

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. ÅRL § 99a

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar for TK Development A/S er en del af ledelsesberetningen i årsrapporten for 2018/19, dækkende perioden 1. februar 2018 - 31. januar 2019.

Forretningsmodel

Hovedelementerne i koncernens strategi er:

Formål/vision:

- At drive et ejendomsselskab i Danmark.
- At udvikle attraktive og relevante ejendomme i Danmark og Sverige.
- At sikre aktionærerne 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.
- Den fortsatte development-strategi baserer sig på projekter med god indtjening, relevans overfor lejer og investor, og med en kendt og minimeret risikoprofil og kapitalbinding.

Koncernen har herudover en række restaktiviteter, som søges solgt, når markedsforholdene tillader det ud fra almindeligt godt købmandskab.

TK Developments forretningsområder er:

Ejendomsportefølje

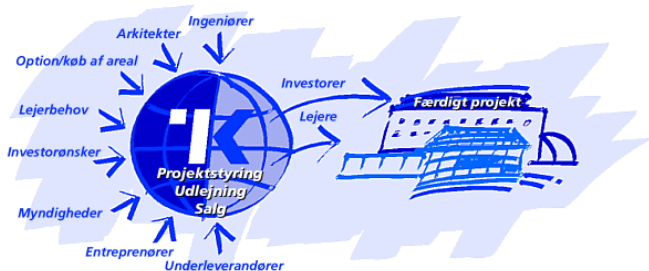
Dette forretningsområde indeholder aktiviteter relateret til koncernens ejendomsportefølje. Ejendomsporteføljen består primært af danske ejendomme inden for retail og vil løbende blive udbygget med ejendomme inden for boliger og kontorer. Det er ledelsens forventning, at porteføljen på sigt vil bestå af både ejendomme med stabiliseret cash flow, nyopførte ejendomme med gode udlejningsmuligheder og ejendomme med muligheder for optimering og udvikling. Porteføljen kan udbygges og optimeres i takt med at attraktive muligheder for køb eller salg opstår eller ved egen udvikling af relevante ejendomme for porteføljen.

Development

Forretningsområdet development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark og Sverige. TK Development ønsker at udvikle projekter med god indtjening, relevans overfor lejer og investor og med en kendt og minimeret risikoprofil og kapitalbinding. Udviklingsaktiviteterne vil koncentrere sig om boligbyggerier, mindre og mellemstore retailprojekter og projekter med et miks af boliger og retail.

TK Development ønsker at være en attraktiv samarbejdspartner inden for udvikling af fast ejendom, hvor samspillet med kunder, lejere og investorer er baseret på indsigt og gensidig tillid. TK Developments resultatskabelse kommer ved at være bindeled mellem lejere, investorer, myndigheder, arkitekter, entreprenører og andre samarbejdspartnere med henblik på at udvikle attraktive og relevante ejendomme for de forskellige interessenter.

TK Developments rolle i et projekt:



I samarbejde med lejere og investorer planlægger og tilrettelægger TK Development nybygning, udbygning og ombygning af fast ejendom med udgangspunkt i lejernes behov og investorernes ønsker. Koncernen udvikler projekterne, hvilket bl.a. indebærer opnåelse af myndighedstilladelser, udlejning, byggestyring og kontrahering med entreprenørvirksomheder og underleverandører til udførelse af byggeopgaverne.

TK Development ønsker gode langsigtede relationer med kunderne og stræber derfor altid efter at levere projekter i god kvalitet i overensstemmelse med det aftalte.

Restaktiviteter

Dette forretningsområde omfatter aktiviteterne uden for Danmark og Sverige, dog med undtagelse af shoppingcentret Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, der indgår i koncernens ejendomsportefølje. De væsentligste aktiviteter er færdiggørelsen af boligprojektet Bielany i Polen og optimering og salg af Outlet Arena Moravia i Tjekkiet. Aktiverne søges solgt, når markedsforholdene tillader det ud fra almindeligt godt købmandskab, og der vil således ikke komme yderligere aktiviteter i dette forretningsområde.

Væsentligste CSR-risici

Med baggrund i TK Developments forretningsmodel har ledelsen identificeret de væsentligste CSR-risici som følger:

Miljø og klima	Påvirkning af miljøet i forbindelse med udvikling af fast ejendom.
Sociale forhold og medarbejderforhold	Arbejdsulykker på byggepladser samt fysisk og psykisk arbejdsmiljø for koncernens medarbejdere.
Menneskerettigheder	Krænkelser af medarbejdere, herunder diskrimination eller mangel på ligebehandling
Anti-korruption	Bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejders uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejders modtagelse af bestikkelse.

Politikker for samfundsansvar

Med baggrund i selskabets størrelse, aktiviteter og de markeder, hvorpå koncernen opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage politikker for selskabets samfundsansvar. Der har i 2018 ikke været forhold, der gør, at ledelsen har fundet det påkrævet at indføre særskilte politikker på enkelte områder.

Det vurderes løbende hvorvidt, der er behov for at vedtage politikker på området, og en ny vurdering heraf vil blive taget i løbet af 2019.

