

Årsrapport 2018/19

Beddingen, ejerboliger
Østre Havn, Aalborg,
Danmark



Indhold

1. Koncernens resultater i 2018/19

- Hoved- og nøgletal
- Væsentlige forhold der påvirker resultatet
- Afleverede projekter
- Andre begivenheder
- NAV pr. aktie

2. Strategi og forretningsområder

- Ny strategi
- Forretningsområder

3. Ejendomsportefølje

4. Development

5. Restaktiviteter

6. Forventninger til 2019/20



1. Koncernens resultater i 2018/19

Visualisering,
SporbyenScandia,
Randers, Danmark



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
Hovedtal:					
Nettoomsætning	854,7	327,8	401,5	785,9	753,2
Bruttoresultat	93,3	-67,3	83,1	-268,4	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	30,1	30,4	48,8	13,9	35,4
Resultat af primær drift (EBIT)	42,4	-152,6	51,8	-339,4	-122,8
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	42,1	3,6	25,5	34,2	18,1
Resultat før skat	-25,2	-191,0	13,8	-373,7	-148,6
Resultat	-37,3	-222,3	7,1	-379,0	-156,3
Samlet balance	2.845,2	2.808,8	2.852,9	2.271,1	2.038,2
Egenkapital	1.509,4	1.285,7	1.293,7	922,8	755,1
Årets pengestrøm	17,4	-17,1	4,8	-6,2	1,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.000,4	1.099,4	1.196,2	953,6	900,7
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-2,5 %	-15,9 %	0,6 %	-34,2 %	-18,6 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	53,1 %	45,8 %	45,3 %	40,6 %	37,0 %
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,6	0,5	0,7	0,8	0,6



Væsentlige forhold der påvirker årets resultat

	DKK
■ Tab vedr. Strædet, Køge, jf. senere omtale	50 mio.
■ Nedskrivninger og værdireguleringer af projekter og investeringsejendomme, jf. senere omtale	143 mio.
■ Tilbageførte nedskrivninger af Ringsted Outlet	-30 mio.
■ Reservation til tvister m.v., Sverige	33 mio.
■ Omstruktureringsomkostninger, jf. senere omtale	<u>10 mio.</u>
I alt	<u>206 mio.</u>

Væsentlige forhold der påvirker årets resultat

- Strædet, Køge, Danmark

- Projektet er i det store hele færdigopført, og tredje og sidste etape er afleveret til investor i juli 2018.
- Projektet har givet store udfordringer.
 - Entreprenørkonkurs i august 2017.
 - Undervurdering af projektets kompleksitet pga. størrelse, placering, krav til udførelse, antal entreprenører m.v.
- Tab på DKK 50 mio. konstateret i Q2 2018/19:
 - Betydelige overskridelser af forventede omkostninger til færdiggørelse, herunder fejlagtige vurderinger bl.a. som følge af betydelig personaleudskiftning på projektet.
 - Betydelige omkostninger til genopretning af fejlagtigt udførte forhold i projektet.
 - Indgåelse af forlig og revurdering af risici i flere tvistforhold.
 - Fortsat risiko for at der kan komme afvigelser.



Væsentlige forhold der påvirker årets resultat

- Nedskrivninger og værdireguleringer af projekter

■ Nedskrivninger og værdireguleringer af projekter:

Shoppingcentre

- DKK 38 mio. - nedskrivning af Sillebroen Shopping, Frederikssund
- DKK 42 mio. - negativ værdiregulering af BROEN Shopping, Esbjerg
- DKK 30 mio. - nedskrivning af Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen

Øvrige

- DKK 18 mio. - nedskrivning af grund Polen
- DKK 15 mio. – negativ værdiregulering af tysk investeringsejendom

- Alle tre shoppingcentre er påvirket af retail-segmentets generelle udvikling, hvor konkurrencen fra især e-handlen betyder ændrede vilkår for branchen i det hele taget.
- Ledelsen har derfor lavere forventninger til nettolejeindtægterne i de tre shoppingcentre de kommende år end hidtil.



Drift af ejendomsporteføljen, 2018/19

- Der er realiseret en stigning i driftsresultatet på ejendommene i porteføljen på 12,5 % i forhold til 2017/18.
- Ejendommene har i 2018/19 genereret et afkast på 4,7 % i forhold til bogført værdi af ejendommene ultimo.

