

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TK DEVELOPMENT A/S

Tirsdag den 26. april 2016 kl. 15.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i TK Development A/S, CVR-nr. 24256782, i Aalborg Kongres & Kultur Center, Radiosalen, Europa Plads 4, 9000 Aalborg.

Dagsordenen var som følger:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed for det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab.
4. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen samt forslag der måtte være fremkommet fra kapitalejere.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisorer.
7. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Niels Roth bød velkommen til generalforsamlingen og oplyste at den samlede bestyrelse var repræsenteret med undtagelse af Morten Astrup der var forhindret i at deltage.

Formanden oplyste at bestyrelsen havde udpeget advokat Morten Jensen, Advokatfirmaet Børge Nielsen, som dirigent.

Dirigenten gennemgik reglerne i selskabsloven og selskabets vedtægter vedrørende indkaldelse af den ordinære generalforsamling og erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten henviste til dagsordenens punkter. Efter forslag fra dirigenten og med forsamlingens godkendelse blev punkterne 1 – 3 behandlet under ét:

Ad punkt 1 – Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed for det forløbne år.

Ad punkt 2 – Fremlæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.

Ad punkt 3 – Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab og beslutning om ikke at udbetale udbytte for 2015/16.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformand Niels Roth som aflagde bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed for det forløbne år.

Dirigenten gav herefter ordet til adm. direktør Frede Clausen som fremlagde årsrapporten for 2015/16.

Dirigenten takkede for fremlæggelserne og oplyste med henvisning til dagsordenens punkt 3 at bestyrelsen foreslår at der ikke udbetales udbytte for 2015/16.

Dirigenten oplyste at det samlede antal stemmer i selskabet udgør 98,2 mio. Der var 40,6 mio. stemmer til stede, svarende til 41,3 % af den samlede kapital. Af disse 40,6 mio. stemmer kontrollerede bestyrelse og direktion enten direkte eller via fuldmagter 36,9 mio. stemmer, svarende til 90,9 % af de tilstedeværende stemmer.

Dirigenten satte herefter de fremlagte punkter til samlet debat.

Torben Udsen (TU), Dansk Aktionærforening

TU takkede for formandens beretning og oplyste at man i Dansk Aktionærforening er tilhænger af at målsætninger synliggøres ikke blot for et år ad gangen, men så vidt muligt også for en længere årrække. Derfor fandt TU det glædeligt at TK Development i december 2015 havde fastlagt en række strategiske mål og tiltag frem mod 2018 således investorerne får mulighed for at tage beslutninger på et mere konkret og langsigtet grundlag. Der er behov herfor, specielt fordi TK Development har været - og stadig er - i en omstillingsperiode hvor den fulde effekt af denne omstilling først kan forventes i 2017/18.

TU bemærkede at det er prisværdigt at selskabet over en årrække har formået at slanke balancen, nedbringe den rentebærende gæld betydeligt og opnå en større soliditet. Beslutningen om at afvikle aktiviteterne i Finland, Baltikum, Rusland og Tyskland var velbegrunderet og nødvendig, selvom aktionærerne må leve med en vis usikkerhed indtil alle aktiviteter er afviklet i disse lande.

TU kommenterede development-aktiviteterne og bemærkede at egenkapitalafkastet endnu ikke er på et tilfredsstillende niveau, men forventes at udgøre 15-20 % p.a. før skat fra og med regnskabsåret 2017/18 og tilkendegav at dette er et godt og konkret måltal ledelsen har meldt ud.

TU kommenterede projekterne under asset management som skal driftsmæssigt modnes og optimeres med henblik på salg inden for en 3-5-årig periode. Dette kræver en forholdsmæssig stor kapitalbinding, og derfor er det godt at kunne læse at den frigjorte egenkapitalbinding planlægges udloddet til aktionærerne i takt med at projekterne afhændes. Disse projekter er ikke uden risiko, og aktionærerne må forvente at ledelsen fortsat har god risikostyring på dette område.