Overordnet set støtter TK Development FN's ti principper for samfundsansvar, men er ikke tilsluttet FN Global Compact. Selvom ledelsen ikke har vedtaget egentlige politikker for samfundsansvar, har ledelsen forholdt sig til en række samfundsmæssige forhold relevant for TK Development, og nedenfor redegøres nærmere for TK

Developments tilgang til og håndtering af de nævnte risici inden for de fire områder: Miljø og klima, Sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder og anti-korruption.

Miljø og Klimapåvirkning

TK Development har ikke en egentlig politik for miljø og klimapåvirkning, idet koncernens primære aktiviteter foregår i Danmark og Sverige, hvor en række væsentlige forhold omkring miljø og klimapåvirkning i forvejen er reguleret ved lov.

TK Developments primære påvirkning af miljøet sker i tilknytning til det at udvikle fast ejendom. TK Development er bevidst om det generelle samfundsmæssige fokus på optimering af miljøforhold, herunder reduktion af CO₂-udledning og fokus på grønt byggeri.

Ved køb af byggegrunde til koncernens projekter, undersøges jorden for eventuel forurening. Hvis jorden er forurennet, vil grunden blive oprenset til formålet.

I projektudviklingen tilstræber TK Development at opnå en optimal balance mellem miljø, sociale forhold og indtjening i koncernen. I disse overvejelser indgår bl.a. materialevalg, design, energiforbrug og miljøbelastning i øvrigt. Projekterne søges gennemført uden unødigt belastning af miljøet, og TK Development samarbejder med lejere og investorer om at etablere fornuftige miljømæssige løsninger i de enkelte projekter, herunder bl.a. at der kan opnås et lavt energiforbrug i færdige projekter, og at projekterne opføres så der sikres et godt indeklima og dermed mulighed for et godt arbejdsmiljø for de pågældende medarbejdere, når ejendomme efterfølgende tages i brug.

TK Development kan herudover tilbyde, at projekterne opføres som grønne byggerier, og flere af koncernens projekter er opført som grønne byggerier og er certificeret efter BREEAM-ordningen, LEED-ordningen eller lignende.

Sociale forhold og medarbejdsforhold

TK Development har ikke en egentlig politik for sociale forhold og medarbejderforhold, idet koncernens primære aktiviteter foregår i Danmark og Sverige, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov.

Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Det gælder både på TK Developments egne kontorer som på de byggepladser, der håndterer opførelse af projekter på vegne koncernen.

Medarbejderne er koncernens vigtigste ressource og afgørende for værdiskabelsen i koncernen, særligt inden for udvikling af fast ejendom. Derfor tilbydes medarbejderne gode løn- og ansættelsesforhold og løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø.

Der er nedsat et arbejdsmiljøudvalg, der afholder minimum 4 møder årligt og behandler emner som bl.a. indeklima, ergonomi, psykisk arbejdsmiljø og sygefravær. Udvalget sørger herudover for gennemførelse af APV hvert tredje år og sikrer herefter løbende opfølgning på den deraf udarbejdede handlingsplan.

Alle medarbejdere i Danmark er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring. Der er generelt et lavt sygefravær blandt koncernens medarbejdere, og der er ikke i 2018 konstateret stressrelateret sygefravær. Trivslen blandt koncernens medarbejdere er vurderet at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivslen blandt medarbejderne og øge den generelle medarbejdertilfredshed.

I forbindelse med opførelsen af de enkelte byggerier fører koncernens projektingeniører tilsyn på byggepladserne og tilser, at der er ordnede forhold. Ansvar for overholdelse af arbejdsmiljøregler og sikkerhedsregler på de enkelte byggepladser ligger sædvanligvis hos totalentreprenøren, men også her fører koncernens projektingeniører opsyn med, at de nødvendige forholdsregler for sikring heraf er etableret. Der er ikke i 2018 konstateret arbejdsulykker på byggepladser med tilknytning til opførelse af koncernens projekter.

Menneskerettigheder

Ledelsen har vurderet, at der ikke er behov for at vedtage en særskilt politik for overholdelse af menneskerettigheder, idet koncernen alene er repræsenteret i lande, hvor risikoen for manglende overholdelse af menneskerettigheder er begrænset og i øvrigt følger gældende love og regler i de pågældende lande.

Ledelsen har vurderet krænkelse af medarbejdere, herunder diskrimination og mangel på ligebehandling, som den væsentligste CSR-risiko i relation til menneskerettigheder. Ledelsen har heller ikke i 2018 oplevet konkrete tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket.

Antikorruption og bestikkelse

TK Development har valgt ikke at vedtage en egentlig politik for antikorruption og bestikkelse, idet koncernen alene er repræsenteret i lande, hvor risikoen for korruption og bestikkelse er begrænset og i øvrigt følger gældende love og regler i de enkelte lande.

Ledelsen har vurderet bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejderes uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejderes modtagelse af bestikkelse som de væsentligste CSR-risici i relation til korruption og bestikkelse.

Ledelsen søger at forebygge og imødegå risikoen for korruption og bestikkelse ved bl.a. at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter.

Ledelsen har heller ikke i 2018 oplevet konkrete tilfælde af korruption og bestikkelse.