særlige risici</u> som ledelsen tidligere har markeret i relation til afviklingsaktiviteterne.	-81,0
■ Nedskrivninger af grunde og projekter i Tjekkiet til imødegåelse af usikkerheder i forbindelse med afviklingen af aktiviteterne.	-35,0
■ Nedskrivninger af polske grunde, bl.a. som følge af projektændringer i forbindelse med igangsætning af tredje etape af Bielany Residential Park med henblik på at nedbringe grundbeholdningen.	-45,3
■ Nedskrivninger af goodwill som følge af afvikling af de tjekkiske aktiviteter og en forventet lav indtjening i Polen de nærmeste år.	-33,3
	<u>I alt -194,6</u>



3. 2015/16 i korte træ

Strædet,
Køge, Danmark
34.300 m²



Segmentfordelt resultat

Resultat	2015/16	Development	Asset management	Ikke fordelt
Omsætning	327,8	247,7	80,1	-
Bruttoresultat	-67,3	7,6	-74,9	-
Omkostninger, inkl. af-og nedskr. langfrist. aktiver	115,7	-	10,4	105,3
Resultat af primær drift	-183,0	7,6	-85,3	-105,3
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	30,4	27,5	3,0	-0,1
Finansiering, netto	-39,5	5,2	-44,7	-
Resultat før skat	-191,0	41,4	-127,0	-105,4
Projekter:				
Udviklingsprojekter	759,2	759,2	-	-
Færdigopførte ejendomme	1.169,8	-	1.169,8	-
Øvrige grunde og projekter	137,9	-	137,9	-
Projekter i alt	2.066,9	759,2	1.307,7	-
Samlet balance	2.808,8	1.094,1	1.632,0	82,7
Egenkapitalbinding	1.285,7	646,5	577,2	62,0

Afleverede projekter

Alfa Laval, kontorejendom, Aalborg, Danmark

- 6.000 m² kontorprojekt i Aalborg udviklet til den internationale Alfa Laval-koncern.
- Projektet blev inden byggestart solgt til PensionDanmark til en samlet pris på DKK 126 mio.
- Det færdige projekt er overdraget til investor i juni 2015.
- Avance fra salget indgår i TK Developments resultat i 2015/16.



**Alfa Laval, kontorejendom,
Aalborg, Danmark**

BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

- Salg af 65 % af projektet til CapMan Real Estate på det daværende aktuelle stadie, jf. senere omtale.
- Salget havde ingen umiddelbar resultateffekt for koncernen.



**BROEN Shopping,
Esbjerg, Danmark**

Afleverede projekter

- Salg af ejerandel i joint venture med 1.500 m² ungdomsboliger i Smallegade, Frederiksberg. Avance realiseret i 2015/16.
- Salg af et rent boligudlejningsprojekt i Aarhus på 2.500 m² til en privat investor. Avance realiseret i 2015/16.
- Salg af byggefelt A på Amerika Plads, København, til A.P. Møller - Mærsk A/S. Avance realiseret i 2015/16.
- Salg af storbutikker i Randers til private investorer. Avance realiseret i 2015/16.
- Salg af byggeretter til Køge Kommune til brug for opførelse af bl.a. rådhus og genoptræningscenter som et led i det samlede projekt, Strædet. Avance realiseret i 2015/16.



Ungdomsboliger, Smallegade, Frederiksberg, Danmark



2.500 m² boliger, Aarhus, Danmark



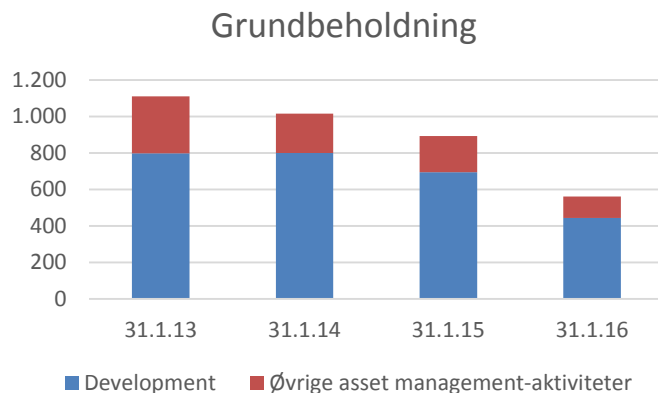
Væsentlige igangsatte projekter

■ 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
■ Bielany Residential Park, Warszawa, Polen, etape 3	15.650 m ²