TU tilkendegav at 2016/17 forhåbentlig bliver det sidste overgangså før development-divisionen igen giver et acceptabelt afkast efter en årrække i finanskrisens tegn. Trods endnu en oprydning i 2015/16 ventes der kun et samlet overskud på DKK 10-30 mio. før skat for koncernen i indeværende 2016/17 regnskabsår. Dette skyldes at de to store byggeprojekter i Køge og Esbjerg efter planen først afleveres og indtægtsføres i regnskabsåret 2017/18.

TU henviste til de samlede projektkreditter på DKK 1.392,8 mio. pr. 31. januar 2016 hvoraf DKK 336 mio. har udløb inden udgangen af januar 2017. En væsentlig del heraf er forlænget efter regnskabsperiodens udløb, og den resterende del forventes forlænget inden forfald. TU ønskede oplysninger om størrelsen af den del af kreditten der endnu ikke er forlænget, og årsagen til at den endnu ikke er forlænget.

TU bemærkede at koncernens nuværende egenkapitalbinding i ikke-igangsatte projekter (grunde) er betydelig og til hinder for en optimal egenkapitalallokering og skabelsen af et tilfredsstillende afkast, og at der fortsat vil være kraftigt fokus på at nedbringe grundbeholdningen væsentligt. TU ønskede oplyst hvilke specielle udfordringer ledelsen ser i dette tiltag.

TU kommenterede differentieringen i lejeniveauet på primære og sekundære beliggenheder og ønskede oplyst hvor stor en procentdel af projekterne der vurderes at være placeret i henholdsvis primære og sekundære beliggenheder.

TU spurgte til årsagen til stigningen i den samlede gage til direktionen (to direktører) som er steget fra DKK 5,2 mio. i 2014/15 til DKK 6,8 mio. i 2015/16, og tilføjede at direktionen efter TU's opfattelse har ydet en betydelig og dygtig indsats i det forløbne regnskabsår.

TU sluttede sit indlæg med at rette en tak til alle i TK Development for en stor indsats og et ønske om at selskabet over de næste par år vil fuldende omstillingsprocessen og fremstå som et endnu stærkere og fokuseret selskab der tilbyder unik og lønsom ejendomsudvikling.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden for besvarelse af spørgsmålene.

Formanden påskønnede interessen fra Dansk Aktionærforening og takkede for spørgsmålene.

Til det første spørgsmål om kreditter og deres forfald bekræftede formanden at pr. 31. januar 2016 havde DKK 336 mio. forfald inden udgangen af januar 2017. Formanden bekræftede også at en *væsentlig* del heraf allerede er forlænget efter regnskabsårets udløb, og den del der ikke er forlænget, aktuelt har forfald i januar 2017. Årsagen til at den ikke er forlænget, er at der fortsat resterer 9 måneder indtil udløb. Der er tilsagn om en for-

længelse og en forhøjelse af den konkrete projektf finansiering, og betingelserne herfor skal opfyldes i løbet af 2016.

Til det andet spørgsmål om grundbeholdningen er det korrekt at ledelsen vurderer at være kommet langt med at nedbringe grundbeholdningen. Som nævnt i beretningen var grundbeholdningen på DKK 1,1 mia. for tre år siden, og aktuelt er den på godt DKK 0,5 mia. Men ledelsen vil meget gerne endnu længere ned da bindinger i jord udgør en kostbar kapitalomkostning, og at det er den optimale anvendelse af kapital der altid er udfordringen. Det er også det der hentydes til i beretningen som den optimale allokering af kapital. Det er derfor vigtigt at eventuelle nødvendige bindinger i jord tilstræbes at være af kortest mulig varighed. Synspunktet er også at ejerskab af jord medfører en konjunkturrisiko da jordpriser rent faktisk kan falde, og dette vil naturligvis ske igen en dag. Udfordringen med at nedbringe den nuværende grundbeholdning er at jordbesiddelserne ikke nødvendigvis ligger placeret hvor det er nemt at sælge jord til en fornuftig pris til tredjemand. Derfor kan det være økonomisk mest forsvarligt at udvikle og realisere projekterne så jorden kan blive vekslet til kontanter. Et eksempel herpå er boligprojektet i Bielany i Polen hvor der er en binding i jord på knap DKK 200 mio. som løbende bliver vekslet til kontanter i takt med at boligerne udvikles, opføres og sælges.

