

Strategisk fokus 2018

Resumé:

TK Developments bestyrelse har fastlagt en række strategiske mål og tiltag frem mod 2018. Disse skal resultere i, at TK Development bliver en rendyrket developer-virksomhed, hvor målet er en attraktiv værdiskabelse for selskabets aktionærer.

- Det strategiske fokus for koncernen er fremadrettet development i Danmark, Sverige og Polen. Egenkapitalafkastet fra dette område forventes at udgøre 15 – 20 % p.a. før skat fra og med regnskabsåret 2017/18.
- Koncernens asset management-aktiviteter skal driftsmæssigt modnes og optimeres med henblik på et salg inden for en 3-5-årig periode, og den frigjorte egenkapitalbinding planlægges udloddet til aktionærerne.
- Der vil fortsat være en kraftig fokusering på at nedbringe grundbeholdningen væsentligt.
- Den fremadrettede fokuserede strategi vil frem imod 2018 betyde løbende reduktioner i koncernens kapacitetsomkostninger.

Som en del af strategien har ledelsen besluttet:

- At igangsætte en salgsproces af de tjekkiske aktiviteter, og der nedskrives DKK 35,0 mio. på de tjekkiske grunde til afdækning af risici ved salget.
- At igangsætte den tredje ud af i alt fire faser af et større boligprojekt i Polen. De aktuelle budgetforventninger medfører behov for, at der nedskrives DKK 37,8 mio. på disse grunde, hvorefter værdien udgør DKK 189,1 mio. Grundene vil i takt med igangsætning af de to faser overgå til projekter under opførelse. Hertil kommer nedskrivning af en anden polsk grund med DKK 7,5 mio., hvor der aktuelt forhandles et delsalg af grunden.
- At koncernen ikke længere vil rapportere særskilt på afviklingsaktiviteter, og der foretages nedskrivninger med DKK 78,0 mio. til afdækning af de særlige risici herpå.
- At grunde og udviklingsprojekter i de lande, hvori koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv, fremadrettet indgår i koncernens rapportering under asset management.
- At nedskrive goodwill og skatteaktiver med DKK 56,0 mio.

Resultatforhold:

- Den hidtidige resultatforventning for 2015/16 af de fortsættende aktiviteter før skat nedjusteres med DKK 140 mio. til nu at udgøre i niveauet DKK -100 mio.
- Der er realiseret et resultat af de hidtidige afviklingsaktiviteter for perioden 1.-3. kvartal 2015/16 på DKK -84,8 mio., hvorefter rapporteringen på dette segment ophører.
- Der forventes et samlet koncernresultat i 2015/16 i niveauet DKK -190 mio. før skat.
- Der forventes et samlet koncernresultat i 2016/17 på DKK 10 - 30 mio. før skat.

TK Development fastsætter nye strategiske mål og tiltag frem mod 2018, hvor målet på sigt er en rendyrket developer-virksomhed med en attraktiv værdiskabelse for selskabets aktionærer

Development

Det strategiske fokus for koncernen vil fremadrettet være development. Ledelsen vurderer, at development fortsat vil kunne skabe en tilfredsstillende indtjening, hvilket underbygges af de aktuelle markedsforhold i form af grundpriser, byggepriser, lejeniveau og investorernes afkastkrav.

- a) Den markeds-mæssige fokusering indsnævres yderligere til fremadrettet at være Danmark, Sverige og Polen.
 - På koncernens nuværende hovedmarkeder vurderes markeds- og forretningspotentialet størst i Danmark og Sverige.
 - Den risikomæssige eksponering er aktuelt størst mod Polen, og fokus er at nedbringe denne eksponering.
- b) Det segmentmæssige fokus er shoppingcentre, retailparker og i stigende grad boligprojekter, hvor der vil blive redegjort yderligere herfor sammen med markedsforventninger i koncernens årsrapport 2015/16.
- c) Egenkapitalafkastet fra dette forretningsområde forventes at udgøre 15 – 20 % p.a. før skat fra og med regnskabsåret 2017/18, og der vil fra regnskabsåret 2016/17 blive foretaget en fordeling af kapacitetsomkostninger til forretningsområderne development og asset management.
- d) Forretningsområdet har pr. 31.10.2015 en bogført aktivmasse på DKK 1.108,0 mio. og en allokeret egenkapital på DKK 656,2 mio.

Asset management

Koncernens asset management-aktiviteter omfatter driften af koncernens færdigopførte ejendomme samt grunde og udviklingsprojekter på de markeder, hvorpå koncernen ikke på sigt ønsker at være aktiv.

- a) Den aktuelle nettoleje målt i forhold til bogført værdi af porteføljen af færdigopførte ejendomme udgør 4,3 % p.a., hvilket ikke er tilfredsstillende. Nettolejen forventes ved fuld udlejning at udgøre 6,2 % p.a.
- b) Aktiverne skal driftsmæssigt modnes og optimeres, og der vil blive redegjort for de lagte planer i årsrapporten for 2015/16.
- c) Målet er at sælge aktiverne inden for en 3-5-årig periode, og den frigjorte egenkapitalbinding planlægges udloddet til aktionærene.
- d) Aktiviteten har pr. 31.10.2015 en bogført aktivmasse på DKK 1.611,5 mio. og en allokeret egenkapital på DKK 582,0 mio.

