

Halvårsrapport 2018/19

Beddingen 7A, ejerboliger
Østre Havn, Aalborg



Indhold

1. Strategisk fokus

- Strategisk fokus
- Ledelsesændring

2. Resultat i første halvår 2018/19

- Hoved- og nøgletal
- Segmentfordelt resultat
- Væsentlige forhold der påvirker periodens resultat
- Afleverede projekter
- NAV pr. aktie

3. Resultatforventninger til 2018/19

4. Afviklingsaktiviteter

5. Development



1. Strategisk fokus

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



Strategisk fokus

Grundlæggende ingen ændringer i forhold til den strategiske retning, som fremgår af koncernens årsrapport 2017/18.

- Geografisk fokus for development er Danmark og Sverige, idet fremdriften i den svenske projektportefølje dog skal øges for at skabe et tilfredsstillende forretningsgrundlag i Sverige.
- Større, komplekse projekter, herunder shoppingcentre er gennem de sidste år blevet nedprioriteret og er nu ikke længere en del af selskabets strategi. Ingen nye projekter af denne type indgår i selskabets projektpipeline. Koncernens fokus vil fremadrettet være på byudvikling, boliger, retail og erhverv, og ofte mixede projekter med disse elementer.
- Under afviklingsaktiviteter er der fokus på hurtigere fremdrift, og særligt fremdriften i grundsalg er positiv i perioden. Afviklingen af de større færdigudviklede projekter tager tid, om end flere er i fremdrift.
- De faste omkostninger vil i takt med implementeringen af strategien, og særligt efter salg af afviklingsaktiviteterne, blive reduceret væsentligt. Besparelsen vil ved uændret development-aktivitet og efter salg af afviklingsaktiviteterne udgøre minimum DKK 25 mio. årligt i forhold til omkostningsniveauet i regnskabsåret 2017/18.
- Nettoprovenuet ved salg af afviklingsaktiviteterne vil blive udloddet til selskabets aktionærer.



Ledelsesændring

- Bestyrelsen har efter en veloverstået søgeproces ansat Søren Kempf Holm som ny CEO.
- Søren Kempf Holm har siden 2015 været CEO i Topdanmark Ejendom A/S og tiltræder i TK Development pr. 1. oktober 2018.
- Direktionen består derefter af adm. direktør, CEO, Søren Kempf Holm med base på koncernens kontor i København og koncerndirektør Robert Andersen med base i Aalborg.
- Søren Kempf Holm vil primært have fokus på den fremadrettede development-forretning og udvikling af organisationen. Robert Andersen vil primært have fokus på afviklingsaktiviteterne. Direktionen vil have ansvaret for eksekvering af de fastlagte strategiske målsætninger.



2. Resultat i første halvår 2018/19

Strædet,
Køge, Danmark
34.300 m²



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	H1 2017/18	H1 2018/19
Hovedtal:						
Nettoomsætning	854,7	327,8	401,5	785,9	184,5	546,0
Bruttoresultat	93,3	-67,3	83,1	-268,4	27,9	-19,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	30,1	30,4	48,8	13,9	40,7	41,6
Resultat af primær drift (EBIT)	42,4	-152,6	51,8	-339,4	29,0	-20,0
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	42,1	3,6	25,5	34,2	15,9	-16,5
Resultat før skat	-25,2	-191,0	13,8	-373,7	14,0	-34,6
Resultat	-37,7	-222,3	7,1	-379,0	7,1	-34,5
Samlet balance	2.845,2	2.808,8	2.852,9	2.271,1	2.902,0	2.247,1
Projektportefølje	2.121,7	2.013,6	2.155,2	1.516,5	2.168,4	1.358,5
Egenkapital	1.509,4	1.285,7	1.293,7	922,8	1.304,1	887,0
Årets pengestrøm	17,4	-17,1	4,8	-6,2	0,0	-0,5
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.000,4	1.099,4	1.196,2	953,6	1.248,7	902,0
Nøgletal:						
Egenkapitalforrentning (ROE)	-2,5 %	-15,9 %	0,6 %	-34,2 %	-1,1 %	-7,6 %
Soliditet (egenkapital)	53,1 %	45,8 %	45,3 %	40,6 %	44,9 %	39,5 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,6	0,5	0,7	0,8	0,8	0,7



