

Nedjustering af resultatforventninger særlig som følge af ny udvikling omkring projektet Strædet i Køge og forventet salg af stort grundstykke i Bytom, Polen

Resumé:

- *TK Development nedjusterer resultatforventningerne til året 2018/19 med DKK 80 mio. fra DKK 80–90 mio. før skat til nu DKK 0–10 mio. før skat.*
- *Projektet Strædet i Køge nedskrives med DKK 50 mio. og forventes, når projektet er endeligt afsluttet, at have medført et samlet tab for koncernen på ca. DKK 35 mio.*
- *Øget risiko på diverse development-projekter, DKK 10 mio.*
- *Et accelereret, forventet salg af koncernens største grundstykke i Polen medfører en nedskrivning på ca. DKK 20 mio.*

Ledelsen i TK Development har besluttet at nedjustere resultatforventningerne til regnskabsåret 2018/19 med DKK 80 mio. fra DKK 80-90 mio. før skat til DKK 0-10 mio. før skat. De nedjusterede resultatforventninger kan henføres til ekstraordinære forhold relateret til projektet Strædet i Køge, øget risiko på diverse projekter og til et forventet salg af et stort grundstykke i Bytom, Polen.

Development-aktiviteter

Strædet Køge

Projektet Strædet i Køge har givet koncernen store udfordringer, og med den aktuelle nedskrivning på projektet med DKK 50 mio. udgør det samlede tab på projektet over de sidste tre år ca. DKK 35 mio. Oprindeligt budgetteret avance på projektet var i niveauet DKK 115 mio., hvorfor afvigelsen udgør DKK 150 mio.

Ud over det særdeles uheldige forløb med en entreprenørkonkurs medio 2017, må den daglige ledelse i dag konstatere, at projektets størrelse, placering, krav til udførelse, antal entreprenører, m.v. har medført en høj grad af kompleksitet, som TK Development som bygherre har undervurderet. I forbindelse med at adm. direktør Frede Clausen stoppede i foråret 2018 blev det meldt ud, at denne type af komplekse udviklingsprojekter, herunder shoppingcentre, ikke længere er en del af koncernens strategi.

Projektet er i det store hele færdigopført, og retail- og parkeringsdelen, som er den væsentligste del af projektet, er overdraget til Citycon i december 2017. En mindre del af retail-delen, ca. 3.000 m², er overdraget til Citycon i juli 2018.

Den tidligere omtalte entreprenørkonkurs på den væsentligste del af projektet i august 2017 gav anledning til store ekstraomkostninger som led i at færdiggøre byggeriet, så det kunne overdrages til køber. Disse ekstraomkostninger og konsekvenserne af modtagelse af slutafregninger, overblik over mangler, restarbejder, tvister og ikke mindst et hos bestyrelsen og den daglige ledelse andet syn på risikovurderingen end tidligere, er medvirkende til denne nedskrivning.

Den aktuelle nedskrivning på DKK 50 mio. omfatter blandt andet:

- Betydelige overskridelser af de forventede omkostninger til færdiggørelse af projektet. En andel af disse overskridelser må tilskrives fejlagtige vurderinger som en konsekvens af betydelig personaleudskiftning på projektet.
- Betydelige omkostninger til genopretning af fejlagtigt udførte forhold i projektet, hvor dele heraf belaster afvigelsen i 2018/19.
- Indgåelse af forlig og revurdering af risici i flere tvistforhold med entreprenører.
- Negativ købesumsregulering over for projektets investor som følge af restudlejning i 2018 til en lavere leje end tidligere forventet.

Endnu ikke afholdte omkostninger og reservationer til tvister m.v. udgør mere end DKK 70 mio.

Uanset at ledelsen opfatter at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme yderligere afvigelser.

Projektet Strædet i Køge indgår i development-aktiviteterne, og konsekvensen af nedjusteringen er, at koncernens development-aktiviteter for 2018/19 ikke lever 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.

Afviklingsaktiviteter

Grundsalg Polen

TK Development har ejet et stort grundareal på godt 11 hektar i Bytom i Polen gennem mange år, hvor målet har været at udvikle området til retail og logistik. Det er bestyrelsens ønske at sikre momentum på salg af koncernens afviklingsaktiviteter, hvorfor der har været en sondering af muligheden for at fremskynde afviklingen ved salg af grundstykket som en ren jordhandel, hvorved en delvis udvikling over flere år undgås.

Der er nu modtaget et betinget bud på køb af de samlede arealer, og ledelsen har valgt at søge dette realiseret. Et salg til de forhandlede priser medfører en nedskrivning på ca. DKK 20 mio.

Såfremt handlen materialiseres, har koncernen følgende aktiviteter tilbage i Polen:

- Færdigopførelse og salg af et lejlighedsprojekt i Bielany i Warszawa, hvor fremdrift, salg og økonomi går planmæssigt.
- Et mangeårigt grundstykke i Sosnowiec, hvor dette aktuelt forhandles solgt til en potentiel køber.
- Ejerskab af 17.500 m² stort shoppingcenter, Galeria Sandecja i Nowy Sacz. Centret er 99 % udlejet og giver aktuelt et afkast på 7,5 % p.a. Centret søges solgt.

I Q2 2018/19 har koncernen solgt et grundstykke i Poznan ejet gennem mange år til bogført værdi.

Alt i alt er der således en tilfredsstillende fremdrift i afviklingen af de polske aktiviteter, ligesom der er tilfredsstillende fremdrift i processen med salg af øvrige afviklingsaktiviteter.

Øvrige oplysninger:

TK Development aflægger perioderegnskab for 1. halvår 2018/19 til offentliggørelse som hidtil planlagt den 19. september 2018.

TK Developments nye CEO, Søren Kempf Holm, tiltræder jobbet den 1. oktober 2018.

Kontakt detaljer:

Konst. adm. direktør Robert Andersen
Tel. +45 8896 1010