

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TK DEVELOPMENT A/S

Torsdag den 27. april 2017 kl. 17.00 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 bestyrelsen havde udpeget advokat Thomas Schultz, 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 oplyste at ud af det samlede antal stemmer i selskabet på 98.153.335, var 36.841.849 stemmer repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gennemgik 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 2016/17.

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 2016/17 og afsluttede med at oplyse at årsrapporten er forsynet med en revisorerklæring uden forbehold, fremhævelser eller andre rapporteringsforpligtelser.

Dirigenten takkede for fremlæggelserne og oplyste med henvisning til dagsordenens punkt 3 at bestyrelsen foreslår at der ikke udbetales udbytte for 2016/17.

Dirigenten satte herefter de fremlagte punkter til samlet debat.

Torben Udsen (TU), Dansk Aktionærforening

TU takkede for formandens beretning og oplyste at på sidste års generalforsamling var det forhåbningen at 2016/17 ville blive det sidste "overgangså" førend forretningsområdet development, som er den aktivitet der skal fortsætte fremover, igen kommer til at give et acceptabelt afkast. Det var forventet at resultatet for 2016/17 ville lande på et samlet overskud for hele koncernen på DKK 10-30 mio. før skat. Det kom heldigvis til at holde stik idet årets resultat før skat blev på DKK 13,8 mio. på koncernniveau. Det er første gang siden 2011/12 at der er sorte tal på bundlinjen, så det er naturligt alt andet lige tilfredsstillende. Specielt når det forholder sig således at forretningsområdet development specifikt gav et overskud på DKK 71,4 mio. før skat mod et overskud på DKK 41,4 mio. året før. Det er jo aktiviteterne i development som selskabet skal "leve af" i fremtiden.

Egenkapitalafkastet i development blev på 10,5 %. Forventningen til indeværende år, 2017/18, er at development kan bidrage med et afkast på egenkapitalen omkring 15-20 % hvilket i så fald betyder at det strategiske mål som blev udmeldt i 2015, bliver nået som planlagt.

I delårsregnskabet for 3. kvartal (Q3) nævnes at der kun forventes at enkelte mindre og mellemstore projekter vil blive gennemført i 4. kvartal af 2016/17, og at der inden regnskabsårets udløb ligeledes kun realiseres nogle få grundsalg. Koncernens væsentligste development-projekter forventes derimod først at bidrage til koncernens resultat i efterfølgende regnskabsår. TU ønskede oplyst om det stadig er det billede der tegner sig nu efter aflæggelsen af årsregnskabet, og efter den tid der er gået i indeværende år.

Vedrørende investeringsejendommen BROEN Shopping der er et shoppingcenter under opførelse i samarbejde med CapMan Real Estate, er det oplyst at der i regnskabsåret 2016/17 er indregnet en betydelig positiv værdiregulering på TK Developments ejerandel. TU spurgte hvor stor en virkning denne værdiregulering har haft på årets resultat.

Ved udgangen af januar 2017 var 88 % af arealet udlejet i det netop indviede center (BROEN Shopping). TU ønskede oplyst hvor meget den aktuelle udlejningsprocent nu er kommet op på.

Det sekundære forretningsben er koncernens asset management-aktiviteter som omfatter drift af færdigopførte ejendomme, investeringsejendomme samt grunde og udviklingsprojekter på markeder hvor TK Development på sigt ikke ønsker at være aktiv. Målsætningen er at projekterne inden for asset management skal modnes og optimeres med henblik på salg inden for en 3-5-årig periode regnet fra 2015. Asset management har hidtil været en klods om benet og givet store underskud. Det gælder også i 2016/17 hvor underskuddet blev på DKK -47,6 mio. før skat.

I asset management er der en samlet gæld på godt DKK 1 mia. TU spurgte om det kan oplyses hvor stor en del af denne gæld der er rentebærende, og på hvilke vilkår gælden serviceres? Derudover spurgte TU om der er udsigt til væsentligt ændrede vilkår for fremmedfinansieringen i 2017/18.

I udmeldingen af forventningerne til 2017/18 fremgår det ikke direkte hvilket resultat der forventes fra asset management, men indirekte beregnet må det ligge tæt på et 0-resultat. TU spurgte om ledelsen kan bekræfte dette.

TU spurgte om finanskrisen har ændret noget på selskabets risikovurdering.

TU bemærkede at det er godt at læse at bestyrelsen har etableret et revisionsudvalg og et nomineringsudvalg. Det er også det som anbefalingerne for god selskabsledelse tilsiger. Herunder har bestyrelsen truffet beslutning om at nedsætte et såkaldt asset management-udvalg hvis overordnede formål er at bidrage til at fremskynde afviklingsprocessen af disse aktiviteter.

