

Delårsrapport, 1. halvår 2015/16

Illustration:
Citycenter BROEN,
Esbjerg, Danmark



Indhold

1. Koncernens resultater

- Hoved- og nøgletal
- H1 2015/16 i korte træk

2. Markedsforhold

3. Projektportefølje

- Development
- Asset management

4. Nysalg og forventninger

- Nysalg
- Forventninger til 2015/16



1. Koncernens resultater

Kontorejendom, Alfa Laval
Aalborg, Danmark
6.000 m²



Hoved-og nøgletal

(DKK mio.)	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	H1 2014/15	H1 2015/16
Hovedtal:							
Nettoomsætning	531,2	309,2	567,6	330,7	857,7	194,3	168,1
Bruttoresultat	165,9	119,3	-129,7	102,5	93,3	48,8	30,8
Resultat af primær drift (EBIT)	37,5	-10,4	-230,6	10,7	12,3	9,0	-9,7
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	43,6	-3,9	-6,8	-36,6	42,1	9,4	-1,2
Resultat før skat	69,6	11,6	-332,5	-42,8	-25,2	4,8	-3,2
Resultat	73,6	27,0	-493,3	-49,0	-37,7	7,0	-7,2
Resultat før skat, fremadrettet strategi	-	-	-	3,9	36,7	15,0	0,7
Samlet balance	4.188,4	4.182,9	3.509,3	3.347,1	2.845,2	3.204,7	2.835,3
Projektportefølje	2.775,0	2.830,0	2.394,7	2.334,6	2.121,7	2.246,9	2.022,2
Egenkapital	1.866,0	1.876,4	1.389,7	1.553,7	1.509,4	1.553,9	1.510,0
Årets pengestrøm	2,8	-24,3	-29,7	0,4	17,4	4,3	-14,5
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.740,6	1.737,7	1.659,7	1.435,1	1.000,4	1.335,0	978,1
Nøgletal:							
Egenkapitalforrentning (ROE)	4,3 %	1,4 %	-30,2 %	-3,4 %	-2,5 %	0,9 %	-1,0 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	44,6 %	44,9 %	39,6 %	46,4 %	53,1 %	48,5 %	53,3 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,5	0,3	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6



Segmentfordelt resultat

Resultat	H1 2015/16	Develop- ment	Asset manage- ment	Til afvikling	Ikke fordelt
Omsætning	168,1	139,0	27,8	1,3	-
Bruttoresultat	30,8	9,5	23,6	-2,3	-
Omkostninger, ekskl. afskrivninger	40,2	-	-	1,1	39,1
Resultat af primær drift	-9,7	9,5	23,6	-3,4	-39,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	27,2	26,9	0,1	-	0,2
Finansiering, netto	-21,2	-0,4	-18,1	-0,6	-2,1
Resultat før skat	-3,2	36,6	5,6	-4,1	-41,3



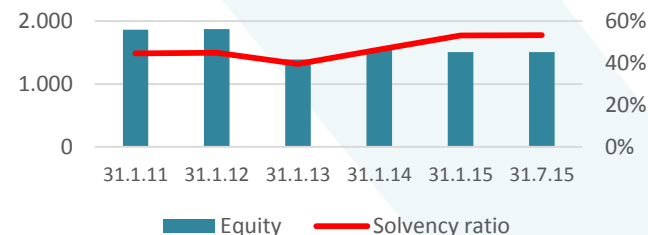
H1 2015/16 i korte træk

- Koncernbalancen udgør pr. 31. juli 2015 DKK 2.835 mio. – et fald på mere end DKK 650 mio. over de sidste 2½ år.
- Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2015 DKK 1.510 mio. og svarer til en soliditet på 53,3 % - en stigning fra 39,6 % over de sidste 2½ år.
- Netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2015 DKK 978 mio. og er et fald på DKK 682 mio. over de sidste 2½ år.

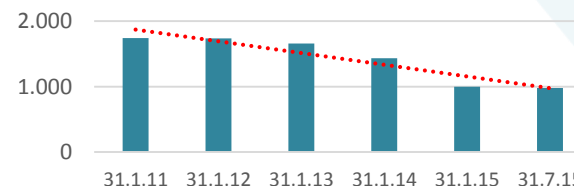
Balanceudvikling, DKK mio.