Segmentfordelt resultat

Development

Strategisk fokus for koncernen

	DKK mio.
Omsætning	340,9
Bruttoresultat	-12,6
Indtægter af kapitalandele i JV	4,2
Omkostninger	28,4
Resultat af primær drift	-36,8
Finansiering, netto	8,1
Resultat før skat	-28,7
Samlet balance	700,3
Egenkapitalbinding	482,4

Afviklingsaktiviteter

Målsætning om salg hurtigst muligt

	DKK mio.
Omsætning	205,1
Bruttoresultat	-7,0
Indtægter af kapitalandele i JV	38,3
Omkostninger	13,6
Resultat af primær drift	17,7
Finansiering, netto	-22,7
Resultat før skat	-5,0
Samlet balance	1.546,8
Egenkapitalbinding	404,6



Væsentlige forhold der påvirker periodens resultat, ekskl. resultat af afleverede projekter

- Tab vedrørende Strædet, Køge på DKK 50 mio., jf. senere omtale.
- Nedskrivning af grund i Polen med DKK 17,5 mio.
 - Betinget købstilbud modtaget og accepteret for derved at undgå en delvis udvikling over flere år.
- Negativ værdiregulering af tysk investeringsejendom på DKK 15 mio.
 - Igangværende salgsdrøftelser, som ledelsen, på trods af at prisen er langt under det forventede, alligevel har valgt at arbejde videre med. Dette ud fra et stærkt ønske om at komme helt ud af det tyske marked.
- Tilbageført nedskrivning på DKK 30 mio. vedrørende Ringsted Outlet, hvor den fortsat positive udvikling og købsinteresse for centret underbygger grundlaget herfor.



Væsentlige forhold der påvirker periodens resultat

- Strædet, Køge, Danmark

- Projektet er i det store hele færdigopført, og tredje og sidste etape er afleveret til investor i juli 2018.
- Projektet har givet store udfordringer.
 - Entreprenørkonkurs i august 2017.
 - Undervurdering af projektets kompleksitet pga. størrelse, placering, krav til udførelse, antal entreprenører m.v.
- Tab på DKK 50 mio. konstateret i Q2 2018/19:
 - Betydelige overskridelser af forventede omkostninger til færdiggørelse, herunder fejlagtige vurderinger bl.a. som følge af betydelig personaleudskiftning på projektet.
 - Betydelige omkostninger til genopretning af fejlagtigt udførte forhold i projektet.
 - Indgåelse af forlig og revurdering af risici i flere tvistforhold.
 - Negativ købesumsregulering over for investor som følge af restudlejning til lavere leje end tidligere forventet.



Afleverede projekter

Havnehus 1, Østre Havn, Aalborg:

- Udlejningsboliger på 4.900 m².
- Solgt til en privat investor på basis af forward funding.
- Afleveret til investor i foråret 2018.

Domus Vista, Frederiksberg:

- Omfatter ca. 5.300 m² ungdomsboliger.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Færdigopført og afleveret til Koncenton medio 2018.