Det tredje spørgsmål om hvor stor en del af projekterne der har en primær henholdsvis sekundær beliggenhed er vanskeligt at konkretisere da det altid vil være en subjektiv vurdering om et givet projekt har en primær eller en sekundær beliggenhed. Mange faktorer spiller ind når ledelsen vurderer et projekt, og en vigtig faktor er beliggenheden. Der kan naturligvis være forskellige synspunkter på om et outlet beliggende i Ringsted har en primær eller en sekundær beliggenhed. For fire år siden ville svaret for de fleste nok have været at der var tale om en udpræget sekundær beliggenhed, men med den udvikling koncernens outlet i Ringsted har gennemgået de seneste år, vil flere nok nå frem til at outlettet i Ringsted i dag har en meget fin beliggenhed. Pointet er at der er mange faktorer der spiller ind i bedømmelsen heraf - det kan eksempelvis være centrets udvikling over tid og eventuelt konkurrence fra andre, og måske nyere, centre. Et par af koncernens centre i Polen har ikke længere en så optimal placering som ved projekternes opførelse, netop på grund af opstået konkurrence. Formanden vurderede at beliggenheden i dag og også fremover har stor betydning for at kunne skabe værditilvækst i projekterne, og derfor tillægges beliggenhed stor vægt.

Til spørgsmålet om udviklingen i direktionens samlede gage oplyste formanden at med baggrund i planlagte besparelser i foråret 2012 blev der gennemført en 20 % lønnedgang for bl.a. direktion og bestyrelse. Honoreringen blev nedsat med yderligere 20 % fra foråret 2013, gældende i en toårig periode. Fra 2015 er lønnen atter på niveau med hvad der var gældende i regnskabsåret 2011/12, og dette er baggrunden for de tal der fremgår af regnskabet.

Formanden takkede til sidst for ordene omkring realisering af et stærkere og mere fokuseret selskab. Det er ledelsens absolutte mål, til trods for at det har taget længere tid end forventet at genvinde kræfterne efter finanskrisen, men ledelsen tror at koncernen med de igangsatte tiltag er på rette spor.

Formanden gav ordet til dirigenten som konstaterede at ingen yderligere kapitalejere ønskede ordet i tilknytning til dagsordenens punkt 1 – 3.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens samtykke at bestyrelsens beretning var taget til efterretning og at årsrapporten var godkendt, herunder at der ikke udbetales udbytte for 2015/16.

Ad punkt 4 – Behandling af forslag fra bestyrelsen samt forslag der måtte være fremkommet fra kapitalejere

Dirigenten oplyste at der forelå følgende forslag fra bestyrelsen:

4.1.1 Godkendelse af bestyrelsens honorar for 2016/17.

Det indstilles til generalforsamlingens godkendelse, at grundhonoraret for 2016/17 forbliver uændret på DKK 160.000 pr. bestyrelsesmedlem. Formanden modtager tre gange grundhonoraret, mens næstformanden modtager to gange grundhonoraret.

Dirigenten oplyste at til vedtagelse af forslaget kræves simpelt flertal.

Dirigenten konstaterede at ingen kapitalejere ønskede ordet under dette punkt. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

Der forelå ikke forslag fra aktionærer til behandling.

Ad punkt 5 – Valg af bestyrelse

Dirigenten oplyste at i henhold til vedtægternes punkt 9 skal selskabet ledes af en bestyrelse bestående af 4 – 7 medlemmer der vælges for ét år ad gangen, men kan genvælges.

Dirigenten konstaterede at det er bestyrelsens forslag at der skal være seks medlemmer af bestyrelsen og spurgte om der var bemærkninger hertil. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten konstaterede at bestyrelsen fremover skal bestå af seks medlemmer.

Niels Roth, Peter Thorsen, Arne Gerlyng-Hansen, Kim Mikkelsen, Morten E. Astrup og Henrik Heideby var alle villige til genvalg. Dirigenten henviste til selskabets årsrapport

2015/16 og hjemmeside for profiler af de foreslåede kandidater, herunder deres ledelseshverv.

