

TK Development justerer strategi og markedsfølsomt fokus

Resumé:

TK Developments bestyrelse har besluttet at justere koncernens strategi og forretningsmodel, hvilket på sigt forventes at forøge koncernens evne til værdiskabelse, og dermed at få genskabt en bæredygtig forretningsmodel. Væsentlige elementer i justering af strategi og forretningsmodel er en fokus på 2 forretningsmæssige ben, et primært ben i form af developmentaktiviteter og et sekundært ben i form af asset management-aktiviteter. Derudover ændres det markedsfølsomme fokus til fremover at være retail- og til dels kontor- og boligprojekter i Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet, hvorimod aktiviteterne i Tyskland, Rusland, Finland og Baltikum på kortere og mellemlangt sigt nedlukkes. Koncernens portefølje af ikke-igangsatte projekter (grunde) på ca. DKK 1,1 mia. planlægges over de kommende 2 år nedbragt til i niveauet DKK 0,5 mia., hvorved kapitalbindingen nedbringes med henblik på at muliggøre igangsætning af nye projekter med en attraktiv avance. Salg af større, færdigopførte og modnede projekter pågår fortsat, hvilket i kombination med nedbringelse af aktiviteter i flere lande og nedbringelse af ikke-igangsatte projekter vil medføre en forbedring af soliditeten. Koncernens risikostyring vil blive styrket med fokus på, at projekter alene igangsættes ud fra nøje bevidsthed om, at den forventede indtjening står mål med projektets kompleksitet, gennemløbstid, kapitalbinding og ressourceindsats i øvrigt. Koncernens interne og eksterne rapportering vil blive ændret til at afspejle aktivitet og udvikling i de to forretningsmæssige ben, samt i afviklingsaktiviteter fra de førnævnte lande, hvor aktiviteten bliver lukket ned. En omkostningstilpasning bliver gennemført med en effekt på ca. 20%, og som forventes at være med fuld effekt inden for en 12 måneders periode.

Den besluttede, justerede strategi medfører ikke ændringer til den udmeldte resultatforventning for 2012/13.

TK Development oplyste i fondsbørsmeddelelse nr. 17/2012 den 19. december 2012, at ledelsen ville igangsætte en gennemgang af koncernens forretningsområder med henblik på at vurdere den fremtidige markedsplatform, herunder hvilke lande koncernen fortsat skal være til stede i, samt muligheden for yderligere omkostningsbesparelser.

Denne gennemgang er nu afsluttet, og bestyrelsen har på møde d.d. vedtaget en justeret strategi og forretningsmodel, der i hovedtræk bliver gennemgået i det følgende.

Koncernens idégrundlag fastholdes

Det er TK Developments overordnede idégrundlag at skabe værditilvækst gennem udvikling af fast ejendom. Koncernen er en udviklings- og servicevirksomhed der har specialiseret sig i at være det resultatskabende og kreative bindeled mellem lejere og investorer.

Justeret strategi

Ud over koncernens primære forretningsben i form af developmentaktivitet, så vil koncernen til stadihed have en portefølje af færdigudviklede projekter, som skal værdiopimeres via en indkøring / modning, og dette sekundære forretningsben kan til tider være betydeligt i balanceomfang og resultat effekt for koncernen. De to forretningsben indeholder:

Development:

Udvikling af projekter fra idéfase til færdigopført projekt, hvor de kan gennemføres efter en af flere modeller:

- a) Solgte projekter
 - Forward funding
 - Forward purchase
- b) Projekter med partner
- c) I eget regi med høj grad af tillid til udlejning og salgbarhed
- d) Service-ydelse for tredjemand.

Asset management:

Ejerskab, drift, modning og optimering af færdigopførte projekter i en mellemlang driftsperiode, hvor perioden relaterer sig til mulighederne for at kunne tilføre tilstrækkelig merværdi. Asset management kan udføres i eget regi og også for tredjemand.

Tiltag for at genskabe en bæredygtig forretningsmodel

Det er ledelsens opfattelse, at der kan skabes en attraktiv indtjening ved gennemførelse af udviklingsprojekter, når der tages hensyn til de nye niveauer for de afgørende variable i udvikling af fast ejendom – jordpriser, byggepriser, udlejningsniveau og investorernes afkastkrav.