-
- Sillebroen shopping er overført fra Igangværende og færdige projekter under omsætningsaktiver til Investerings ejendomme og måles nu til dagsværdi.
 - Den tidligere igangsatte salgsproces er indstillet.



Afleverede projekter

■ Domus Vista, Frederiksberg:

- Ca. 5.300 m² ungdomsboliger.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Færdigopført og afleveret til Koncenton medio 2018.



■ Vanløse :

- Ca. 1.700 m² ungdomsboliger.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Færdigopført og afleveret til Koncenton i oktober 2018.



Afleverede projekter

- **Havnehus 1, Østre Havn, Aalborg:**
 - Ca. 4.900 m² udlejningsboliger.
 - Solgt på basis af forward funding.
 - Afleveret til privat investor i foråret 2018.
- **Nyhavnsgade 3, Østre Havn, Aalborg:**
 - Ca. 2.650 m² udlejningsboliger.
 - Solgt på basis af forward funding.
 - Ingen udlejningsrisiko.
 - Afleveret til privat investor primo 2019.
- **Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg**
 - Ca. 7.000 m² ejerboliger.
 - Lejlighederne var indflytningsklare ultimo 2018.
 - 34 ud af 43 enheder er solgt og overdraget til køberne i regnskabsåret 2018/19.



Afleverede projekter/andre begivenheder

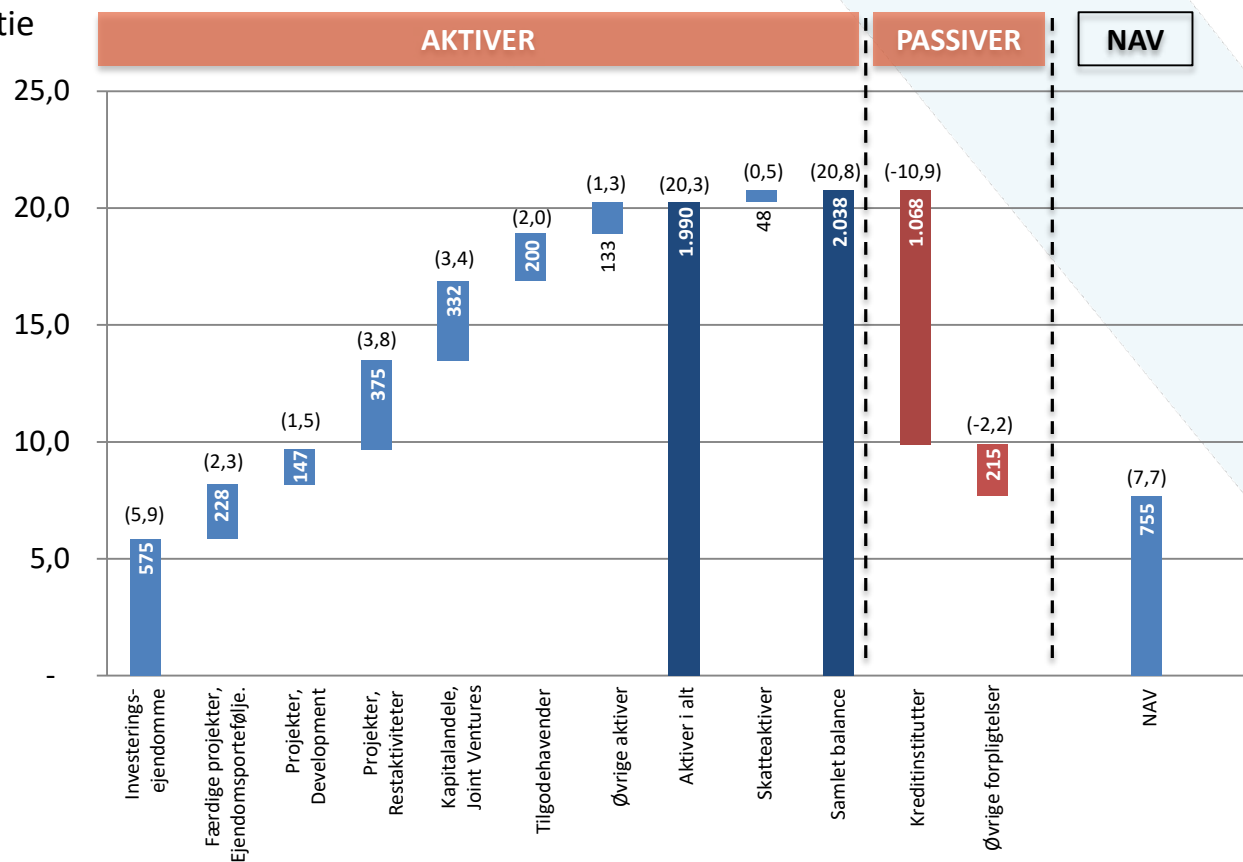
- Salg af 1.000 m² jem&fix-butik i Brønderslev.
- Salg og overdragelse af 22.300 m² byggeretter i SporbyenScandia, Randers.
- Tilfredsstillende udvikling i likviditeten i koncernen.