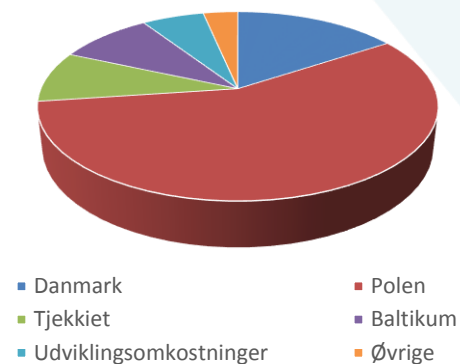
Væsentlig nedbringelse af grundbeholdningen i koncernen.

Grundbeholdning

- Igangværende byggerier på mere end 85.000 m².
- Bogført værdi af grunde er halveret over de seneste 3 år og udgør nu DKK 561 mio.
- Grundbeholdningen, særligt i Polen, er betydelig
 - Derfor igangsætning af Bielany Residential Park, etape 3.
 - Nedbringelse med DKK 182 mio., når etape 3 og 4 af Bielany Residential Park er igangsat.
- Fokus på yderligere væsentlig nedbringelse af grundbeholdningen.



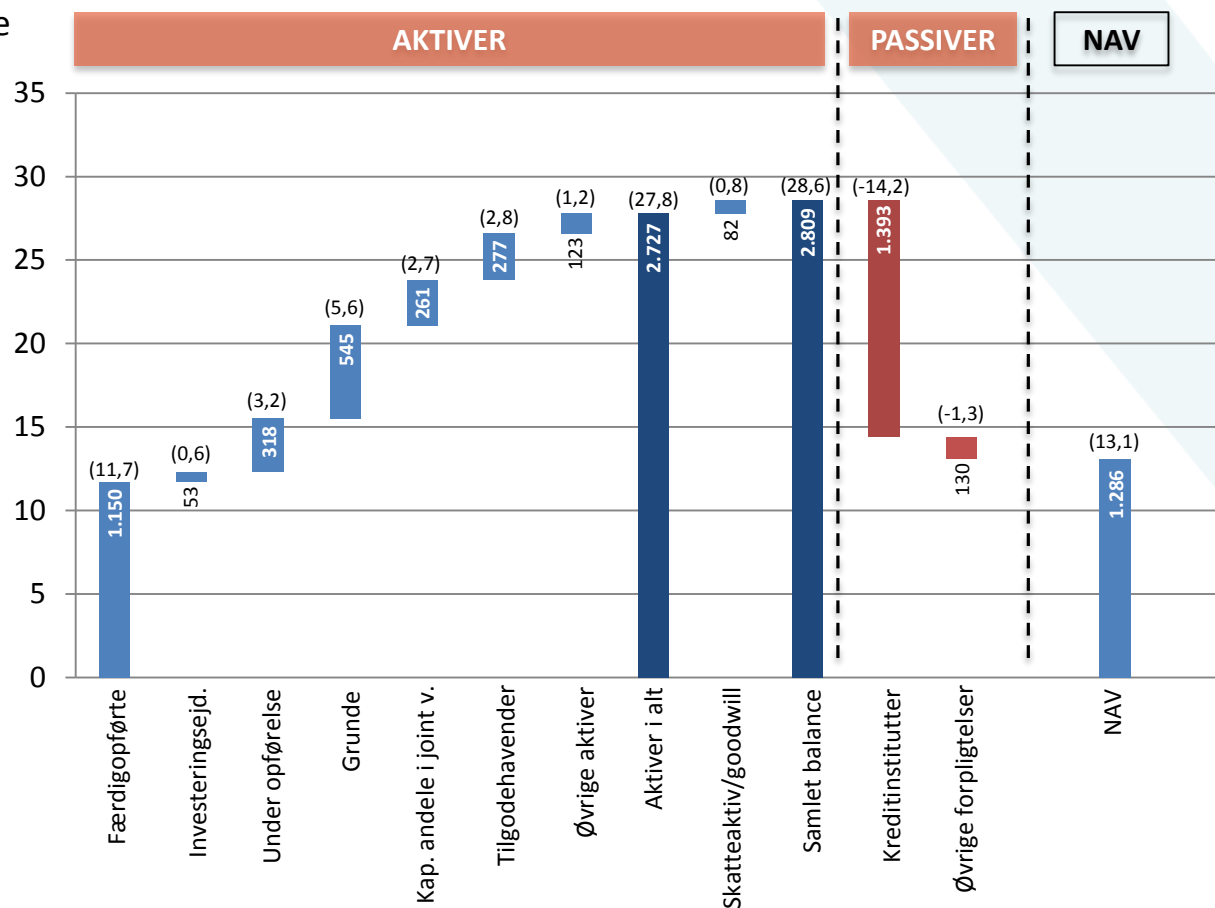
Landefordeling, grundbeholdning



NAV pr. aktie

pr. 31. januar 2016

DKK pr. aktie



Finansielle forhold

Refinansiering af Sillebroen, Frederikssund, Danmark

- Aftale med PKA om en 5-årig refinansiering indgået i november 2015.
- Lånet udgør DKK 500 mio.

Engagement med hovedbankforbindelse

- Genforhandles årligt.
- Forlænget frem til 30. september 2017.

Projektkreditter

- Samlede projektkreditter på DKK 1,4 mia.
- Heraf har DKK 336 mio. udløb inden udgangen af januar 2017.
- En væsentlig del forlænget efter regnskabsårets udløb.
- Den resterende del forventes forlænget inden forfald.

4. Markedsforhold

