

**Resultatforventningerne til regnskabsåret 2011/12 nedjusteres til i niveauet DKK 25 mio. efter skat. Koncernens forretningsmodel tilpasses markedsforholdene, og omkostningsniveauet reduceres med ca. 20 %. Forventningerne til 2012/13 udgør et positivt resultat efter skat.**

*Resumé:*

- *Resultatforventningerne til 2011/12 nedjusteres til i niveauet DKK 25 mio. efter skat.*
- *Koncernens forretningsmodel tilpasses de aktuelle og forventede markedsforhold.*
- *Ledelsen reducerer koncernens omkostningsniveau med ca. 20 %.*
- *Forventningerne til 2012/13 udgør et positivt resultat efter skat.*

**Resultatforventningerne til 2011/12 nedjusteres**

Den tidligere udmeldte resultatforventning til regnskabsåret 2011/12 var afhængig af salg af et eller flere betydende projekter. Disse salg bliver forskudt og dermed ikke realiseret i indeværende regnskabsår, hvilket medfører et lavere resultat for regnskabsåret 2011/12. Ud over dette forhold indregnes en engangsudgift på ca. DKK 5 mio. relateret til en fremadrettet reduktion af koncernens kapacitetsomkostninger, som iværksættes i indeværende måned. Den besluttede reduktion i omkostningerne betyder færre ressourcer til koncernens udviklingsprojekter, og derfor er enkelte projektmuligheder fravalgt, hvorfor de vil blive solgt. Konsekvensen heraf er, at der foretages nedskrivninger på projekter med ca. DKK 20 mio. før skat. Samlet set betyder det, at ledelsens resultatforventninger til regnskabsåret 2011/12 nedjusteres fra i niveauet DKK 100 mio. efter skat til i niveauet DKK 25 mio. efter skat.

**Koncernens forretningsmodel tilpasses**

Markedsforholdene på TK Developments markeder, og den finansielle krises indflydelse på de væsentlige elementer i form af jordpriser, byggeomkostninger, lejeniveau, priser på de opførte ejendomme og adgang til finansiering, har materielt set ikke ændret sig gennem de seneste måneder. Ledelsen forventer ikke, at der på kortere sigt sker en bedring i markedsforholdene. De nævnte variable har fundet et nyt prisleje, og nye projekter forventes at kunne realiseres med de før krisen realiserede avancer, og dermed bruttofortjenester på 15-20 % målt på projekternes kostpris. Allerede færdigudviklede projekter må dog forventes realiseret til en lav avance.

Investorernes ændrede adfærd med krav om lavere risiko i projekterne har medført en træg beslutningsproces og en deraf følgende lavere omsætningshastighed af projekter. Dette svagere projektflow – og de aktuelle og forventede markedsvilkår i øvrigt - har givet anledning til at revurdere kon-

cernens forretningsmodel. Koncernens ledelse har besluttet at tilpasse forretningsmodellen som følger:

- I. Koncernens primære fokus vil fortsat være udvikling af fast ejendom.
  - Udvikling kan finde sted i egne bøger, med eller uden et forudgående salg af projekterne, hvor projekternes finansiering kan ske i egne bøger eller successivt af køber i takt med projekternes opførelse, også benævnt forward funding.
  - Udviklingen kan også finde sted sammen med partnere i opførelsesperioden.
  
- II. Koncernen kan vælge at igangsætte projekter med henblik på opførelse og en efterfølgende indkøring og modning over en kortere årrække, hvor sådanne projekter typisk vil blive klassificeret som investeringsejendomme.
  - Dette yderligere element i forretningsmodellen er en naturlig konsekvens af det ændrede risikobillede, herunder især en ændret investoradfærd, hvor udviklingsprocessen for visse projekter optimalt set ikke er tilendebragt før en modning og indkøring af ejendommene har fundet sted. Den investeringsejendomsportefølje som dette nye element resulterer i, sikrer isoleret set et såvel positivt driftsresultat som et positivt cash flow. Efter modningsprocessen kan projekternes afkast endnu bedre dokumenteres og en bedre prissætning opnås.
  - Udvikling af investeringsejendomme kan finde sted dels i egne bøger, dels i projektudviklingssamarbejder, hvor medinvestorer ønsker at deltage i såvel opførelses- som modningsfase. Ved indgåelse af samarbejder opnår koncernen en mere effektiv anbringelse af koncernens egenfinansiering i projekter under udvikling, en bedre risikospredning, samt en mere effektiv udnyttelse af koncernens mandskabsmæssige ressourcer og kompetencer.
  - En klassificering af et projekt som investeringsejendom vil typisk ske forinden byggestart og vil blive meddelt markedet. Det betyder, at ejendommens værdi vil reflektere en markedsværdi baseret på et markedsbaseret afkastkrav i en discounted cash flow model.