Egenkapital og soliditet



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



H1 2015/16 i korte træk

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 Q2 2015/16.



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

Citycenter BROEN, Esbjerg, Danmark

- Salg af 65 % af projektet til CapMan Real Estate på det aktuelle stadie, jf. senere omtale.
- Salget giver her og nu ingen resultateffekt for koncernen.



**Citycenter BROEN,
Esbjerg, Danmark**



H1 2015/16 i korte træk

Øvrige salg

- Salg af ejerandel i joint venture med 1.500 m² ungdomsboliger på Smallegade, Frederiksberg. Avance realiseret i Q1 2015/16.
- Salg af byggefelt A på Amerika Plads, København, til A.P. Møller - Mærsk A/S. Avance realiseret i Q2 2015/16.
- Salg af storbutik i Randers til private investorer. Salgssum svarer til bogført værdi.

Øvrige forhold

- Byggeri af flere nye projekter er igangsat i H1 2015/16.
- Bogført værdi af ikke påbegyndte projekter (grunde) i forretningsområdet development er faldet med DKK 203 mio. siden 31. januar 2015 og udgør nu DKK 580 mio.



Ungdomsboliger, Smallegade,
Frederiksberg, Danmark



Afviklingsaktiviteter

- TK Developments aktiviteter i Tyskland, Finland, Baltikum og Rusland er under udfasning.
- Pr. 31. juli 2015 omfatter afviklingsaktiviteterne følgende:
 - Tyskland 1 udlejningsejendom + 2 grunde
 - Finland 1 grund
 - Baltikum 1 igangværende projekt + 2 grunde
 - Rusland 1 projekt til udlejning
- I Baltikum er en lille medarbejderstab fastholdt for at kunne udvikle og gennemføre de enkelte projekter for at bevare værdierne bedst muligt.

Balance for afviklings-
aktiviteterne (DKK mio.):

31. januar 2013	425,4
31. juli 2015	245,7
Reduktion	42 %



DomusPro, Vilnius, Litauen

- Retailparkprojekt på 11.300 m² - betinget solgt til BPT Baltic Opportunity Fund som er under management af BPT Asset Management.
- Salgsprisen er baseret på et afkastkrav på 8,5 %.
- Første etape på ca. 7.500 m² er overdraget til køber i 2014/15.
- Byggeriet af anden etape på 3.800 m² er påbegyndt i foråret 2015.
- Mulighed for en tredje etape med retail og boliger, alternativt kontorer, undersøges p.t.

