

**Ny strategi med opbygning af ejendomsselskab med tilhørende developerkompetence.
Omkostningstilpasning, nedjustering af forventninger til 2018/19, guidance for 2019/20.**

Resumé:

- *Ny strategi med opbygning af ejendomsselskab med stærk developerkompetence.*
- *Tre forretningsområder i form af ejendomsportefølje, developervirksomhed og restaktiviteter.*
- *Betydende omkostningsbesparelser over 3 år med samlet forventet årseffekt på min. DKK 25 mio., heraf ca. DKK 10 mio. i 2019/20.*
- *Nedjustering med DKK 150 mio. til et forventet underskud i 2018/19 på DKK 140-150 mio. før skat, primært relateret til negative værdireguleringer og nedskrivninger af shoppingcentre.*
- *Der forventes for 2019/20 et resultat før skat på DKK 20-30 mio.*

Hidtidig strategi

TK Developments hidtidige strategi omhandler:

1. Opbygning af en profitabel development-forretning i Danmark og Sverige,
2. Afvikling af hel- og delejede shoppingcentre samt afvikling af øvrige aktiviteter uden for Danmark og Sverige.

Opbygningen af en profitabel development-forretning i Danmark og Sverige er i fuld gang, hvor hovedelementer er fokus på projekter med mindre risiko inden for udvalgte aktivklasser med minimal kapitalbinding.

Salg af afviklingsaktiviteter er forløbet langsommere end planlagt, da markedsforholdene har medført en aktuelt lavere investorinteresse for særligt lokalt orienterede shoppingcentre. Salg af grunde og udviklingsprojekter i Polen er forløbet tilfredsstillende og planmæssigt.

Med tilgangen af ny CEO har den samlede ledelse vurderet TK Developments strategiske position og muligheder for fremadrettet at skabe merværdi for aktionærene. Det er vurderingen:

- at det ikke er kommercielt fornuftigt fortsat at forcere et salg af legebærende centre, hvis ikke de aktuelle markedsforhold muliggør et salg på tilfredsstillende vilkår,
- at en rendyrket developervirksomhed vil være meget konjunkturfølsom,
- at et ejendomsselskab med en stærk developerkompetence vil skabe et stærkere og mere bæredygtigt forretningsgrundlag, hvor forudsigelsen i resultatskabelsen bliver bedre, og der opnås samtidig større vækstmuligheder.

Ny strategi

På baggrund af et strategiforløb har bestyrelsen d.d. besluttet en ny strategi med nedenstående hovedelementer.

Formål/vision:

- Drive et ejendomsselskab i Danmark.

- Udvikle attraktive og relevante ejendomme i Danmark og Sverige.
- Sikre aktionærene et langsigtet, attraktivt og stabilt afkast.

Strategi:

- Strategien for opbygning af ejendomsporteføljen baserer sig på egen udvikling af ejendomme, køb af helt eller delvist udviklede ejendomme og efterfølgende fortsat udvikling, modning og optimering af porteføljen.
- Development-strategien baserer sig på projekter med god indtjening, relevans overfor lejer og investor, og med en kendt og minimeret risikoprofil og kapitalbinding.

Ved at fastholde developerkompetencer samtidig med, at der opbygges en ejendomsportefølje, skabes en virksomhed med flere muligheder for optimering. Strategien har en bedre skalerbarhed og via developersiden giver det en mulighed for allerede på idéstadiet at vurdere, om projektet er relevant for selskabets ejendomsportefølje eller ej.

Målet er at forrente egenkapitalen med min. 10% p.a.

Med det nye strategiske fokus vil der blive skabt en ny identitet, og et led heri vil naturligt være at fastlægge et nyt navn for koncernen, afspejlende de fremadrettede aktiviteter. Der vil blive stillet forslag herom på selskabets generalforsamling i april 2019.

Tre forretningsområder

I de kommende år vil der være fokus på tre forretningsområder:

Ejendomsportefølje:

Porteføljen vil bestå af danske ejendomme primært inden for boliger, kontorer og retail. Porteføljen vil bestå af ejendomme med stabiliseret cash flow (core ejendomme), nyopførte ejendomme med gode udlejningsmuligheder og ejendomme med mulighed for optimering og udvikling (value add ejendomme).

På kort sigt består porteføljen bl.a. af de danske aktiver Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet, og indtil videre også af shoppingcentret Galeria Sandecja i Nowy Sacz i Polen. Til start fokuseres på optimering af de eksisterende aktiver på aktuelt ca. DKK 1,4 mia., og porteføljen vil de kommende år blive udvidet med primært boligejendomme og/eller kontorejendomme. Porteføljen forventes i 2019/20 at generere et direkte afkast på ca. 4,8% (afkast før forrentning og værdireguleringer).

Developeraktivitet:

Aktiviteterne i developeraktiviteten koncentrerer sig i Danmark om boligbyggeri, retailpark-projekter og projekter med et mix af boliger og retail. Der er fokus på mindre projekter med minimal risiko og kapitalbinding. Projekterne vil blive solgt til investor, solgt detail eller optaget i selskabets ejendomsportefølje.

I Sverige vil developeraktiviteten være byggeri af primært retailparks baseret på forward funding fra investorerne.

