

Delårsrapport, 1. halvår 2017/18

Amerika Have, boliger
København, Danmark



Indhold

1. Koncernens resultater i 1. halvår 2017/18

- Hoved- og nøgletal
- Segmentfordelt resultat
- Afleverede projekter og andre begivenheder
- Væsentlig aktivitet i development
- NAV pr. aktie

2. Strategisk fokus og strategiske mål

3. Markedsforhold

4. Asset management

5. Development

6. Forventninger



1. Koncernens resultater i 1. halvår 2017/18

Strædet,
Køge, Danmark
34.300 m²



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	H1 2016/17	H1 2017/18
Hovedtal:						
Nettoomsætning	330,7	854,7	327,8	401,5	237,1	184,5
Bruttoresultat	102,5	93,3	-67,3	83,1	44,3	27,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	37,5	30,1	30,4	48,8	5,0	40,7
Resultat af primær drift (EBIT)	48,2	42,4	-152,6	51,8	8,7	29,0
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	-36,6	42,1	3,6	25,5	-7,6	15,9
Resultat før skat	-42,8	-25,2	-191,0	13,8	-9,3	14,0
Resultat	-49,0	-37,7	-222,3	7,1	-9,8	7,1
Samlet balance	3.347,1	2.845,2	2.808,8	2.852,9	2.925,6	2.902,0
Projektportefølje	2.334,6	2.121,7	2.013,6	2.155,2	2.021,2	2.168,4
Egenkapital	1.553,7	1.509,4	1.285,7	1.293,7	1.273,9	1.304,1
Årets pengestrøm	0,4	17,4	-17,1	4,8	-1,0	0,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.435,1	1.000,4	1.099,4	1.196,2	1.113,9	1.248,7
Nøgletal:						
Egenkapitalforrentning (ROE)	-3,4 %	-2,5 %	-15,9 %	0,6 %	-1,5 %	1,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	46,4 %	53,1 %	45,8 %	45,3 %	43,5 %	44,9 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,4	0,6	0,5	0,7	0,6	0,8



Segmentfordelt resultat

Development

Strategisk fokus for koncernen

	DKK mio.
Omsætning	154,1
Bruttoresultat	6,6
Indtægter af kapitalandele i JV	39,6
Omkostninger	24,0
Resultat af primær drift	22,2
Indtægter af kapitalandele i assoc.	0,4
Finansiering, netto	3,2
Resultat før skat	25,8
Projekter i alt	934,8
Samlet balance	1.297,3
Egenkapitalbinding	728,3

Asset management

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

	DKK mio.
Omsætning	30,4
Bruttoresultat	21,3
Indtægter af kapitalandele i JV	1,3
Omkostninger	10,0
Resultat af primær drift	12,6
Indtægter af kapitalandele i assoc.	0,0
Finansiering, netto	-18,6
Resultat før skat	-6,0
Projekter i alt	1.286,7
Samlet balance	1.534,2
Egenkapitalbinding	523,4



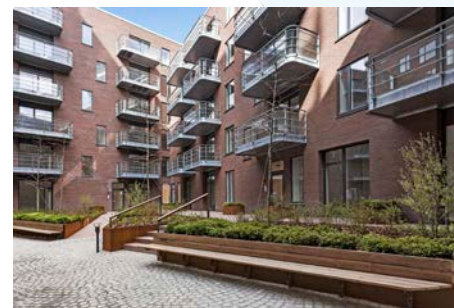
Afleverede projekter og andre begivenheder

- development

- Salg af 3.200 m² retailpark i Oskarshamn i Sverige til et ejendomsselskab.
- Aflevering af første etape i Strædet, Køge i Danmark, i alt ca. 4.400 m² til Citycon. Første etape omfatter biograf og restauranter.
- Aflevering af den væsentligste del af de solgte bolig-enheder i Amerika Have, København, Danmark, til køberne.
- Åbning af BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark, den 10. april 2017.
- Betinget salg af 1.700 m² ungdomsboliger i Vanløse, Danmark, til Koncenton. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb – forventes færdigt i efteråret 2018.