Forhåndssolgt



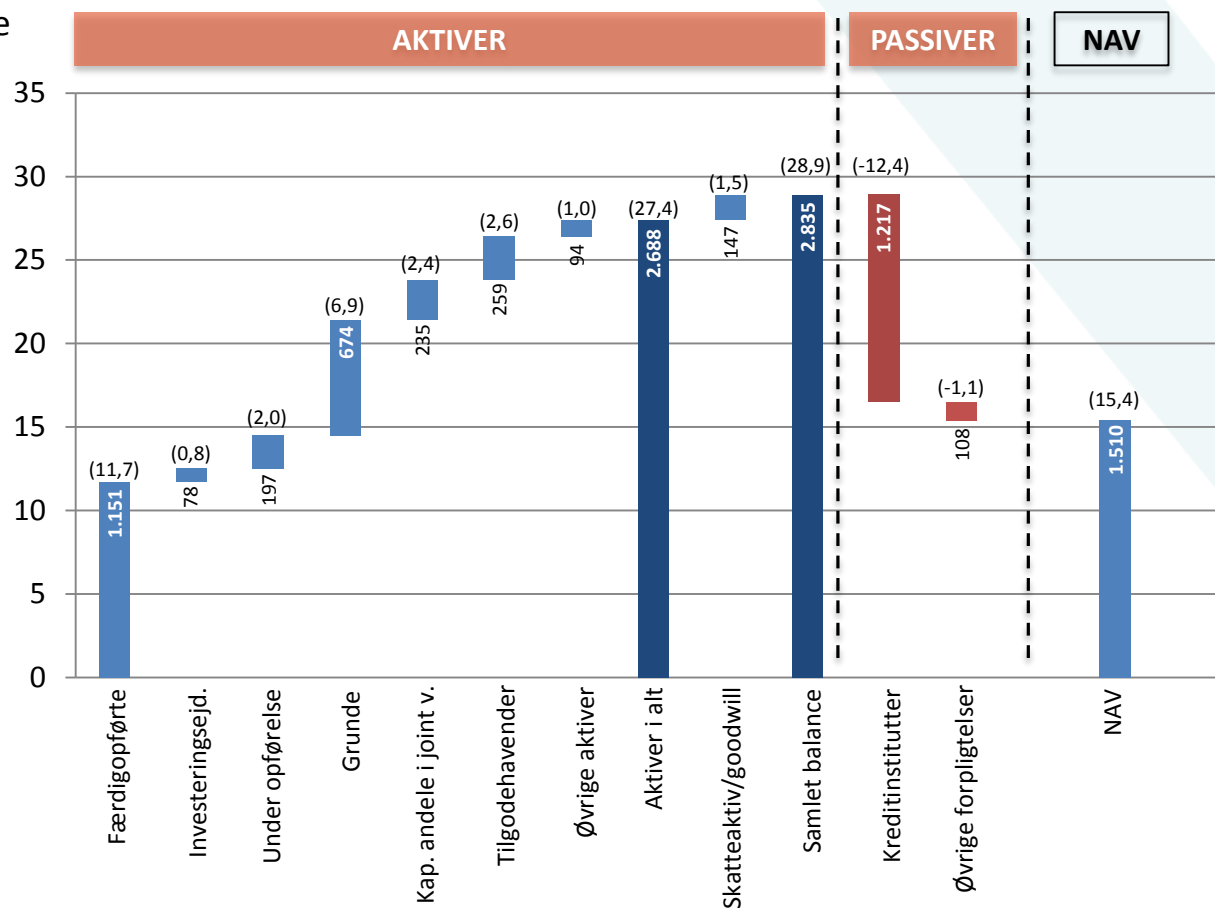
Retailpark, Vilnius, Litauen



NAV pr. aktie

pr. 31. juli 2015

DKK pr. aktie



2. Markedsforhold

Strædet,
Køge, Danmark
34.300 m²



Markedsforhold

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



3. Projektportefølje

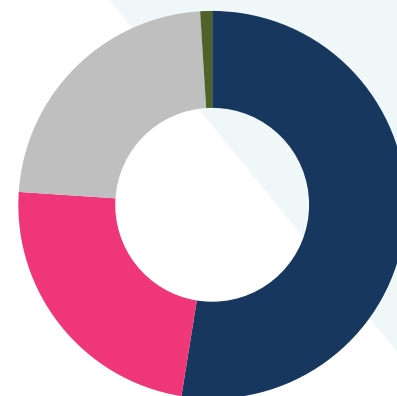
Amerika Plads, felt C
København, Danmark
12.500 m²



1 Forretningsområde: Development

- Omfatter følgende markeder: Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet.
- Udviklingspotentiale på 314.000 m².
- Samlet bogført værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 789 mio.
- Amerika Plads, p-kælder, København, er i andet kvartal 2015/16 omklassificeret til forretningsområdet asset management.
- Bogført værdi af ikke påbegyndte projekter er faldet med DKK 203 mio. siden 31. januar 2015.

Udviklingspotentiale i m²



■ Danmark ■ Sverige ■ Polen ■ Tjekkiet



1 Forretningsområde: Development

Development = DKK 789 mio. (bogført værdi)

Under opførelse (DKK 178 mio.)

Strædet
Køge, Danmark



Retail/boliger
34.300 m²

- Retailprojekt betinget solgt til Citycon
- Byggeretter til offentlige funktioner solgt til kommunen
- 59 % udlejet

Citycenter BROEN,
Esbjerg, Danmark



Shoppingcenter
29.800 m²

- > 60 % udlejet
- 65 % solgt til CapMan Real Estate
- Indeholdt i JV som inv.ejd. u. opførelse

Marsvej,
Randers, Danmark



Retail
2.150 m²

- Betinget solgt
- Fuldt udlejet

Jelenia Góra
Jelenia Góra, Polen



Shoppingcenter
24.000 m²

- 70 % solgt til Heitman
- 93 % udlejet
- Åbner i oktober 2015
- Indeholdt i JV som inv.ejd. u. opførelse

Residential Park, Bielany
Warszawa, Polen



Boliger/service
14.800 m²

- 67 % forhåndssolgt

ETAPE 2



1 Forretningsområde: Development

Development = DKK 789 mio. (bogført værdi)

Ikke påbegyndte (udvalgte) (DKK 580 mio.)