NAV pr. aktie

pr. 31. januar 2019

DKK pr. aktie



2. Strategi og forretningsområder

Dagligvareenhed og
ejerboliger
Smedegaarden
Holbæk, Danmark
3.200 m²



Ny strategi

■ Formål/vision

- Drive et ejendomsselskab i Danmark.
- Udvikle attraktive og relevante ejendomme, primært i Danmark.
- 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.
- Development-strategien baserer sig på projekter med god indtjening, relevans overfor lejer og investor, og med en kendt og minimeret risikoprofil og kapitalbinding.

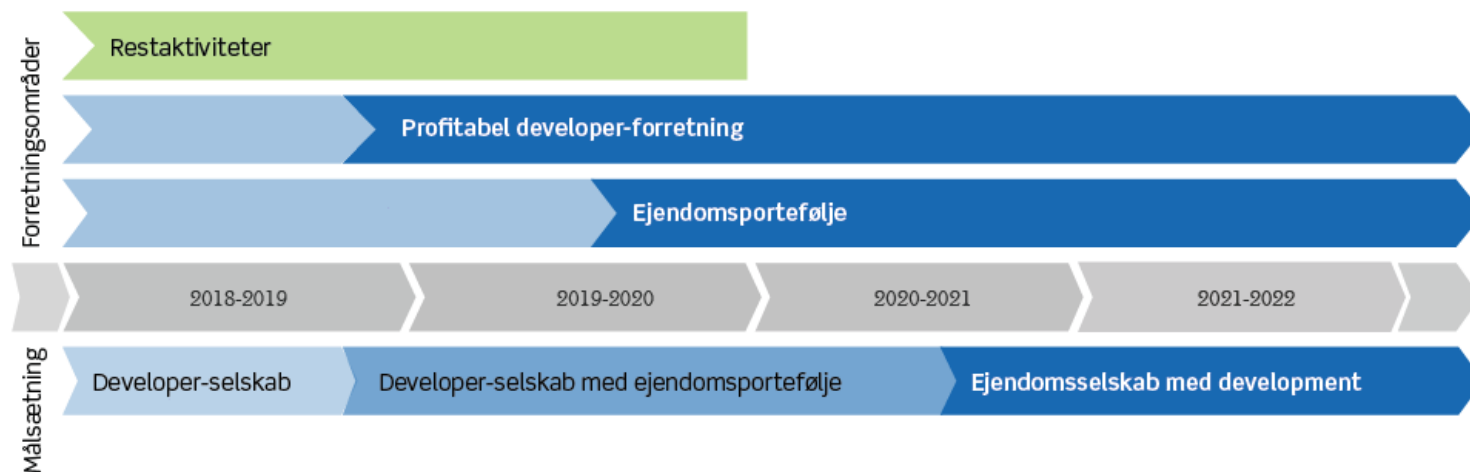


Ny strategi

■ Forventninger

- Ved fastholdelse af developer-kompetencer, samtidig med at der drives et ejendomsselskab, skabes en koncern med et stærkt og bæredygtigt forretningsgrundlag.
- Flere muligheder for optimering og bedre forudsigelse i resultatskabelsen.
- Bedre skalerbarhed og via development-aktiviteterne bliver det muligt allerede på idéstadiet at vurdere, om et projekt er relevant for koncernens ejendomsportefølje.
- Målet er at forrente egenkapitalen med minimum 10 % p.a.

Forventninger til TK Developments strategiske rejse de kommende år:



Ny strategi/forretningsområder

■ Ny identitet

- Strategiskifte medfører behov for en ny identitet for selskabet.
- Bestyrelsen vil på den kommende generalforsamling i april 2019 fremsætte forslag om en navneændring i selskabet.