TU ønskede oplyst hvordan sidstnævnte udvalg kommer til at arbejde i relation til den daglige ledelse og øvrige bestyrelse, og om der foreligger nogle mål for hvornår de enkelte projekter er tjnelige til salg.

Bestyrelsen har igangsat en søgeproces med henblik på at finde op til to nye medlemmer til bestyrelsen der kan indvælges senest på generalforsamlingen i foråret 2018. Det er bestyrelsens målsætning at en af disse kandidater er en kvinde. TU ønskede oplyst hvilke konkrete kompetencer de to nye bestyrelsesmedlemmer skal være i besiddelse af.

Derudover ønskede TU oplyst hvordan det forholder sig med selskabets it- og digitaliseringsstrategi, og om der er foretaget tiltag til imødegåelse af de stigende krav som gør området til et vigtigt konkurrenceparameter.

TU sluttede sit indlæg med at takke for en god indsats med at bringe TK Development på fode igen efter en række turbulente år. TU opfordrede til at holde fast i målsætningerne og den skarpe virksomhedsprofil, fortsætte det gode arbejde og ikke lade sig friste af nye forretningseventyr uden for kerneområdet. TU så endvidere frem til at asset management-delen bliver realiseret og forventede at provenuet til den tid, som lovet, kommer til udbetaling. TU så frem til en række gode år hvor TK Development bliver strømlinet til fremtiden som et moderne og attraktivt ejendomsudviklingselskab.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden for besvarelse af spørgsmålene.

Formanden takkede TU for gode og relevante spørgsmål.

Til første spørgsmål om forventningerne oplyste formanden at forventningen udtrykt i Q3-regnskabet for 2016/17 med aflæggelsen af årsregnskabet blev ændret således at selskabet med en færdiggørelsesgrad, udlejningsgrad og forventning til investors afkastkrav på BROEN Shopping i Esbjerg har indtægtsført et betydeligt beløb på dette projekt. Selskabet har i ejerskabet af to delejede shoppingcentre i Polen til gengæld oplevet at udlejningen er sket i et lavere tempo end forventet, og dette har medført en nedskrivning af værdien herpå med DKK 26 mio. som også omtalt i beretningen. Det overordnede billede er dog uforandret, og dermed at der forventes betydelige avancer på koncernens væsentlige development-projekter i 2017/18 og også fremadrettet.

Til spørgsmål to om værdiregulering oplyste formanden at værdireguleringen af TK Developments ejerandel af BROEN Shopping i 2016/17 udgjorde DKK 56,5 mio. hvilket er oplyst i note 10 i koncernregnskabet.

Til tredje spørgsmål om udlejningsgraden i BROEN Shopping oplyste formanden at ved aflæggelsen af årsrapporten var der udlejet 88 % målt på areal som nu er øget til 90 %. Der er to lejekontrakter ude til underskrift på yderligere 2,5 procentpoint, og dermed en udlejning på 92,5 %. Når der hen ses til at ét betydeligt lejemål ikke kommer i spil før biografen er færdigopført, samt at en del af tomgangen skyldes aktuelt tomme lagerlokaler som erfaringsmæssigt først bliver udlejet når centret er kommet i drift, er ledelsen meget tilfredse med den aktuelle udlejning.

Til fjerde spørgsmål om gælden i asset management oplyste formanden at langt den overvejende del af gælden udgøres af gæld til realkredit, bank eller pensionskasse, og selskabet har i note 22 til koncernregnskabet oplyst at forrentningen udgør i spændet 2,9–5,0 % p.a. Cirka halvdelen er fastforrentet med 5 % p.a., og den resterende halvdel er variabelt forrentet. Der kan forventes nogenlunde samme struktur og renteniveau for indeværende regnskabsår.

Til femte spørgsmål bekræftede formanden at resultatforventningen for asset management i 2017/18 ligger tæt på DKK 0.

Til spørgsmål seks om finanskrisen oplyste formanden at denne har medført at selskabet er mere kritiske med at påtage sig risici i forhold til tidligere. Det giver sig udtryk i selskabets indstilling til at ville ligge inde med en jordbank hvor bindinger heri er mindsket betydeligt over de seneste år. Det giver sig også udtryk i at selskabet ikke er indstillet på at involvere sig i større projekter med mindre risikoelementet ved forhåndssalg eller på anden vis vurderes at være overskueligt.

Til syvende spørgsmål om udvalg, og i særdeleshed om asset management-udvalget, oplyste formanden at bestyrelsen på et bestyrelsesmøde i dag inden generalforsamlingen havde diskuteret asset management-udvalget som vurderes at være et meget vigtigt udvalg hvor der drøftes væsentlige temaer. Da asset management-udvalget udelukkende kan lave indstillinger til bestyrelsen - ikke træffe selvstændige beslutninger - er der i dag truffet beslutning om at nedlægge asset management-udvalget da de spørgsmål man beskæftiger sig med i udvalget, er så centrale at de skal behandles i hele bestyrelsen.