Alle projekter baseres på konkrete vurderinger af indtjeningspotentialer i forhold til risici og kapitalbinding.

Restaktiviteter:

Dette område omfatter aktiviteterne uden for Danmark og Sverige, dog med undtagelse af shoppingcentret Galeria Sandecja i Nowy Sacz, Polen. Det er således aktiviteterne i Tyskland, Baltikum, Tjekkiet og Polen, hvor de største enkeltaktiver er færdiggørelsen af boligprojektet Bielany i Polen og optimering og salg af Outlet Arena Moravia i det østlige Tjekkiet.

Bogført værdi af projekterne udgør ca. DKK 430 mio., hvoraf DKK 320 mio. er betinget solgt, og de resterende aktiver søges solgt, når markedsforholdene tillader det ud fra almindeligt godt købmandskab. Ved salg til bogført værdi forventes et provenu i niveauet DKK 100 mio. fortsat udloddet til selskabets aktionærer.

Området nødvendiggør fortsat en stor omkostningsbase på ca. DKK 17 mio. i 2019/20, men den forventes kraftigt faldende frem mod 2021/22.

Organisation og omkostningstilpasning

Den samlede organisation er vurderet i forhold til den fremadrettede strategi, og det har medført en række ændringer og tilpasninger. Der tilføres udviklingskraft til organisationen i Danmark, hvor der samtidig reduceres i funktioner, der ikke tilfører direkte værdiskabelse. Management af shoppingcentre vil i løbet af 2019 blive udbudt til tredjemand. Den svenske organisation reduceres markant til de specifikke projekter, som der fokuseres på fremadrettet. Der er generelt fokus på, at omkostningerne bliver mere skalerbare i forhold til aktivitetsniveauet.

Resultatet af ovenstående vil være en betydelig årlig besparelse – opnået over 3 år i takt med afvikling af aktiviteter – på min. DKK 25 mio., og heraf ca. DKK 10 mio. opnået i 2019/20.

Ledelsesmæssigt vil CEO Søren Kempf Holm primært være ansvarlig for development-aktiviteter og ejendomsporteføljen, og koncerndirektør Robert Andersen vil primært være ansvarlig for afvikling af restaktiviteter og vil derudover bidrage med indsigt i relation til optimering af shoppingcenteraktiviteterne.

Nedjustering af resultatforventninger for 2018/19

Ledelsen i TK Development har besluttet at nedjustere resultatforventningerne til regnskabsåret 2018/19 med DKK 150 mio. fra DKK 0-10 mio. før skat til et underskud på DKK 140-150 mio. før skat.

De nedjusterede resultatforventninger kan henføres til:

- Nedskrivning af værdien af shoppingcentret Sillebroen i Frederikssund med DKK 38 mio.
- Negativ værdiregulering af ejerandel af BROEN Shopping i Esbjerg med DKK 42 mio.

- Nedskrivning af værdien af shoppingcentret Galeria Sandecja i Nowy Sacz i Polen med DKK 30 mio. Et lovmæssigt indført delvist forbud mod søndagsåbent i shoppingcentre i Polen har haft en negativ indflydelse på besøgstallet.
- Nedskrivning af aktiverede projektudviklingsomkostninger og reservation til tvister på få svenske projekter. Den svenske organisation fokuserer fremadrettet på færre og vurderet lønsumme projekter med begrænset risiko, og øvrige projekter opgives. Den samlede reservation til disse forhold udgør DKK 30 mio.
- Omstruktureringshensættelse i niveauet DKK 10 mio., hvilket dækker engangseffekt af løntilsvaret til opsagte medarbejdere m.v.

Det fremgår, at DKK 110 mio. ud af den samlede nedjustering på DKK 150 mio. er relateret til nedsatte værdier på shoppingcentre, og dette er ikke relateret til den besluttede strategiændring. Alle tre centre er påvirket af retail-segmentets generelle udvikling, hvor konkurrencen er stor og e-handelen betyder ændrede vilkår for branchen. For alle tre centre er der lavere forventninger til nettolejeindtægterne over de kommende år end hidtil vurderet. Ejerandelen af Ringsted Outlet er ikke påvirket heraf, tværtimod har outlet-nichen fortsat meget tilfredsstillende vækstrater.

Det forventede resultat medfører en forventet soliditet i selskabet på ca. 36% pr. 31. januar 2019.

Resultatforventninger for 2019/20

Ledelsen forventer for 2019/20 et resultat før skat på DKK 20-30 mio.

Dette resultat er lavere end den ovenfor beskrevne målsætning om en egenkapitalforrentning på 10%. Dette er bl.a. udtryk for, at der alene i en kortere periode har været fokuseret på skabelse af nye, mindre og mellemstore developerprojekter, der matcher den ønskede risikoprofil, og at projektporteføljen derfor er under opbygning. Det er også udtryk for, at selskabet qua den hidtidige strategi har haft en relativ kort finansiering af aktiverne, hvor selskabet med den nye strategi i løbet af 2019/20 omlægger dele af finansieringen til en længere og billigere finansiering.

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 2017/18.

Kontakt detaljer:

CEO Søren Kempf Holm
Tel. +45 4021 8059