■ Organisering og omkostningstilpasning

- Den samlede organisation er vurderet i forhold til den fremadrettede strategi.
- Der er tilført udviklingskræfter til organisationen i Danmark.
- Reduktioner i andre funktioner, primært stabsfunktioner.
- Resultatet er en betydelig årlig besparelse. Fuld effekt efter afvikling uden for Danmark og Sverige udgør DKK 25 mio. p.a.

■ Forretningsområder

- Ejendomsportefølje
- Development
- Restaktiviteter (ophørende)



3. Ejendomsportefølje

Galeria Sandecja,
Nowy Sącz, Polen
17.500 m²



Ejendomsportefølje

- Porteføljen vil bestå af overvejende danske ejendomme, primært inden for boliger, kontorer og retail.
- Porteføljen vil blive kombineret af ejendomme med stabiliseret cash flow, nyopførte ejendomme med gode udlejningsmuligheder og ejendomme med mulighed for optimering og udvikling.
- Fremtidige investeringer vil være i danske ejendomme, og porteføljen vil de kommende år blive udvidet med bolig- og/eller kontorejendomme.
- De væsentligste aktiver i ejendomsporteføljen udgøres af:



Sillebroen, Frederikssund



BROEN Shopping, Esbjerg



Ringsted Outlet



Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen



Ejendomsportefølje

- Den samlede ejendomsportefølje udgør pr. 31. januar 2019 DKK 1,4 mia. og er fordelt på segmenter, jf. nedenfor:

Segmenter	Pct.
Shoppingcentre o.lign.	87,6 %
Retail i øvrigt	3,5 %
P-faciliteter m.v.	8,9 %

- I 2019/20 forventes et direkte afkast på ca. 4,8 % i forhold til bogført værdi.
- Kontinuerlig optimering af ejendomsporteføljen, herunder finansiering, merudlejning, optimering af lejersammensætningen, styrkelse af kundeflow m.v.
- Detailhandlen er fortsat påvirket af stigende e-handel og hård konkurrence i øvrigt. Fokus er derfor ikke kun at tilbyde indkøbsmuligheder, men også oplevelser, herunder flere valgmuligheder blandt caféer og restauranter.

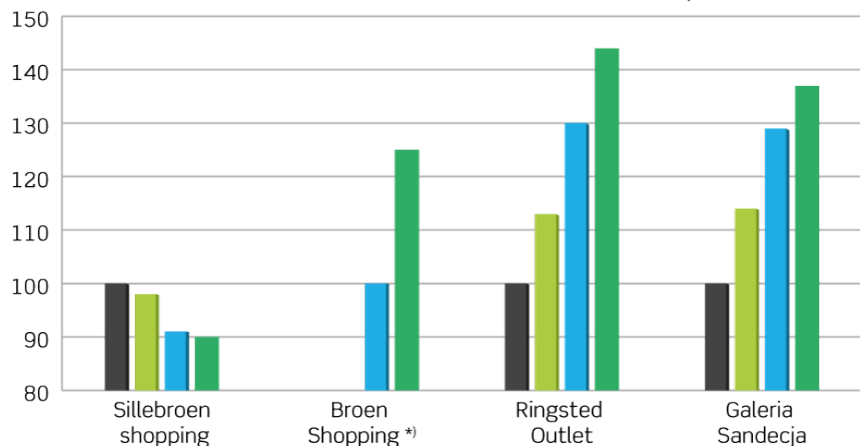


Ejendomsportefølje

- Omsætningstal og besøgstal for koncernens fire væsentligste ejendomme i porteføljen fremgår nedenfor.

Omsætning

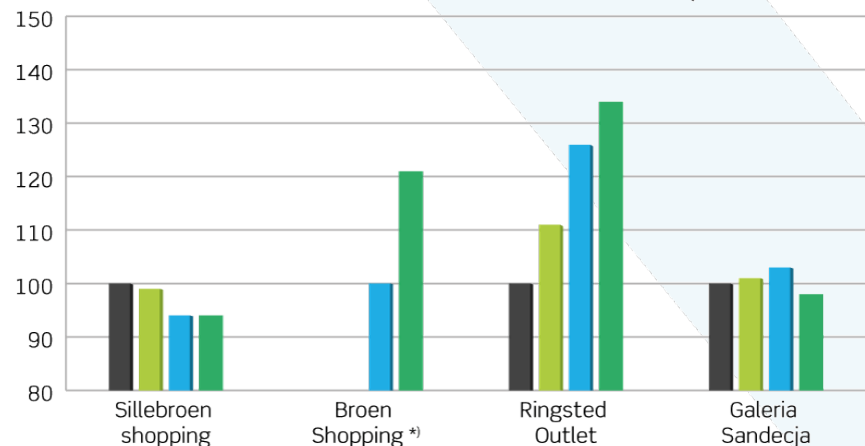
■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018
(2015=indeks 100)