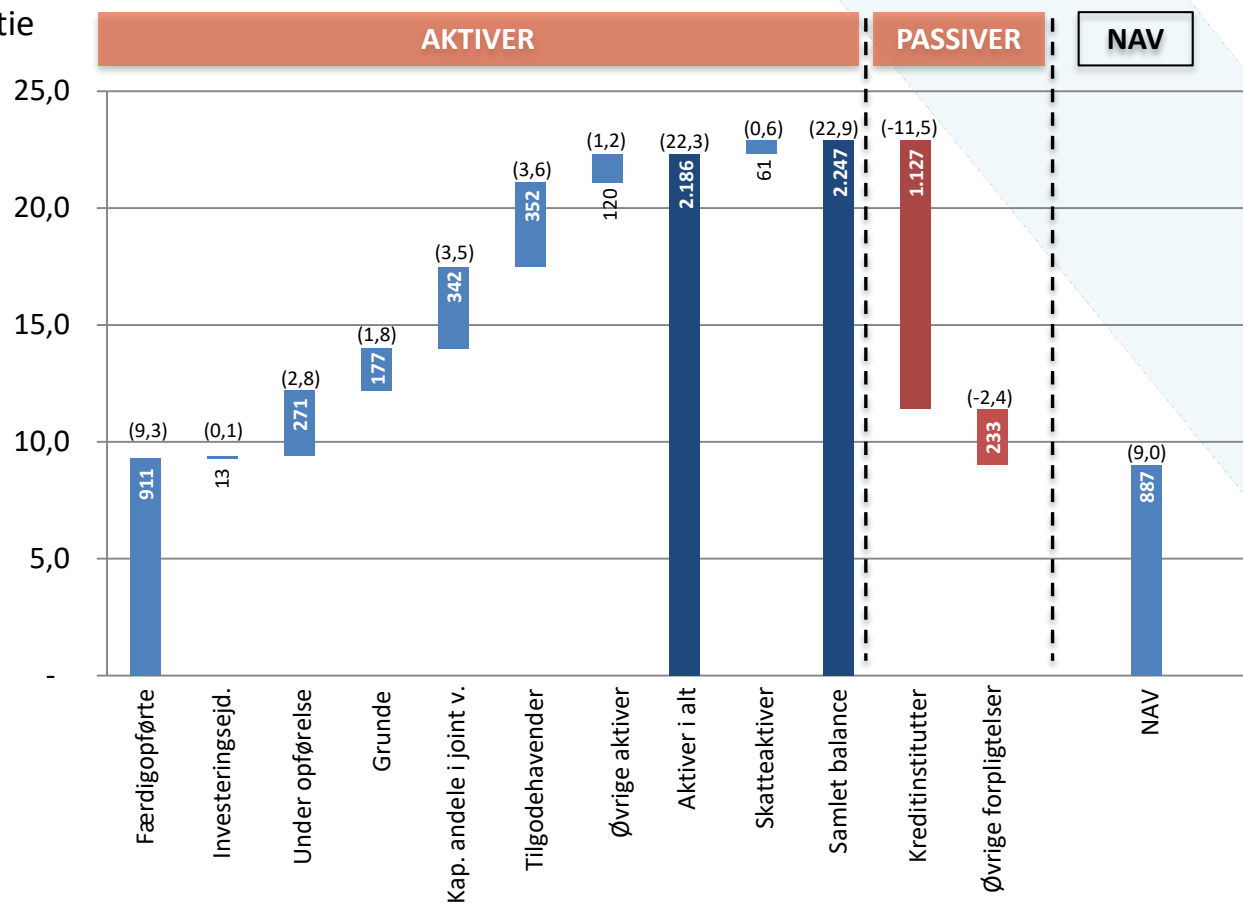


Ungdomsboliger, Domus Vista, Frederiksberg

NAV pr. aktie

pr. 31. juli 2018

DKK pr. aktie



3. Resultatforventninger 2018/19

Visualisering,
SporbyenScandia,
Randers, Danmark



Forventninger til regnskabsåret 2018/19

- Nedjustering ultimo august 2018 af resultatforventningerne for regnskabsåret 2018/19 fra et forventet koncernresultat på DKK 80-90 mio. før skat til nu DKK 0-10 mio. før skat.
- Nedjusteringen kan henføres til følgende forhold:
 - Ekstraordinære forhold vedrørende projektet Strædet i Køge og et deraf følgende tab på DKK 50 mio.
 - En nedskrivning på DKK 17,5 mio. af en grund i Polen med henblik på at accelerere salgsprocessen og undgå en udviklingsopgave over længere tid.
 - En øget risiko på development-projekter på DKK 10 mio. primært relateret til det tidsmæssige element i projekter og derved risiko for periodeforskydning af enkelte projekter.
- Projektet Strædet i Køge indgår i development-aktiviteterne. Dermed lever development-aktiviteterne for 2018/19 ikke op til ledelsens målsætning om at bidrage med en egenkapitalforrentning på 15-20 %. Der udmeldes ikke en ny målsætning for 2018/19, men målsætningen fastholdes fremadrettet.