Amerika Have,
København, Danmark
12.500 m²



Markedsforhold

- Ejendomsbranchen er generelt præget af optimisme.
- Flere nye projektmuligheder inden for retail- og boligsegmenterne.
- Tilfredsstillende avance på nye projekter.
- Stærk projektpipeline med god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse.
- Pæn investorinteresse.
- Historisk lavt renteniveau øger interessen for investering i fast ejendom.
- Igen muligheder for at opnå finansiering af projekter.
- Stigende e-handel øger konkurrencen i detailhandelsbranchen.
- Forventninger om en moderat til pæn økonomisk vækst og et moderat stigende privatforbrug på koncernens markeder, varierende i styrke fra land til land.

3. Projektportefølje

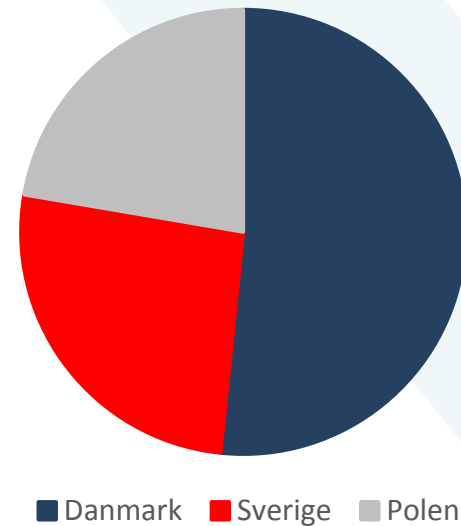
**Boliger, etape 3,
Bielany, Warszawa, Polen
15.650 m²**



1 Development

- Omfatter følgende markeder: Danmark, Sverige og Polen.
- Udviklingspotentiale på 329.000 m².
- Stærk projektpipeline med god fremdrift som følge af solid lejer- og investor-interesse.
- Samlet bogført værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 911 mio.
- Bogført værdi af ikke påbegyndte projekter er faldet med DKK 252 mio. siden 31. januar 2015.