Dirigenten spurgte om der var forslag til andre kandidater end de nævnte. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten kunne således konstatere at Niels Roth, Peter Thorsen, Arne Gerlyng-Hansen, Kim Mikkelsen, Morten E. Astrup og Henrik Heideby var genvalgt til bestyrelsen.

Ad punkt 6 – Valg af revisorer

I henhold til vedtægternes punkt 13 skal selskabets årsrapport revideres af en eller flere af generalforsamlingen for ét år ad gangen valgte statsautoriserede revisorer.

Dirigenten oplyste at bestyrelsen foreslår valg af én revisor. Dirigenten spurgte om der var bemærkninger til forslaget. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten kunne konstatere at generalforsamlingen i overensstemmelse med bestyrelsens indstilling besluttede at der alene skal være én revisor.

Der forelå ikke andre forslag til valg af revisor, og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, København, var valgt.

Ad punkt 7 – Eventuelt

Dirigenten spurgte om der var kapitalejere der ønskede at komme med afsluttende bemærkninger og understregede at der under dette punkt ikke kunne træffes beslutninger med bindende virkning.

Fra salen blev der stillet spørgsmål til selskabets målsætning om kvinder i bestyrelsen.

Bestyrelsesformanden svarede at TK Development i henhold til loven har udformet en "Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed", og at denne er omtalt i årsrapporten og tilgængelig på selskabets hjemmeside. Det fremgår heraf at det er TK Developments målsætning at have 20 % af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen inden 2018.

Fra salen blev der spurgt om selskabet arbejdede sammen med dygtige arkitekter om udviklingen og udformningen af det kommende boligprojekt på Østre Havn i Aalborg.

Dirigenten gav ordet til Frede Clausen som oplyste at TK Development fra gang til gang vælger arkitekter som kan bidrage med inspiration til projektudformningen, og derefter vurderer hvem der skaber den bedste løsning på de konkrete beliggenheder. Som et eksempel herpå henviste Frede Clausen til udformningen af koncernens projekt Strædet i Køge. Sammen med Køge Kyst, som er ejet af Køge Kommune og Realdania, har TK Deve-

lopment været igennem en proces som førte til en arkitektkonkurrence hvor tre forskellige arkitekter var indbudt til at komme med oplæg til hvordan man kunne udforme de i alt 36.000 kvadratmeter som i øjeblikket er under opførelse. Valget faldt på Aarstiderne Arkitekter som parterne vurderede havde udformet den bedste løsning i forhold til et stræde som skulle fungere som en bydel. Samtidig valgte TK Development at bruge tre andre arkitektfirmaer til enkeltstående bygninger for at tilføje alsidighed. Resultatet er blevet rigtigt godt, og derfor ligger der en styrke i ikke at låse sig ikke fast på et bestemt arkitektfirma. Frede Clausen oplyste at forskellighed og variation i udformningen af bygningerne gør byen spændende og et attraktivt sted at komme. I TK Development er der stor fokus på beliggenhed, men arkitektur og funktionalitet prioriteres ligeledes højt.

I relation til projektet i Aalborg tilkendegav Frede Clausen at bygningernes fremtoning og funktionalitet er væsentlige parametre for udformningen af boligerne. Skovhus Arkitekter er bedt om at komme med et ideoplæg, men det er ikke givet at det er dette arkitektfirma der kommer til at løse hele opgaven på Østre Havn.

Jens Thomsen (JT)

JT gav udtryk for forundring over antallet af bestyrelsesmedlemmer i TK Development, et small cap selskab med en markedsværdi på ca. DKK 700 mio., og vurderede at fire medlemmer af bestyrelsen var tilstrækkeligt, kvinder eller mænd.

Da ingen yderligere ønskede ordet, erklærede dirigenten at generalforsamlingens dagsorden var udtømt og gav ordet til formanden.

Formanden takkede kapitalejerne for spørgsmål og kommentarer og rettede ligeledes en tak til dirigenten.

Generalforsamlingen sluttede kl. 16.05.

Dirigent

Morten Jensen