Til spørgsmål otte om salgsmål for projekterne svarede formanden at som omtalt i beretningen er der internt fastlagt en række styremål for salg af de betydende aktiver. Det er ikke muligt at kommentere tidspunkter m.v. nærmere da selskabet ikke har offentliggjort oplysninger herom til markedet.

Til spørgsmål ni om nye bestyrelsesmedlemmer oplyste formanden at der vil blive søgt to nye kandidater, og på dette tidlige stadie er der ikke fastlagt detaljerede kompetencer for ikke at blive fastlåst i at kunne indstille den/de rigtige kandidater til bestyrelsen, men processen er igangsat.

Til sidste spørgsmål om it- og digitaliseringsstrategi svarede formanden at TK Development er en virksomhed som lever meget i den fysiske verden med opførelse af boliger, shoppingcentre, retailparker m.m., og derfor kunne man forledes til at tro at selskabet er langt fra den digitale verden.

Det er på nogle områder rigtigt, men på andre ikke. Selskabet har ikke en decideret digitaliseringsstrategi, men er absolut meget opmærksomme på dette område. Selskabet opfordrer således sine entreprenører til at anvende digitale værktøjer til at forudse og optimere byggeprocessen, og dermed påvirke både tid og kvalitet i en positiv retning. Salg af boliger foregår i dag i høj grad via anvendelse af digitale værktøjer på de sociale medier. Lancering af nye butikker og promovning af butiksfremstød, aktiviteter, m.m. fra selskabets centre foregår i dag i vid udstrækning via anvendelse af direct mail og sociale medier. Nethandelens udvikling følges nøje, og den giver skærpede krav til placering af fremtidens detailhandel.

Formanden afsluttede med at bemærke at han vil lade det gå videre til den fremtidige bestyrelse at de ikke skal lade sig friste til nye forretningseventyr!

Torben Nielsen (TN)

TN gav udtryk for forundring over at TK Development ikke er mere synlig med projekter i Aalborg, bortset fra enkelte på Østre Havn, og spurgte om selskabet ikke kunne modstå konkurrencen fra A. Enggaard. I relation til den nye bestyrelsessammensætning udtrykte TN glæde over at der søges en kvinde til en af de nye bestyrelsesposter, men undrede sig over at bestyrelsen ikke har fastlagt kompetencerne.

Dirigenten gav ordet til Frede Clausen for besvarelse af første spørgsmål.

Frede Clausen bemærkede at selskabet i høj grad søger projektmuligheder der hvor selskabets kunder ønsker at blive placeret. For koncernens to store projekter i Esbjerg og Køge kunne det konstateres at der var huller i detailhandelsudviklingen som muliggjorde at den eksisterende detailhandel kunne suppleres; i Esbjerg med et shoppingcenter og i Køge med udviklingen af midtbyen. En række kæder har peget på disse byer med ønske om en placering der. Det samme hul i detailhandelen er der ikke i Aalborg hvor udbygningen er sket, bl.a. med Storcentret, Friis og et stærkt gågadenet. Til gengæld er selskabet involveret i bolig- og kontorbyggerier i Aalborg. På de tidligere Danyard-arealer på Østre Havn udvikler koncernen ret store arealer. Aktuelt arbejder selskabet med et projekt på 7.000 m² til ungdomsboliger. Derudover arbejdes der med et boligudlejningsbyggeri på knap 5.000 m², og der er lige indgået aftale om opførelse af et andet boligudlejningsbyggeri på ca. 3.000 m². I tilknytning til disse projekter etableres der ligeledes adgangsveje og et parkeringsanlæg. Disse tre projekter er mere eller mindre skubbet i gang og bliver opført over det næste 1-1½ år.

Derudover har koncernen to ejerlejlighedsprojekter hvoraf det ene er færdigtegnet. Det ligger ud til kanten af Østre Havn hvor der opføres 43 ejerlejligheder på i alt 7.000 m². Dette projekt har selskabet markedsført via aviserne og sågar med lokale kræfter idet der er indgået aftale med badmintonpigerne, Christinna Pedersen og Kamilla Rytter Juhl, som koncernen har solgt en lejlighed til, og som har stillet sig til rådighed i markedsføringsmæssigt øjemed.

På Østre Havn i Aalborg arbejdes der derudover med kontorprojekter hvor der er mulighed for at bygge 7.-8.000 m² kontorer. Der er aktuelt forhandlinger med lejere, men det er for tidligt at offentliggøre noget om tidspunkt for igangsætning.

Dirigenten gav ordet til formanden.