Det er også ledelsens opfattelse, at der fremadrettet kan skabes en attraktiv indtjening ved asset management-aktiviteter, hvor ikke mindst modningen af egne projekter er vital for tilvejebringelse af optimale salgspriser.

De aktuelle udfordrende markedsforhold, kombineret med koncernens egne specifikke forhold, kræver dog påvirkning af en række faktorer med henblik på at øge koncernens evne til værdiskabelse, genskabe en bæredygtig forretningsmodel og dermed også en attraktiv investeringscase for koncernens aktionærer.

Ledelsen har besluttet at gennemføre følgende tilpasninger:

- 1) En markeds­mæssig fokusering på de lande, der forventes at kunne bidrage fremadrettet med en langsigtet, profitabel drift – Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet.
- 2) En udfasning af aktiviteten i landene Finland, Tyskland, Baltikum og Rusland. Udfasningen med lukning af kontorer og afskedigelse af ansatte sker hurtigst muligt, men dog i respekt for, at der i alle lande er projekter, der skal håndteres bedst muligt, så der ikke sker unød­dig nedbrydning af værdier.
- 3) En nedbringelse af porteføljen af ikke-igangsatte projekter (grunde) over en 2-årig periode fra de aktuelle DKK 1,1 mia. til i niveauet DKK 0,5 mia.
- 4) Nedbringelse af de faste omkostninger i niveauet 20%, hvoraf halvdelen fremkommer som følge af nedlukning af aktiviteterne i Tyskland, Baltikum og Finland.

Konsekvensen heraf bør blandt andet være en opnået billigere finansiering. Derudover er det målet at opnå en forøgelse af soliditeten fra de senest rapporterede 32,6% pr. 31. oktober 2012. Hvis de planlagte projektsalg mod forventning ikke bliver gennemført, vil der blive overvejet en kapitalud­videlse.

Ændret intern og ekstern rapportering

Det er besluttet at ændre den interne og eksterne rapportering med henblik på i højere grad at skabe overblik og synliggøre værdier og værdiskabelse i koncernens forretningsben.

Segmenterne bliver:

- Development-aktiviteter,
- Asset management-aktiviteter, og
- Afviklingsaktiviteter.

Der vil blive rapporteret på development-aktiviteter og asset management-aktiviteter som de bærende og fremadrettede aktiviteter. Aktiviteterne i lande under afvikling vil blive benævnt afviklings-aktiviteter, og der vil således blive rapporteret særskilt herpå.

Organisatorisk fokus på segmenter og risici

Med henblik på at give opbakning til den valgte segmentering er det besluttet, at der tilrettelægges en organisering, der bedst muligt sikrer ledelses­mæssigt fokus på såvel development-aktiviteter som asset management-aktiviteter.

Koncernens risikostyring vil blive styrket med fokus på, at projekter alene igangsættes ud fra nøje bevidsthed om, at den forventede indtjening står mål med projektets kompleksitet, gennemløbstid, kapitalbinding og ressourceindsats i øvrigt.

Hvor er koncernen om 2 år ?

Transformationsprocessen for eksekveringen af de besluttede tiltag forventes at vare 2 år, hvorefter koncernen forventes at have en situation, hvor:

- Aktiviteter beror alene i Sverige, Polen, Tjekkiet og Danmark.
- Porteføljen af ikke-igangsatte projekter (grunde) er nedbragt fra ca. DKK 1,1 mia. til i niveauet DKK 500 mio.
- Balancen er tilpasset med en soliditet på ca. 40%.
- Finansieringsomkostninger er normaliseret på baggrund af de gennemførte tiltag.
- Der er skabt grundlag for en normaliseret indtjening.
- Den ændrede rapportering har bidraget et bedre overblik over koncernens aktiviteter, værdier, værdiskabelse og forventede udvikling.

Resultatforventninger

Koncernen fastholder en resultatforventning til regnskabsåret 2012/13 på i niveauet DKK - 300 mio. før skat.

Resultatforventninger for regnskabsåret 2013/14 forventes udmeldt samtidig med offentliggørelse af årsregnskabsmeddelelsen for 2012/13.

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 2011/12.

Kontakt detaljer:

TK Development A/S
Adm. direktør Frede Clausen
T: +45 2090 8770