4. 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 Letland.
- Færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter i joint ventures, udgør pr. 31. juli 2018 DKK 886 mio.
- Grunde og projekter i Polen, Tjekkiet, Letland og Tyskland udgør pr. 31. juli 2018 DKK 297 mio., hvoraf DKK 90 mio. udgør grunde.
- Aktiviteterne vil blive afviklet hurtigst muligt.
- Den frigjorte egenkapital ved salg vil blive udloddet til selskabets aktionærer.



Afviklingsaktiviteter

- færdigopførte ejendomme i drift

- Færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter i joint ventures, udgør pr. 31. juli 2018 DKK 886 mio.
- Flere af projekterne er placeret hos mæglere med salgsmandat, og salgsproces er for flere projekter i gang.
- Afviklingen af de større færdigopførte ejendomme i drift tager tid, om end flere er i fremdrift.
- Sideløbende arbejdes med at optimere udlejningssituationen, bl.a. ved at øge udlejningsgraden og ved at optimere lejersammensætningen m.v. Biograf med otte sale er under opførelse i BROEN Shopping, Esbjerg.

Væsentligste færdigopførte ejendomme i drift:



Sillebroen, Frederikssund



BROEN Shopping, Esbjerg



Ringsted Outlet



Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen



Afviklingsaktiviteter

Ringsted Outlet

Ringsted, Danmark

96 %

13.200 m²
50 % ejerandel



Kundetal



Omsætning



- Flere års fremgang fortsætter med stigende omsætning og besøgstal.
- Væsentligt bedre udlejningssituation end hidtil.
- Nye lejere med åbning i 2018: Adidas og Haribo.
- Fokus på at forbedre udlejningen i centret.
- God interesse fra potentielle lejere.
- Arbejde videre med mulighederne for at udvide centret.
- Centret er sat til salg via mægler.
- Tilbageført nedskrivning på DKK 30 mio. i H1 2018/19.



Planlagt udvidelse af Ringsted Outlet



Afviklingsaktiviteter

- øvrige afviklingsaktiviteter

- Grunde og projekter i Polen, Tjekkiet, Letland og Tyskland udgør pr. 31. juli 2018 DKK 297 mio., hvoraf DKK 90 mio. udgøres af grunde.
- Øvrige afviklingsaktiviteter omfatter:
 - Polen: Et udviklingsprojekt og to grunde.
 - Tjekkiet: Et udviklingsprojekt og en grund.
 - Letland: To grunde.
 - Tyskland: En grund.
- Der er fokus på hurtigere fremdrift, og særligt fremdriften i grundsalg er positiv i perioden.
 - Salg af grund i Poznan, Polen, gennemført i Q2 2018/19.
 - Betinget tilbud om køb af en større grund i det sydlige Polen accepteret.
 - Betinget salg af grund i Tyskland.
- Tilfredsstillende fremdrift i afviklingen af de polske aktiviteter.



Afviklingsaktiviteter

- MetroBielany, boligprojekt, Warszawa, Polen

Etape 3

- Omfatter 263 lejligheder samt servicearealer.
- Boligerne er solgt som ejerlejligheder til private brugere.
- Byggeriet er forløbet tilfredsstillende, og aflevering til køberne pågår.



Etape 4

- Omfatter 227 boligenheder og servicearealer.
- Byggeri igangsat i december 2017.
- 51 % af boligenhederne er forhåndssolgt.
- 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.
 - 66 % af arealet er udlejet på bindende kontrakter.
 - Byggeri igangsat i december 2017.
 - Forventet åbning i november 2018.
- Etape 2 udgør 5.300 m².



4. Development

Dagligvare og ejerboliger
Smedegaarden
Holbæk, Danmark
3.200 m²



Development

- Alene aktiviteter i Danmark og Sverige.
- Fremdriften i den svenske projektportefølje skal øges for at skabe et tilfredsstillende forretningsgrundlag i Sverige.
- Fokus på byudvikling, boliger, retail og erhverv samt mixede projekter heraf.
- Udgangspunktet for igangsætning af projekter er, at projektet er helt eller delvist forhåndssolgt til investor, og at der bindes et minimum af kapital heri.
- Udviklingspotentiale på ca. 240.000 m². Udover de omtalte påbegyndte projekter arbejder TK Development med udvikling af flere mindre og mellemstore projekter.
- Strategisk målsætning om at development kan skabe et egenkapitalafkast på 15-20 % p.a. før skat.