Strædet, Køge, etape 1, Danmark



Amerika Have, København, Danmark



Væsentlig aktivitet i development

- udvalgte igangværende byggerier

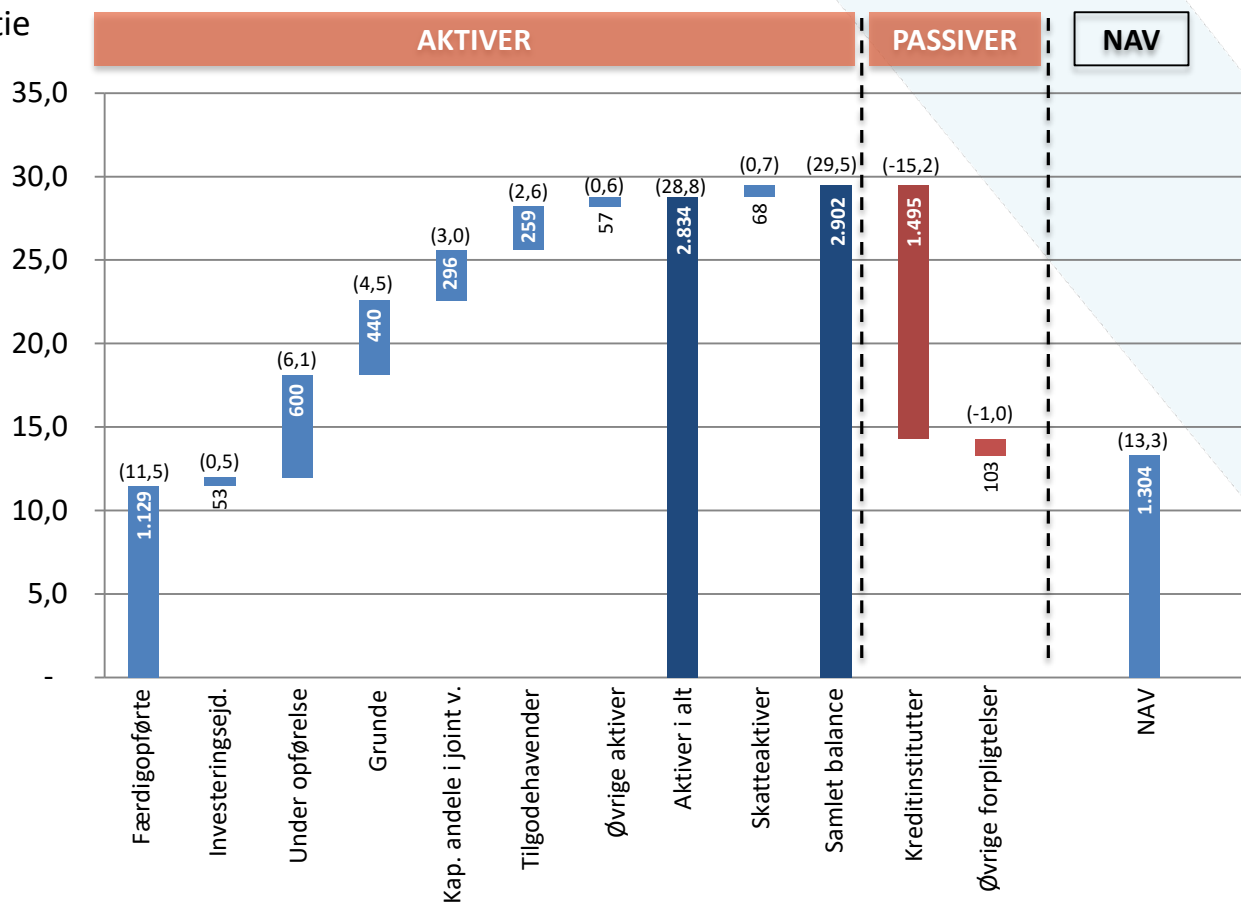
■ Strædet, Køge, Danmark - blandet byggeri	29.900 m ²
■ Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen, etape 3	15.650 m ²
■ Domus Vista, Frederiksberg, Danmark - ungdomsboliger	5.300 m ²
■ Østre Havn, Aalborg, Danmark - udlejningsboliger	4.900 m ²
■ Østre Havn, Aalborg, Danmark - ejerboliger	7.000 m ²
■ Vanløse, Danmark - ungdomsboliger	1.700 m ²



NAV pr. aktie

pr. 31. juli 2017

DKK pr. aktie



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 forventede oprindeligt et resultat før skat på DKK 100-120 mio. for regnskabsåret 2017/18.
- Som følge af ekstraordinære forhold i forbindelse med en entreprenørkonkurs i projektet Strædet, Køge, herunder betydelige meromkostninger, og sekundært som følge af en tidsforskydning i afleveringen af et andet projekt har ledelsen nedjusteret resultatforventningerne til DKK 50-60 mio. før skat.
- I resultatforventningen indgår et resultat for development der svarer til en egenkapitalforrentning på 7-8 % mod hidtil forventet ca. 15 %. Den strategiske målsætning om en egenkapitalforrentning i development på 15-20 % p.a. før skat forventes således først opfyldt fra og med regnskabsåret 2018/19.