Udviklingspotentiale i m²



1 Development

Under opførelse (DKK 437 mio. inkl. joint ventures)

Strædet
Køge, Danmark



Retail/boliger
34.300 m²

- Retailprojekt betinget solgt til Citycon
- Byggeretter til offentlige funktioner solgt til Køge Kommune
- 72 % udlejet

BROEN Shopping
Esbjerg, Danmark



Shoppingcenter
29.800 m²

- 73 % udlejet
- 65 % solgt til CapMan Real Estate
- Udvidelse med en biograf undersøges p.t.
- Indeholdt i JV som inv.ejd. u. opførelse

Harald Nyborg
Røddekro, Danmark



Retail
2.150 m²

- Betinget solgt
- Fuldt udlejet
- Afleveret til investor efter regnskabsårets udløb

Amerika Have
København, Danmark



Boliger
12.500 m²

- Boligprojekt i samarbejde med By & Havn og AP Pension
- Forhåndssalg påbegyndt efter regnskabsårets udløb
- Forhåndssalg forløber tilfredsstillende

Residential Park, Bielany
Warszawa, Polen



Boliger/service
14.850 m²

- 85 % forhåndssolgt
- Byggeriet forventes færdigt i foråret 2016

ETAPE 2



1 Development

Ikke påbegyndte (udvalgte) (DKK 443 mio.*)

Østre Havn
Aalborg, Danmark



Ungdomsboliger
7.000 m²

Østre Havn
Aalborg, Danmark



Udlejningsboliger
5.450 m²

Østre Havn
Aalborg, Danmark



Ejerboliger
11.700 m²

Østre Havn
Aalborg, Danmark



Øvrige projekter
41.850 m²

Handelskvarteret Kulan
Gøteborg, Sverige



Shoppingcenter/service
55.000 m²

Residential Park, Bielany
Warszawa, Polen



Boliger/service
29.300 m²

ETAPE 3-4

- Lokalplan for området forventes endeligt vedtaget i foråret 2016

- Lokalplan
- Udlejningsfokus

- Byggeri af etape 3 påbegyndes i foråret 2016
- Forhåndssalg påbegyndt primo 2016

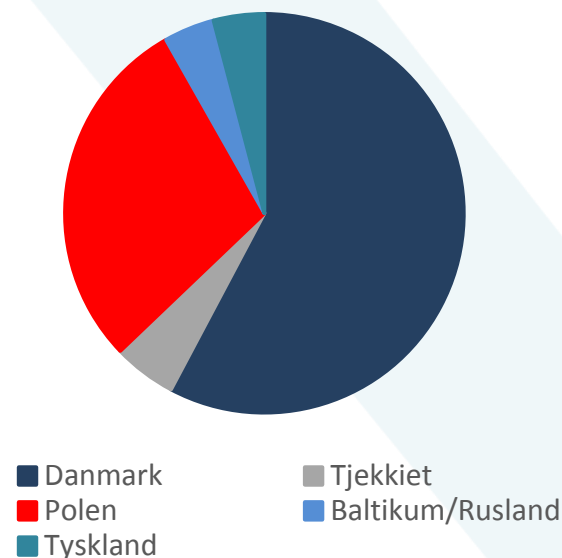
*) ekskl. grunde i Tjekkiet, Tyskland og Baltikum



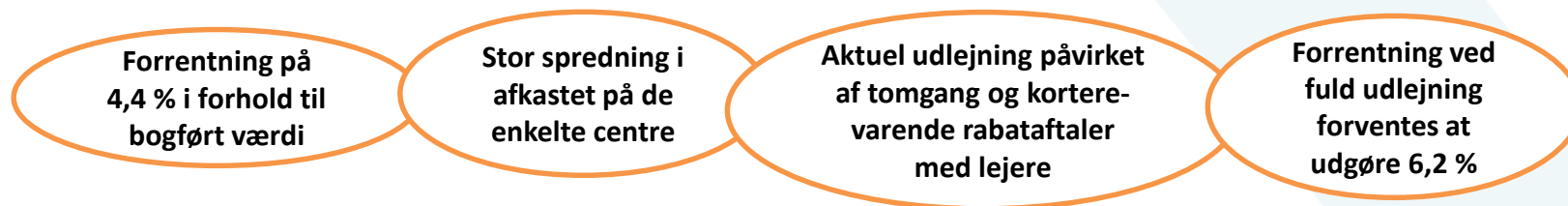
2 Asset management

- Omfatter koncernens egne færdigopførte projekter samt grunde og udviklingsprojekter i lande hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv.
- Samlet værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 1.716 mio.
- Fokus på modning og optimering af de enkelte ejendomme.
- Målsætning om salg inden for en 3-5 årig periode.
- Den derved frigjorte egenkapital planlægges udloddet til selskabets aktionærer.