I forhold til de fremtidige bestyrelsesmedlemmers kompetencer bemærkede formanden at der på nuværende tidspunkt ikke kan kommunikeres noget ud om en kompetenceprofil, men at bestyrelsen naturligvis har gjort sig tanker herom. I forhold til det underrepræsenterede køn henviste formanden til Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed på selskabets hjemmeside hvoraf det fremgår at det er ledelsens målsætning at have ca. 20 % kvinder i bestyrelsen i 2018. Det er naturligt at komme med budskabet nu, og temaet vil selvfølgelig indgå i den søgningsproces der er i gang.

Formanden gav ordet til dirigenten som konstaterede at der ikke var andre kapitalejere der 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 regnskabsåret 2016/17.

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 2017/18.

Det blev indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at grundhonoraret for 2017/18 forbliver uændret på DKK 160.000 pr. bestyrelsesmedlem. Formanden modtager tre gange grundhonoraret, mens næstformanden modtager to gange grundhonoraret.

Der blev endvidere indstillet følgende honorarer for deltagelse i bestyrelsesudvalg:

- Revisionsudvalg: DKK 50.000 pr. medlem, dog DKK 100.000 til formanden.
- Nomineringsudvalg: DKK 25.000 pr. medlem, herunder formanden.
- Vederlagsudvalg: DKK 25.000 pr. medlem, herunder formanden.
- Asset management-udvalg: DKK 50.000 pr. medlem, dog DKK 100.000 til formanden.

Dirigenten gennemgik forslaget og henviste til formandens oplysning om at asset management-udvalget nedlægges, og at der derfor ikke skal være særskilt honorering for dette udvalg. Denne del af forslaget udgik dermed.

Dirigenten spurgte om der var bemærkninger til de øvrige forslag.

Jørn Baandrup (JB)

JB forhørte sig til antallet af årlige møder i vederlagsudvalget.

Formanden svarede at det vil blive meget afhængigt af hvilke opgaver der ligger i det enkelte år. Det kan være alt imellem 2–4 møder, afhængigt af hvilke temaer der er til drøftelse. Frem for alt vil der være en del forberedelse, eksempelvis hvis man på et tidspunkt måtte overveje at lave et warrant-program, da den slags temaer vil kræve rigtigt meget forberedelse og analyser af hvad andre virksomheder gør. Men typisk vil der på årsbasis være tale om 1–2 møder og potentielt flere.

Jørn Baandrup (JB)

JB spurgte om honoraret udbetales uanset antallet af møder.

Dirigenten oplyste at der er tale om et fast honorar som bliver udbetalt uanset antallet af møder.

Der var ikke andre kapitalejere der ønskede ordet under dette punkt. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

4.1.2 Forslag om følgende vedtægtsændringer:

Vedtægternes punkt 2.2.2 indeholdende bemyndigelse til bestyrelsen til kapitalforhøjelse til opfyldelse af warrants udgår. Bestemmelsen har mistet sin relevans idet fristen for udnyttelse af bemyndigelsen er udløbet uden at den har været anvendt.

Vedtægternes punkt 10.1 ændres således at datoen for vedtagelse af vederlagspolitikken på generalforsamlingen udgår, og der indsættes en henvisning til selskabets hjemmeside.

I vedtægternes punkt 12.1 udgår ”med omlægningsåret 01.05.2001 til 31.01.2002” idet denne del af bestemmelsen har mistet sin betydning hvorfor den af hensyn til forenkling foreslås fjernet.

Dirigenten gennemgik forslagene. Til vedtagelse af forslagene kræves i overensstemmelse med vedtægternes punkt 6.1 at mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede kapital stemmer for.

Der var ingen kapitalejere der 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 fire medlemmer af bestyrelsen og spurgte om der var bemærkninger hertil. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten konstaterede at bestyrelsen fremover skal bestå af fire medlemmer.

Peter Thorsen, Arne Gerlyng-Hansen, Kim Mikkelsen og Henrik Heideby var alle villige til genvalg. Niels Roth ønskede ikke genvalg.

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

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.

Næstformand Peter Thorsen (PT)

PT takkede på vegne af direktionen og kolleger i bestyrelsen Niels Roth for en meget stor og meget professionel indsats igennem de sidste 10 år. Under Niels Roths formandstid er TK Development kommet i en bedre forfatning, og selskabet er kommet langt med at få ryddet op i balancen og forme et selskab der står stærkere. Såvel ledelse som bestyrelse ved at der er et stykke vej endnu og vil derfor naturligvis fortsætte med at rulle bolden mod mål.

PT takkede afslutningsvis Niels Roth for et rigtigt godt og meget tillidsfuldt samarbejde i formandskabet igennem de sidste fire år og ønskede Niels Roth held og lykke fremover.

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

Formanden takkede næstformanden for de pæne ord og takkede ligeledes dirigenten for en professionel ledelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.15.

Dirigent

Thomas Schultz