Soliditet i niveauet 40 %

- Soliditeten udgør pr. 31. juli 2017 44,9 %, og målet er opfyldt.
- Soliditeten forventes også de kommende år at udgøre mere end 40 %.

Væsentlig nedbringelse af grundbeholdningen

- Grundbeholdningen er siden december 2015 reduceret med mere end DKK 200 mio. og udgør pr. 31. juli 2017 DKK 458 mio.
- Der er fokus på fortsat at nedbringe grundbeholdningen.



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 197,0 mio.
- Selskabets projekt i Rusland er efter regnskabsperiodens udløb solgt til en privat investor.

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

- Ejendomsmarkerne er generelt positive.
- God investorinteresse.
- Forventning om fortsat relativt lave afkastkrav på primære beliggenheder.
- Stigende e-handel øger konkurrencen i detailhandelsbranchen.
- Retail-kæder ekspanderer fortsat hvis beliggenheden er rigtig.
- 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.
- Attraktivt boligmarked, særligt i de større byer i Danmark og i Warszawa i Polen.



4. Asset management

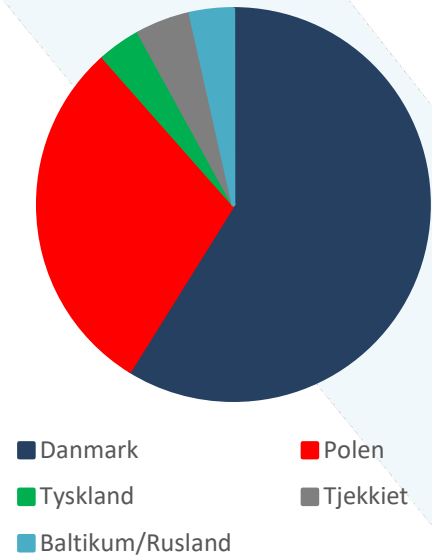
Galeria Nowy Rynek,
Jelenia Góra, Polen
24.800 m²



Asset management

- Samlet værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 1.706 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



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
- Bedre kundeflow i centret
- Stigende omsætning i centret
- Fokus på at øge udlejningsgraden
- Der arbejdes med konvertering af midlertidige lejekontrakter til kontrakter med længere uopsigelighed
- Fortsat ekstra markedsføring og profilering af centret

Galeria Nowy Rynek

Jelenia Góra, Polen

93 %

24.800 m²,
30 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Udskiftning af svage lejere
- Optimering af lejermiks pågår
- Kraftig markedsføring og profilering for derved at øge kendskabet til centret
- Tiltrækning af nye koncepter
- Fokus på udlejning af ledige lokaler
- Stigende kundetal og omsætning i centret



Asset management

Galeria Sandecja

Nowy Sącz, Polen

96 %

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
- Konvertering af midlertidige lejekontrakter til permanente kontrakter med længere uopsigelse pågår

Sillebroen

Frederikssund, Danmark

91 %

26.400 m²,
100 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Faldende kundetal og omsætning, bl.a. pga. lukning af Fona og Fakta
- Samlet set opnået en forbedret lejer-sammensætning i løbet af 2016
- 4-sals biograf til Nordisk Film
- Fokus på at øge udlejningsgraden
- Ny aftale med Fitness.dk – åbner i centret i oktober 2017
- Øge centrets tiltrækningskraft
- Fortsat markeringsføring og profilering af centeret