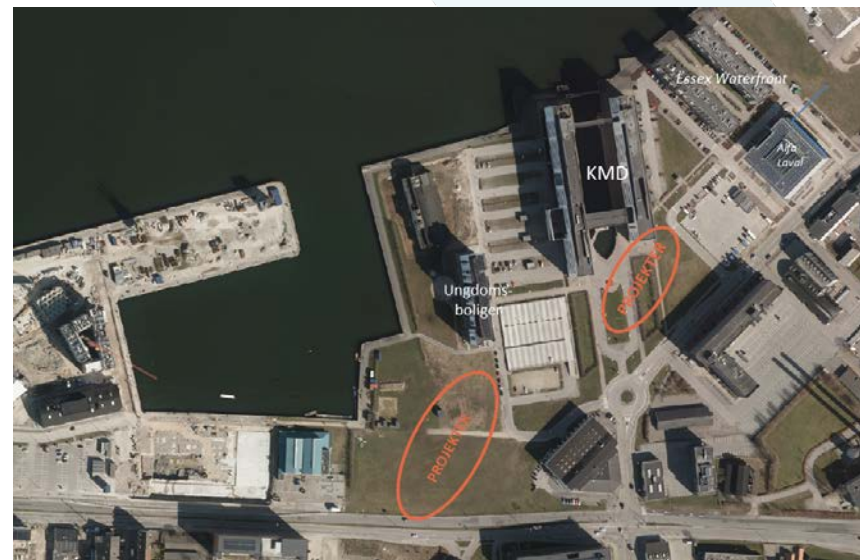


Østre Havn, Aalborg, Danmark

- 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. 77 % af lejlighederne er solgt.
- **Havnehus 1:** Udlejningsboliger på 4.900 m². Afleveret 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. Indledende byggearbejder er påbegyndt. Det egentlige byggeri er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb. Forventet færdiggørelse og aflevering til køber ultimo 2019.



6.100 m² udlejningsboliger



Vanløse, ungdomsboliger, Danmark

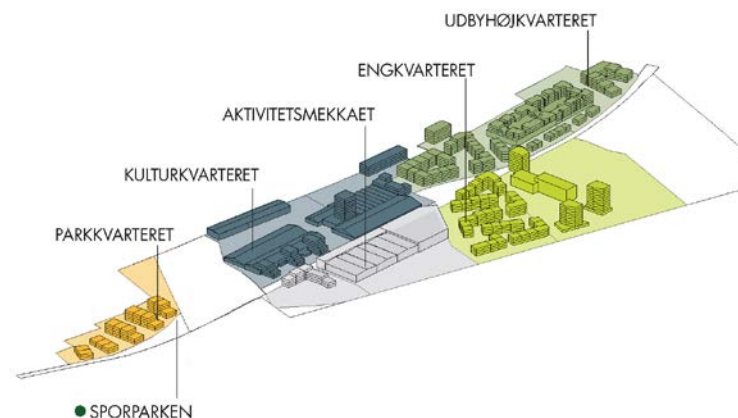
- Omfatter ca. 1.700 m² ungdomsboliger.
- Betinget solgt til Koncenton.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Byggeriet er påbegyndt i august 2017 og forventes færdigopført i oktober 2018.
- Forventes afleveret til investor i efteråret 2018.

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.
- God interesse fra brugere og investorer.
- Der er solgt/indgået aftaler om salg af 25.000 m² boligbyggeretter til private investorer og 5.500 m² boligbyggeretter til et boligselskab.
- Der forhandles om salg af yderligere byggeretter.



Smedegaarden, Holbæk, Danmark

Delvist
forhåndssolgt

- Omfatter ca. 3.200 m² dagligvarebutik og ejerboliger.
- Dagligvarebutik på 1.300 m² udlejet til Salling Group og betinget solgt til ATP-Ejendomme A/S.
- Forhåndssalg af de 16 ejerlejligheder, i alt ca. 1.900 m², er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb.
- Byggeriet påbegyndes ultimo september 2018 med forventet færdiggørelse ultimo 2019.



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.



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.