Koncernen vil fremover kompetencemæssigt favne såvel udvikling af fast ejendom som asset management. Udviklingskompetencerne er fortsat fuldt ud til stede i koncernens fire hovedmarkeder, Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet/Slovakiet. Ejendomsadministrationen af de færdigopførte ejendomme er hovedsageligt outsourcet, mens asset management håndteres internt.

Den beskrevne tilpasning af forretningsmodellen er en naturlig konsekvens af de aktuelle og forventede markedsforhold. I forhold til en rendyrket udviklingsvirksomhed vil udbyttet af justeringen være en koncern, der resultat- og likviditetsmæssigt er mindre følsom over for markeds-mæssige udsving.

### **Ledelsen reducerer koncernens omkostningsniveau**

Som en konsekvens af det svagere projektflow har ledelsen besluttet at foretage en reduktion af de kontante kapacitetsomkostninger svarende til ca. 20 % og en årseffekt på ca. DKK 25 mio. Den væsentligste post i denne reduktion er lønomkostningerne, som reduceres med ca. 20 %, og grundlaget herfor tilvejebringes i form af såvel afskedigelser, fratrædelsesaftaler i øvrigt og individuelle lønreduktioner. Koncernens samlede medarbejdernormering reduceres fra 135 til 112 medarbejdere, og de berørte medarbejdere opsiges i denne måned. De individuelle lønreduktioner omfatter koncernens direktion og en række af koncernens ledende medarbejdere, der frivilligt går 20 % ned i løn i de kommende 24 måneder. Koncernens bestyrelse giver samtidig afkald på 20 % af sit honorar, og vil indstille til generalforsamlingen i maj 2012, at denne reduktion er gældende for året 2012/13, ligesom bestyrelsen har samme indstilling for året 2013/14. Reduktionen i ledelsens vederlag skal ses som et led i et overordnet mål om at nå en mærkbar besparelse, og på samme tid bibeholde de nødvendige kompetencer til gavn for den fremtidige resultatskabelse. Den økonomiske engangseffekt som følge af fritstilling m.v. indarbejdes i regnskabet for 2011/12 og udgør ca. DKK 5 mio. før skat. Omkostningsreduktionen får effekt fra februar 2012 og forventes at have fuld effekt fra august 2012.

Det er ledelsens opfattelse, at koncernen med de foretagne justeringer af forretningsmodellen og herunder reduktionen af omkostningsniveauet har tilvejebragt et styrket forretningsgrundlag for koncernens fremtidige udvikling.

### **Resultatforventninger til 2012/13**

Ledelsen forventer at et eller flere færdigudviklede, betydende projekter sælges i 2012/13. Ledelsen tillægger det stor betydning, at der foretages sådanne projektsalg i det kommende regnskabsår. Et salg af de færdigopførte, betydende projekter vil generere en væsentlig fri likviditet, som vil være med til at sikre projektflowet og dermed den langsigtede indtjening. Set i lyset af usikkerheden på de finansielle markeder vil der være usikkerhed knyttet til omfang og timing af salg af større projekter og resultaterne heraf. På trods af denne usikkerhed forventes et positivt resultat for 2012/13.

*De forventninger der er omtalt i denne meddelelse, 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 2010/11, hvortil henvises, herunder specielt vurderingen af koncernens udskudte skatteaktiv.*

### **Kontakt detaljer:**

TK Development A/S, adm. direktør Frede Clausen, tel. +45 8896 1010