Asset management

Ringsted Outlet

Ringsted, Danmark

94 %

13.200 m²,
50 % ejerandel



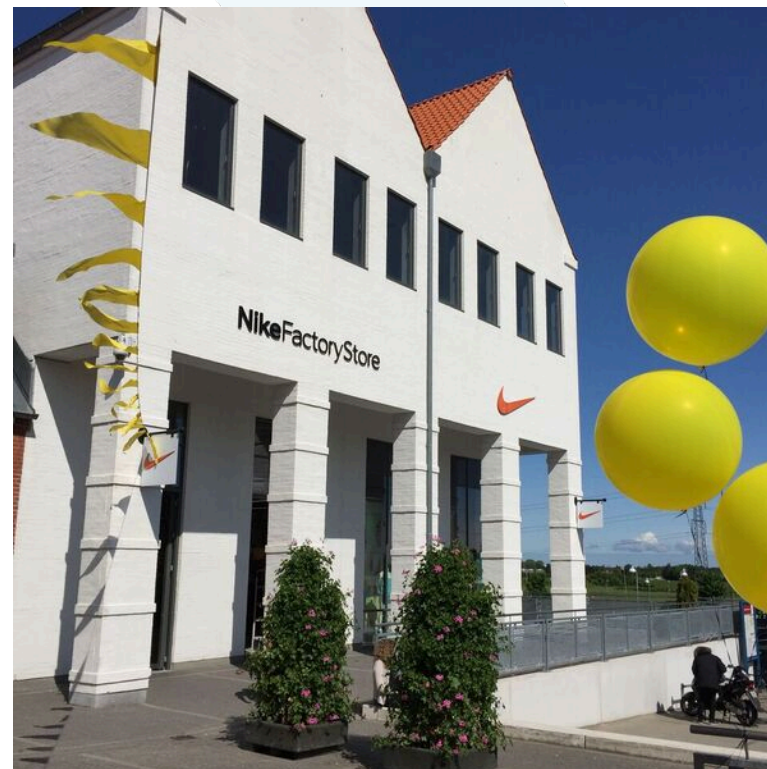
Kundetal



Omsætning



- Endnu et år med fremgang
- Fortsat stigende omsætning og besøgstal
- Væsentlig bedre udlejningssituation end hidtil
- Nye lejere åbnet 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
- Forberede mulighederne for at udvide centret med en etape 2



5. Development

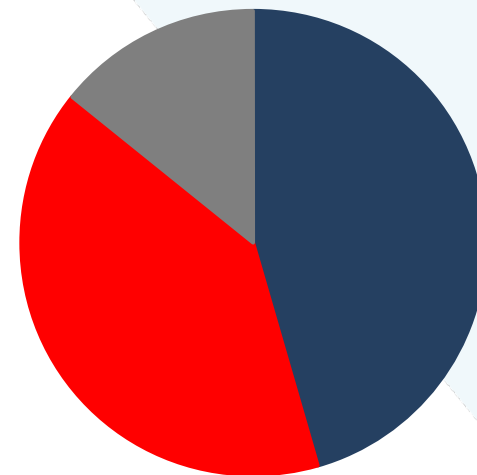
**Boliger, etape 3,
Bielany, Warszawa, Polen
15.650 m²**



Development

- Aktiviteter i Danmark, Sverige og Polen.
- Udviklingspotentiale på 394.000 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 fra og med 2018/19.
- Flere nye projektmuligheder inden for såvel retail- som boligsegmentet.
- Samlet bogført værdi af porteføljen (inkl. projekter i joint ventures) udgør DKK 1.284 mio.

Udviklingspotentiale i m²



■ Danmark ■ Sverige ■ Polen



Strædet, Køge, Danmark

Forhåndssolgt
ekskl. boliger

- Omfatter ca. 34.300 m² retail, offentlige funktioner og boliger samt ca. 13.000 m² parkering.
- Retailprojektet på 19.000 m² og de 13.000 m² parkering er betinget solgt til finske Citycon.
- En entreprenørkonkurs har medført betydelige meromkostninger til færdiggørelse af projektet og forsinkelse af byggeriet.
- Retail-projektet afleveres til Citycon i tre etaper:
 - Første etape (biograf og restauranter) er afleveret i Q2 2017/18.
 - Anden etape (den væsentligste del af projektet) er forsinket, men forventes fortsat afleveret i efteråret 2017.
 - Tredje etape forventes afleveret i 2018.
- Åbning af butikkerne er nu aftalt til den 28. september 2017.
- 91 % af retailprojektet er udlejet. Parkeringsdelen er 100 % udlejet.
- Salget forventes at få en positiv, om end væsentligt reduceret, resultat-effekt i 2017/18 i forbindelse med aflevering af anden etape til Citycon.
- Forhåndssalget af 3.000 m² ejerboliger er påbegyndt. Byggeriet gennemføres sammen med det øvrige projekt.



BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

65 % partner i
udviklingsfasen

- Nyt shoppingcenter på ca. 29.800 m².
- Lejekontrakter indgået på 93 % af arealet.
- Centret åbnede som planlagt den 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 er opført 121 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere.
- Projektudvikling, byggeri og salg er forløbet tilfredsstillende.
- 119 lejligheder ud af 121 er solgt.
- Den væsentligste del af de solgte lejligheder er overdraget til køberne i andet kvartal 2017/18.



MetroBielany, boligprojekt, etape 3, Warszawa, Polen

- Omfatter 263 lejligheder samt servicearealer.
- Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.
- Forhåndssalget er i gang, og 68 % af enhederne er forhåndssolgt.
- Byggeriet er påbegyndt i juni 2016 og forløber tilfredsstillende.
- Færdiggørelse og opstart af afleveringer til køberne forventes i foråret 2018.