Amerika Plads (felt C)
København, Danmark



Boliger
12.500 m²

- Boligprojekt i samarbejde med AP Pension

Stuhrs Brygge
Aalborg, Danmark



Mix
66.000 m²

Handelskvarteret Kulan
Göteborg, Sverige



Shoppingcenter/service
55.000 m²

- Lokalplan
- Udlejningsfokus

Residential Park, Bielany
Warszawa, Polen



Boliger/service
31.000 m²

- Afventer etape 2

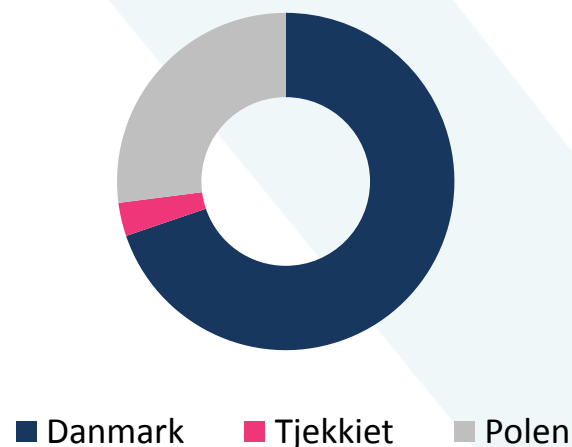
ETAPE 3-4



2 Forretningsområde: Asset management

- Omfatter følgende markeder:
Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet.
- Samlet værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 1.383 mio.
- Fokus på modning af de enkelte ejendomme og efterfølgende salg.

Bogført værdi, landefordelt



2 Forretningsområde: Asset management

Asset management = DKK 1.383 mio. (bogført værdi)

Forrentning på 4,1 % i forhold til bogført værdi

Stor spredning i afkastet på de enkelte centre

Aktuel udlejning påvirket af tomgang og korterevarende rabataftaler med lejere

Forrentning ved fuld udlejning forventes at udgøre 6,2 %

- **Ny konkurrent**

- **Lejeniveau under pres**

- **Faldende omsætning og besøgstal**

- **Stueplan fuldt udlejet**

- **Udskiftning af svage lejere**

- **Relancering af 1. sal**

Galeria Sandecja

Nowy Sącz, Polen

99 %



17.300 m²,
100 % ejerandel

- **Stigende besøgstal**

- **Lokale lejere har det svært**

- **Omsætning svagt vigende**

- **Nordisk Film: Aftale om 4-sals biograf – byggeri i gang**

- **Imerco åbnede primo september 2015**

Sillebroen

Frederikssund, Danmark

91 %



26.400 m² inkl. biograf,
100 % ejerandel



2 Forretningsområde: Asset management

Asset management = DKK 1.383 mio. (bogført værdi)

- Omlægning af lejerstruktur, herunder etablering af biograf
- Faldende omsætning og besøgstal
- Lokale lejere har det svært
- Lejeniveau under pres
- Carrefour: Ny dagligvare-operatør siden efteråret 2014

Galeria Tarnovia
Tarnów, Polen

76 %



16.500 m²,
30 % ejerandel

- Øget besøgstal
- Nye butikskåbninger
- Stigende omsætning

Ringsted Outlet
Ringsted, Danmark

80 %



13.200 m²,
50 % ejerandel

- P.t. ikke fuldt udnyttet
- Forventning om højere udnyttelsesgrad i takt med udvikling af området

P-kælder, Amerika Plads,
København, Danmark



32.000 m²,
50 % ejerandel



4. Nysalg og forventninger

Citycenter BROEN,
Esbjerg, Danmark
29.800 m²



Nysalg og forventninger

- Igangværende byggerier på mere end 100.000 m² hvoraf mere end 65.000 m² i Danmark er igangsat i H1 2015/16.
- Byggerier på yderligere 15.000 m² igangsættes i Q3 2015/16.
- God fremdrift på en række af de øvrige projekter.
- Flere nye projektmuligheder inden for såvel retail- som boligsegmentet.
- Underbygger den fremtidige indtjening i koncernen.