Bogført værdi, landefordelt



2 Asset management



2 Asset management

Galeria Tarnovia

Tarnów, Polen

86 %

16.700 m²,
30 % ejerandel



- Hård konkurrence
- Faldende omsætning og besøgstal - dog stabiliseret i 2016
- Omlægning af lejerstruktur og etablering af biograf
- Udlejningsgrad nu øget til 86 % (inkl. biograf)
- Carrefour: Ny dagligvare-operatør siden efteråret 2014
- Proaktivt optimere lejersammensætningen efter åbning af biografen

Galeria Nowy Rynek

Jelenia Góra, Polen

95 %

24.800 m²,
30 % ejerandel



- Åbnede i oktober 2015
- 95 % udlejet
- Drift forløbet som forventet
- Markedsføre og profilere centret qua den nylige åbning
- Fokus i 2016:
 - Udskifte svage lejere
 - Optimere lejermiks



2 Asset management

Galeria Sandecja

Nowy Sącz, Polen

96 %

17.300 m²,
100 % ejerandel



- Hård konkurrence
- Lejeniveau under pres
- Faldende omsætning og besøgstal – dog stabiliseret i 2016
- Stueplan stort set fuldt udlejet
- Optimere lejer-sammensætning
- Relancere 1. sal

P-kælder, Amerika Plads

København, Danmark

32.000 m²,
50 % ejerandel



- P.t. ikke fuldt udnyttet
- Forventning om højere udnyttelsesgrad i takt med udvikling af området
- Lejekontrakt med A.P. Møller - Mærsk A/S om 102 p-pladser med forventet effekt fra efteråret 2017



2 Asset management

Sillebroen

Frederikssund, Danmark

96 %

26.400 m²,
100 % ejerandel



- Øget besøgstal
- Øget omsætning
- Øget udlejningsgrad
- Nye lejere, bl.a. Imerco, Normal og Søstrene Grene
- 4-sals biograf til Nordisk Film - åbning i efteråret 2016
- Opgradere parkeringsfaciliteter
- Proaktivt optimere lejersammensætningen efter åbning af biografen

Ringsted Outlet

Ringsted, Danmark

84 %

13.200 m²,
50 % ejerandel



- Øget besøgstal
- Stigende omsætning
- Åbning af ny og større BOSS-butik
- Udvide lejemålet med Calvin Klein
- Nye lejere: Golfino, Villeroy & Boch, Gant
- Fortsat fokus på at øge udlejningsgraden
- God interesse fra potentielle lejere
- Forberede mulighederne for at udvide centret med en etape 2



Øvrige asset management-aktiviteter

- bogført værdi 31. januar 2016 på DKK 137,9 mio.

- Omfatter grunde og projekter i Tjekkiet, Tyskland, Baltikum og Rusland.
- Pr. 31. januar 2016 består projekterne af:
 - Tjekkiet: 1 udviklingsprojekt og 2 grunde
 - Tyskland 2 grunde
 - Baltikum 1 igangværende projekt og 2 grunde
 - Rusland 1 projekt til udlejning
- Ledelsen har besluttet at igangsætte en salgsproces for koncernens tjekkiske aktiviteter. Afviklingen kan ske som et samlet salg af aktiviteterne eller som salg af enkeltaktiver. Der er indgået aftale med en mægler som forestår salgsprocessen.
- I Baltikum er en lille medarbejderstab fastholdt for at kunne udvikle og gennemføre de enkelte projekter for at bevare værdierne bedst muligt.

4. Nysalg og forventninger

BROEN Shopping,
shoppingcenter
Esbjerg, Danmark
29.800 m²



Nysalg og forventninger

- Igangværende byggerier på mere end 85.000 m².
- Stærk projektpipeline med god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse – med tyngde på projekter der forventes færdigopført i 2017/18 og senere.
- Flere nye projektmuligheder inden for såvel retail- som boligsegmentet.
- Underbygger den fremtidige indtjening i koncernen.