*) Åbning i april 2017

Besøgstal

■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018
(2015=indeks 100)



*) Åbning i april 2017



4. Development

Ejerboliger
Beddingen 7A, Østre Havn
Aalborg, Danmark
7.000 m²



Development

- Aktiviteter i Danmark og Sverige.
- Danmark
 - Fokus på boligbyggerier, retailparkprojekter og projekter med et miks heraf.
 - Mindre projekter med minimal risiko og kapitalbinding.
 - Projekterne vil blive solgt til investor, solgt detail eller optaget i selskabets ejendomsportefølje.
- Sverige
 - Fokus på udvikling af primært retailparks baseret på forward funding fra investorerne.



SporbyenScandia, Randers, Danmark

- Tidligere Bombardier-togfabrikker i Randers.
- Udvikling af i niveauet 140.000 m² blandede butikker, boliger, kontorer m.v. i samarbejde med private investorer.
- God interesse fra brugere og investorer.
- 30.500 m² boligbyggeretter er solgt.
- Der forhandles om salg af yderligere byggeretter.



Østre Havn, Aalborg, Danmark

■ Beddingen 5A:

- 6.100 m² udlejningsboliger.
- Betinget solgt til et privat ejendomsselskab.
- Ingen udlejningsrisiko.
- Igangværende byggeri.
- Forventet aflevering til investor ultimo 2019.



Smedegaarden, Holbæk, Danmark

- 3.200 m² kombineret dagligvareenhed og boliger.
- Dagligvareenheden er udlejet til Salling Group og betinget solgt til ATP-Ejendomme A/S.
- Igangværende byggeri.
- Forventet færdiggørelse ultimo 2019.



Retailpark, Södertälje, Sverige

Forhåndssolgt

- Omfatter ca. 8.100 m² retailpark.
- Betinget solgt til Svenska Handelsfastigheter på basis af forward funding.
- Projektet er fuldt udlejet.
- Byggeriet er påbegyndt primo 2018.
- Forventet færdiggørelse og aflevering i foråret 2019.



5. Restaktiviteter

Boliger, etape 4,
Bielany, Warszawa, Polen
12.500 m²



Restaktiviteter

- Omfatter koncernens aktiviteter uden for Danmark og Sverige, med undtagelse af shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen.
- Aktiver søges solgt, når markedsforholdene tillader det ud fra almindeligt godt købmandskab.
- Ved salg til bogført værdi forventes et provenu på DKK 100 mio. udloddet til selskabets aktionærer.
- De væsentligste aktiver er:



*Outlet Arena Moravia,
Ostrava, Tjekkiet*



*Boliger, Bielany,
Warszawa, Polen*

Restaktiviteter

- MetroBielany, boligprojekt, Warszawa, Polen

Fjerde og sidste etape:

- Omfatter 227 boligenheder og servicearealer.
- Byggeri igangsat i december 2017.
- 86 % af lejlighederne er forholdssolgt.
- Forventet færdiggørelse i efteråret 2019.



Restaktiviteter

- Outlet Arena, Moravia, Ostrava, Tjekkiet

- Outletcenter på i alt 17.000 m² beliggende i Ostrava, Tjekkiet. Centret opføres i to etaper.
- Betinget solgt til CPI Property Group.
- Etape 1 udgør 11.700 m²
 - Ca. 70 butikker
 - 77 % udlejet
 - Åbning i november 2018.
 - Betingelserne, herunder udlejningsgrad og enkelte myndighedstilladelser, er endnu ikke opfyldt.
- Etape 2 udgør 5.300 m².



6. Forventninger til 2019/20

Sillebroen Shopping,
Frederikssund, Danmark
26.400 m²



Forventninger til regnskabsåret 2019/20

- For regnskabsåret 2019/20 forventer ledelsen et koncernresultat på DKK 20-30 mio. før skat.
- Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til driften af ejendomsporteføljen og forventninger til konkrete development-projekter, herunder tidsmæssige forventninger.



Disclaimer

De forventninger, der er omtalt i denne præsentation, 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 generelle for branchen samt faktorer nævnt i afsnittet Risikoforhold og i koncernregnskabet note 3, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2018/19.