Byggeri på to projekter i Polen

- **Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen**
 - Omfatter 297 boligenheder og servicearealer.
 - 67 % af enhederne er forhåndssolgt.
 - Byggeriet pågår og forventes færdigt i foråret 2016.
 - Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.
- **Jelenia Góra, shoppingcenter, Polen**
 - 24.400 m² shoppingcenter.
 - Gennemføres i et joint venture med Heitman.
 - Koncernens ejerandel udgør 30 %.
 - Lejekontrakter på 93 % af arealet.
 - Åbning forventes i oktober 2015.
 - TK Development modtager honorarer fra det fælles selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af projektet.

Residential Park, Bielany



Shoppingcenter, Jelenia Góra



Aftale om udvikling af boligprojekt, Amerika Plads, København, Danmark

Fælles
udvikling med
pensionskasse

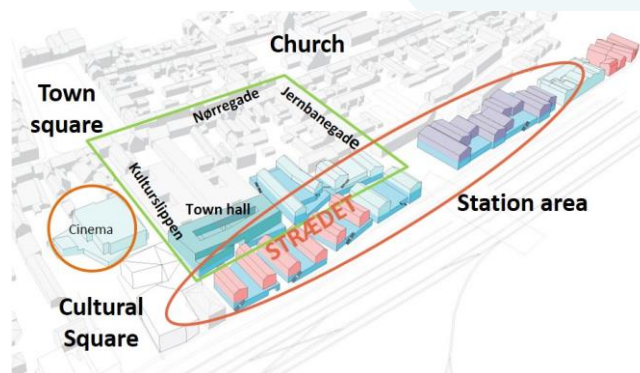
- Der er i 2014/15 indgået aftale med AP Pension om udvikling af ca. 12.500 m², overvejende til boligformål.
- AP Pension er 50 % ejer i et nyetableret selskab. De resterende 50 % ejes ligeligt mellem Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Development.
- Der planlægges opført ca. 120 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere.
- Detailprojektering pågår. Byggestart forventes i september 2015.
- 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

Forhåndssolgt
ekskl. boliger

- Omfatter ca. 34.300 m² retail, offentlige funktioner og boliger samt ca. 13.000 m² parkering.
- Gennemføres i tre etaper. Byggeriet af første etape er igangsat i marts 2015. Næste etape igangsættes i efteråret 2015.
- Retailprojektet udgør 19.000 m² og er sammen med de 13.000 m² parkering betinget solgt til finske Citycon.
- 59 % 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 og forventes overdraget til kommunen ultimo regnskabsåret 2015/16.



Salg af andel af Citycenter BROEN, Esbjerg, Danmark

65 % partner i udviklingsfasen

- Udvikling af et nyt shoppingcenter på ca. 29.800 m² i Esbjerg.
- Fin opbakning fra lejerne – lejekontrakter på mere end 60 % 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.



Øvrige projektsalg

- Salg af byggefelt A på Amerika Plads, København, til A.P. Møller - Mærsk A/S. Avance realiseret i Q2 2015/16.
- Salg af storbutikker i bl.a. Randers til private investorer. Avance forventes i 2015/16.



Storbutikker, Randers



Øvrige projektsalg

- mindre boligprojekter

- Salg af ejerandel i joint venture med 1.500 m² ungdomsboliger i Smallegade, Frederiksberg. Avance realiseret i Q1 2015/16.

Efter regnskabsperiodens udløb:

- Salg af et rent boligudlejningsprojekt i Aarhus på 2.500 m² til en privat investor. Avance forventes i 2015/16.



Ungdomsboliger, Smallegade,
Frederiksberg



2.500 m² boliger, Viby, Aarhus



Forventninger til 2015/16

- Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2015/16 et positivt resultat før skat, eksklusive afviklingsaktiviteter, i niveauet DKK 40 mio.
- Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er forbundet med større usikkerhed. Afviklingsprocessen pågår, og der er risiko for yderligere tab inden afviklingen er tilendebragt. Resultat før skat af afviklingsaktiviteterne indgår derfor ikke i forventningerne.



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 som nævnt i afsnittet Risikoforhold i koncernens årsrapport 2014/15, herunder kan fremhæves vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje som omtalt under Forretningsmæssige risici og Risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