Byggeri af boliger i Polen

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

- Omfatter 297 lejligheder samt servicearealer.
- 85 % af enhederne er forhåndssolgt.
- Byggeriet forventes færdigt i foråret 2016.
- Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.

Residential Park, Bielany – etape 2



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

- Omfatter 263 lejligheder samt servicearealer.
- Forhåndssalget er påbegyndt primo 2016.
- Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2016.
- Færdiggørelse og opstart af afleveringer til køberne forventes i foråret 2018.
- Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.

Residential Park, Bielany – etape 3



Amerika Have, København, Danmark

Fælles
udvikling med
pensionskasse

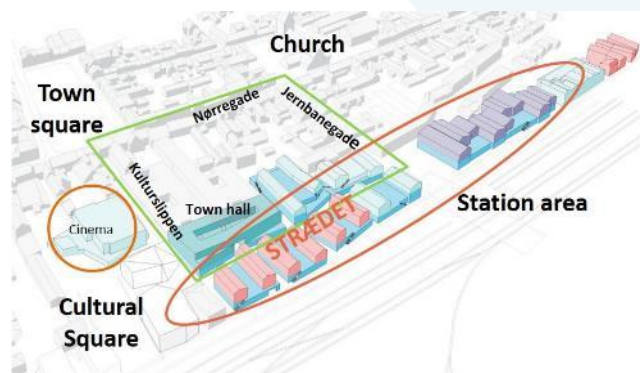
- Der er i 2014/15 indgået aftale med AP Pension om udvikling af ca. 12.500 m², overvejende til boligformål.
- AP Pension er 50 % ejer i et nyetableret selskab. De resterende 50 % ejes ligeligt mellem Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Development.
- Der opføres 121 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere.
- Byggeriet er påbegyndt i september 2015.
- Forhåndssalget er påbegyndt i marts 2016 og forløber tilfredsstillende.
- Den forventede avance fra salget vil blive indregnet på tidspunktet for lejlighedernes overdragelse til de respektive købere, forventeligt fra foråret 2017.



Salg af Strædet, Køge, Danmark

- Omfatter ca. 34.300 m² retail, offentlige funktioner og boliger samt ca. 13.000 m² parkering.
- Byggeriet af første etape er igangsat i marts 2015, og de øvrige etaper er igangsat løbende.
- Byggeriet er seks måneder forsinket, og åbning er udskudt til efteråret 2017. Byggeriet er nu i god fremdrift.
- Retailprojektet udgør 19.000 m² og er sammen med de 13.000 m² parkering betinget solgt til finske Citycon.
- 72 % af retailprojektet er udlejet. Parkeringsdelen er fuldt udlejet.
- Salgsprisen udgør i niveauet DKK 560 mio. og er baseret på et afkast på 6,25 %.
- Salget forventes at få en væsentlig positiv resultateffekt i 2017/18 i forbindelse med overdragelse af projektet til Citycon.
- Byggeretterne til de offentlige funktioner er solgt til Køge Kommune.