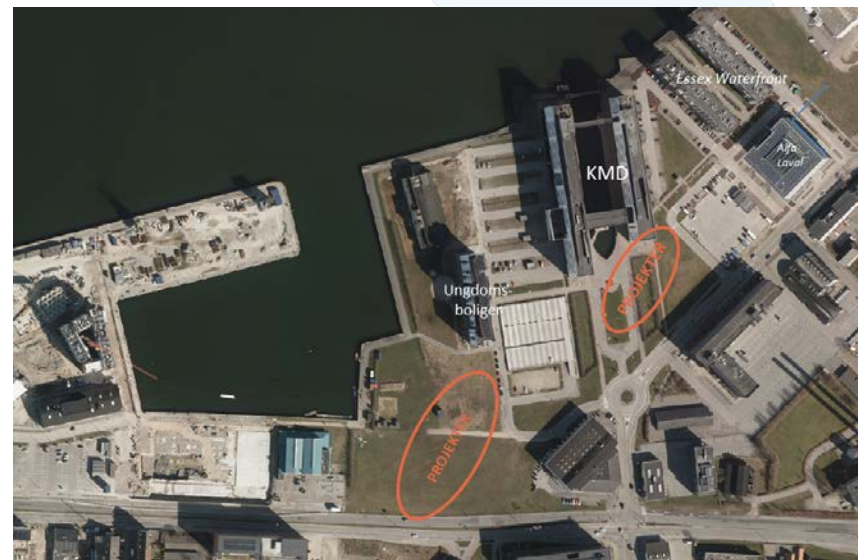


Østre Havn, Aalborg, Danmark

- 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.
- 7.000 m² ejerboliger udbudt til salg. Byggeriet er startet og færdiggørelse forventes ultimo 2018.
- Udlejningsboligerne opføres i etaper. Første etape, der udgør ca. 4.900 m², er solgt til en privat investor, og byggeriet er påbegyndt primo 2017.



7.000 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 primo 2018.

Forhåndssolgt



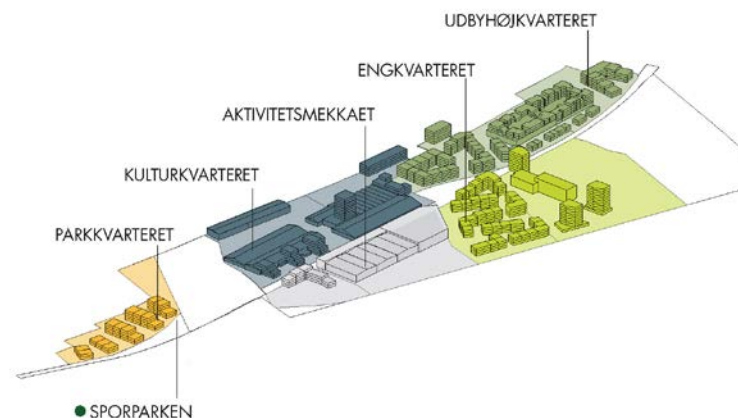
Handelskvarter, Arninge, Stockholm, Sverige

- 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.



Sporbyen, Randers, Danmark

- Tidligere Bombardier-togfabrikker i Randers.
- Udvikling af i niveauet 140.000 m² blandede butikker, boliger, kontorer, m.v.
- Udvikling sker i samarbejde med private investorer.
- Lokalplan forventes vedtaget ultimo 2017 hvorefter arealet overtages.
- God interesse fra brugere og investorer.
- Der arbejdes aktuelt med salg af byggeretter til enkelte af byggefelterne på arealet.



6. Forventninger

BROEN Shopping
Shoppingcenter
Esbjerg, Danmark
29.800 m²



Forventninger til regnskabsåret 2017/18

- Ledelsen nedjusterede ultimo august 2017 resultatforventningerne til 2017/18 fra DKK 100-120 mio. før skat til DKK 50-60 mio.
- Nedjusteringen kan primært henføres til ekstraordinære forhold i forbindelse med en entreprenørkonkurs i projektet Strædet, Køge, herunder betydelige meromkostninger til færdiggørelse, og sekundært til en tidsforskydning i afleveringen af et andet projekt.
- I resultatforventningen indgår at koncernens development-aktiviteter bidrager med en egenkapitalforrentning på 7-8 % mod hidtil forventet ca. 15 %.
- I resultatforventningen indgår bl.a. at anden etape af Strædet, Køge, forventes at kunne afleveres til investor i løbet af efteråret 2017.



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.