Reduktion af kapitalbindinger i grunde

Koncernens nuværende egenkapitalbindinger i ikke-igangsatte projekter (grunde) er betydelig og hindrende for en optimal kapitalallokering og skabelsen af et tilfredsstillende afkast. Der vil således fortsat være en kraftig fokusering på at nedbringe grundbeholdningen væsentligt.

- a) Koncernens aktiviteter i Tjekkiet søges solgt, jf. også ovenstående beskrivelse af den geografiske fokusering. Der er en risiko forbundet med projekternes salg, og der tages højde herfor med en nedskrivning af grunde i Tjekkiet med samlet DKK 35,0 mio. De tjekkiske aktiver vil med virkning fra 31.10.2015 blive overført til asset management. Afviklingen af de tjekkiske aktiviteter vil medføre en besparelse i kapacitetsomkostningerne på minimum DKK 8,0 mio. p.a., svarende til ca. 10 % af koncernens kapacitetsomkostninger.
- b) Boligprojektet i Bielany i Polen igangsættes med den tredje ud af i alt fire faser til foråret 2016. Projektet er besluttet omprojekteret til mindre enheder som følge af større efterspørgsel efter denne type. Det indebærer samtidig, at det samlede projekt indeholder et færre antal m². Derudover er salgspriserne pr. m² lidt lavere end tidligere forventet. De aktuelle budgetforventninger medfører således behov for en nedskrivning af grundværdierne i projektet med samlet DKK 37,8 mio. til DKK 189,1 mio. pr. 31.10.2015. Grundene vil i takt med igangsætning af projektets to faser overgå til projekter under opførelse, og blandt de ikke-igangsatte projekter (grunde) udgør disse grundarealer koncernens største enkeltaktiv.
- c) En anden af de polske grunde er nedskrevet med DKK 7,5 mio., hvor der aktuelt forhandles et delsalg af grunden til en investor.

Ophør af afviklingsaktiviteter

Begrebet "afviklingsaktiviteter" udgår med virkning fra 31.10.2015. Ledelsen har løbende markeret en større risiko knyttet til timing og forløb for afvikling af disse aktiviteter, og det er besluttet at foretage en nedskrivning med DKK 78,0 mio. til afdækning af disse særlige risici. Aktivsummen udgør efter nedskrivninger DKK 165,8 mio., og aktiviteterne vurderes herefter at være forbundet med en sædvanlig risikoprofil. Der rapporteres driftsmæssigt på afviklingsaktiviteter for perioden 1. – 3. kvartal 2015/16, og aktiverne overgår med virkning fra 31.10.2015 til asset management.

Øvrige forhold

Den fremadrettede fokuserede strategi vil frem imod 2018 betyde løbende reduktioner i koncernens kapacitetsomkostninger.

Med baggrund i den trufne beslutning omkring de tjekkiske aktiviteter og en forventet lav indtjening i de polske aktiviteter de nærmeste år har ledelsen besluttet, at goodwill-beløb på DKK 33,3 mio. knyttet til de centraleuropæiske aktiviteter nedskrives til DKK 0. Herefter er der ikke bogført goodwill i koncernen. Det er ligeledes besluttet, at bogførte skatteaktiver på DKK 22,7 mio. knyttet til de centraleuropæiske aktiviteter udgiftsføres fuldt ud. Koncernens resterende bogførte skatteaktiv er herefter alene relateret til de danske aktiviteter.

Opnåede resultater og resultatforventninger

Ovenstående forhold er alle indarbejdet i koncernens delårsrapport for 1.-3. kvartal 2015/16, der offentliggøres senere dags dato.

Koncernens resultat for perioden 01.02. – 31.10.2015 udgør DKK -180,7 mio. før skat og DKK -212,1 mio. efter skat. Koncernens egenkapital udgør pr. 31.10.2015 DKK 1.301,1 mio. ud af en balance på DKK 2.811,2 mio., svarende til en soliditet på 46,3 %.

På baggrund af de beskrevne tiltag nedjusteres den hidtidige resultatforventning for 2015/16 af de fortsættende aktiviteter før skat med DKK 140 mio. til nu at udgøre i niveauet DKK -100 mio. I denne resultatforventning indgår nedskrivning på grunde i Polen og Tjekkiet med DKK 80,3 mio., nedskrivning af goodwill med DKK 33,3 mio. samt en periodeforskydning på DKK 19,2 mio. af de budgetterede indtægter i regnskabsåret 2015/16 til nu at finde sted i 2016/17.

Der er realiseret et resultat af de hidtidige afviklingsaktiviteter for perioden 1.-3. kvartal 2015/16 på DKK -84,8 mio. før skat, hvor nedskrivninger på de omtalte DKK 78,0 mio. er indeholdt, og hvorefter rapporteringen på disse aktiviteter ophører.

Resultatforventninger vil fremover blive udmeldt baseret på det samlede koncernresultat før skat.

Der forventes for regnskabsåret 2015/16 et samlet koncernresultat i niveauet DKK -190 mio. før skat.

Koncernens resultater påvirkes af timingen af gennemførte projektsalg og -overdragelser, og med de kendte aktiviteter for 2016/17 forventes for dette regnskabsår et resultat på DKK 10 - 30 mio. før skat.

De forventninger der er omtalt i denne meddelelse, herunder forventninger til indtjeningen, er i sig selv 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.

TK Development A/S

Niels Roth, bestyrelsesformand
Frede Clausen, adm. direktør

Yderligere oplysninger:

Adm. direktør Frede Clausen, tel. +45 8896 1010.