Forhåndssolgt
ekskl. boliger



Salg af andel af BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

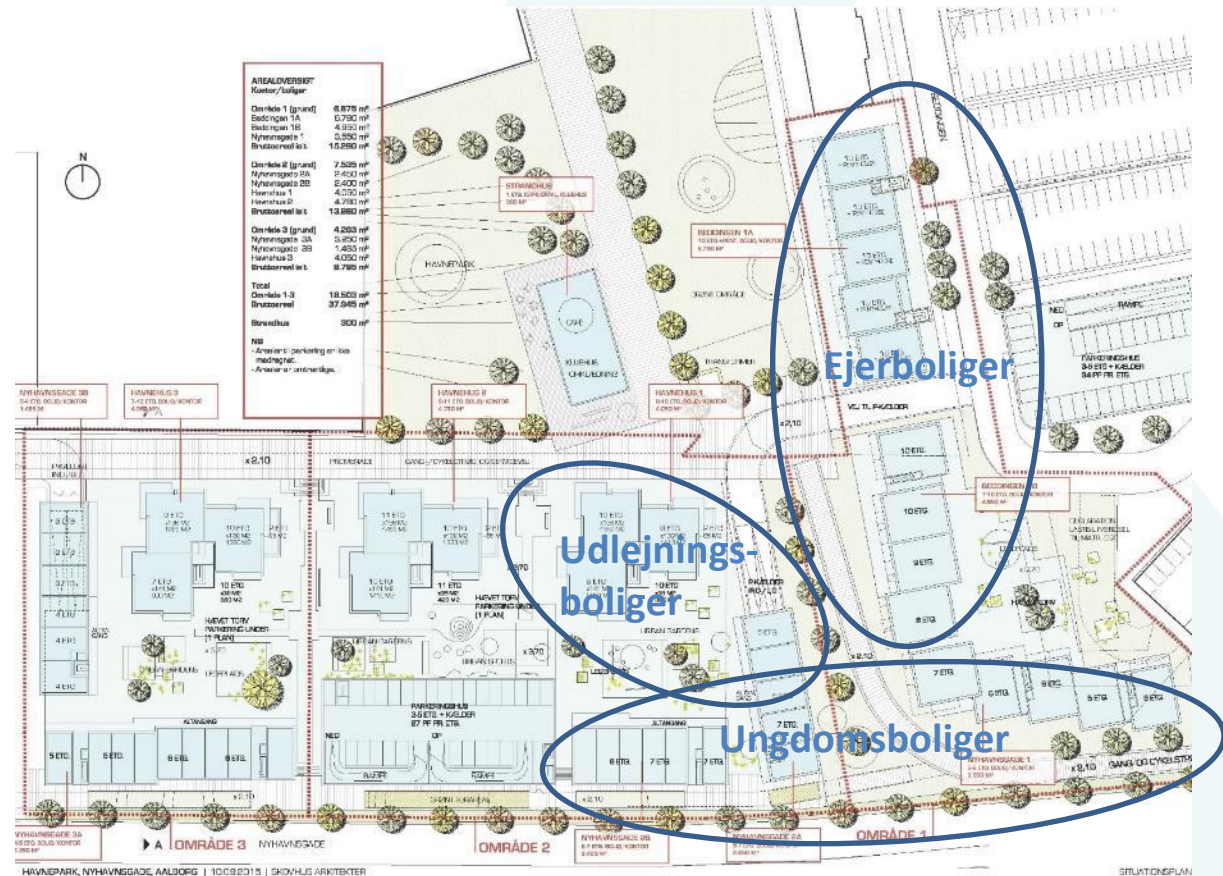
65 % partner i udviklingsfasen

- Udvikling af et nyt shoppingcenter på ca. 29.800 m² i Esbjerg.
- Lejekontrakter indgået på 73 % af arealet.
- 1. spadestik ultimo maj 2015.
- Byggeriet forløber tilfredsstillende.
- 65 % af projektet er solgt til CapMan Real Estate som er indtrådt som partner i udviklingsfasen.
- TK Development vil modtage honorar fra det fælles selskab for udvikling, udlejning og byggestyring.
- Åbning forventes i foråret 2017.



Østre Havn, Aalborg, Danmark

- Tidligere værftsarealer i Aalborg.
- Udvikles i joint venture med Frederikshavn Maritime Erhvervspark.
- Samlet projektareal på mere end 65.000 m².
- Ny lokalplan omfattende 31.000 m², primært boliger og kontorer, forventes endeligt vedtaget i foråret 2016.
- TK Development arbejder aktuelt med udvikling af både bolig- og kontorprojekter på arealet.



Forventninger til 2016/17

- Ledelsen forventer fortsat et samlet koncernresultat før skat i 2016/17 på DKK 10-30 mio.
- Heri indgår forventninger om at en række igangværende, mindre og mellemstore projekter gennemføres inden regnskabsårets udløb.
- Der er god fremdrift i de enkelte projekter.
- Hovedvægten af projekterne forventes færdiggjort, overdraget til investor og dermed indtægtsført i Q4 2016/17.
- Koncernens væsentligste development-projekter forventes først at bidrage til koncernens resultat i efterfølgende regnskabsår.



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 note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger i koncernens årsrapport 2015/16, herunder vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje.