

FOTO:
REJSEGILDE, BROEN SHOPPING,
ESBJERG, DANMARK



TK DEVELOPMENT A/S | CVR-NR. 24256782
VESTRE HAVNEPROMENADE 7 | 9000 AALBORG | DANMARK
SELSKABSMEDDELELSE NR. 8/2016 | 15. JUNI 2016

DELÅRSRAPPORT 1. KVARTAL 2016/17

(1.2.2016-30.4.2016)

RESULTATER I FØRSTE KVARTAL 2016/17

- Resultat før skat i første kvartal 2016/17 udgør DKK -4,1 mio. mod DKK -5,9 mio. i første kvartal 2015/16. Resultat efter skat udgør DKK -3,7 mio. mod DKK -6,7 mio. i første kvartal 2015/16.
- Balancen udgør DKK 2.855,1 mio. mod DKK 2.808,8 mio. pr. 31. januar 2016. Koncernens egenkapital udgør DKK 1.281,4 mio. og svarer til en soliditet på 44,9 %.

Segmentfordeling:

DKK mio.	Development	Asset management	Ikke fordelt
Resultat			
Resultat før skat	2,6	-4,1	-2,6
Balance			
Udviklingsprojekter	753,6	-	-
Færdigopførte ejendomme i asset management	-	1.173,0	-
Øvrige asset management-projekter	-	138,3	-
Øvrige aktiver	413,3	293,6	83,3
Aktiver i alt	1.166,9	1.604,9	83,3
Egenkapitalbinding	644,9	573,0	63,5

FORVENTNINGER TIL 2016/17

- Ledelsen forventer fortsat et samlet koncernresultat før skat i 2016/17 på DKK 10-30 mio.
- Heri indgår forventninger om at en række igangværende, mindre og mellemstore projekter gennemføres inden regnskabsårets udløb. Der er god fremdrift i de enkelte projekter. Tidsprofilen for projekterne indebærer at hovedvægten af disse forventes færdiggjort, overdraget til investor og dermed indtægtsført i Q4 2016/17. Koncernens væsentligste development-projekter forventes først at bidrage til koncernens resultat i efterfølgende regnskabsår.

DEVELOPMENT

- Resultat før skat i første kvartal 2016/17 for dette forretningsområde udgør DKK 2,6 mio. Balancen udgør pr. 30. april 2016 DKK 1.166,9 mio., og egenkapitalbindingen udgør DKK 644,9 mio.
- Fra og med regnskabsåret 2017/18 forventes egenkapitalafkastet fra dette område at udgøre 15-20 % p.a. før skat.
- TK Development har i første kvartal 2016/17 bl.a. realiseret et salg af en ca. 2.150 m² storbutik i Røddekro.

Større igangværende udviklingsprojekter:

- Byggeriet af det nye shoppingcenter, BROEN Shopping, i Esbjerg, Danmark, forløber planmæssigt, og åbning forventes i foråret 2017. Aktuell udlejningsgrad udgør 73 % af arealet.
- Byggeriet af Strædet i Køge, Danmark, forløber nu planmæssigt og forventes færdigt i efteråret 2017. Retailprojektet er 74 % udlejet og er sammen med parkeringsdelen betinget solgt til finske Citycon.
- I Bielany i Warszawa, Polen, er byggeriet af anden etape af boligprojektet afsluttet, og ibrugtagningstilladelse er opnået umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb. 93 % af enhederne er forhåndssolgt, og overdragelse af de enkelte enheder til køberne er påbegyndt.
- Projektpipelinen er stærk og præget af god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse.

ASSET MANAGEMENT

- Resultat før skat i første kvartal 2016/17 for dette forretningsområde udgør DKK -4,1 mio. Balancen udgør pr. 30. april 2016 DKK 1.604,9 mio., og egenkapitalbindingen udgør DKK 573,0 mio.
- Porteføljen af færdigopførte ejendomme i dette forretningsområde består af 156.200 m² og udgør pr. 30. april 2016 DKK 1.581,8 mio., inkl. projekter i joint ventures. Den årlige nettoleje ved aktuell udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 4,4 %. Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 6,1 %.
- Der er udarbejdet detaljerede udviklings- og driftsplaner for hver enkelt ejendom, og der er på en række punkter god fremdrift i realiseringen heraf.

De forventninger der er omtalt i denne delårsrapport, 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 som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet's note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2015/16, herunder vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje.

Spørgsmål til denne meddelelse kan rettes til Frede Clausen, adm. direktør, tel. +45 8896 1010.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	1. kvartal 2016/17	1. kvartal 2015/16	Hele året 2015/16
HOVEDTAL			
Nettoomsætning	45,7	40,7	327,8
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	-25,0
Bruttoresultat	18,9	15,6	-67,3
Resultat af primær drift (EBIT)	-0,5	-4,0	-183,0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	5,2	8,0	30,4
Finansiering, m.v.	-9,0	-10,2	-39,5
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	-2,4	-4,9	3,6
Resultat før skat	-4,1	-5,9	-191,0
Periodens resultat	-3,7	-6,7	-222,3
Periodens totalindkomst	-4,3	4,4	-223,7
Samlet balance	2.855,1	2.863,3	2.808,8
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0,8	0,9	0,9
Investeringsejendomme	53,2	78,3	53,3
Projektportefølje	2.011,7	2.168,2	2.013,6
Egenkapital	1.281,4	1.513,8	1.285,7
Periodens pengestrøm	2,3	-18,8	-17,1
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.086,1	997,4	1.099,4

NØGLETAL

Egenkapitalforrentning (ROE) ^{*)}	-1,1 %	-1,8 %	-15,9 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	44,9 %	52,9 %	45,8 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	13,1	15,4	13,1
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,6	0,5
Antal aktier ultimo	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-0,1	-2,3
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	6,8	9,2	7,2

NØGLETAL KORRIGERET FOR WARRANTS

Egenkapitalforrentning (ROE) ^{*)}	n/a	-1,8 %	n/a
Soliditetsgrad (egenkapital)	n/a	52,9 %	n/a
Indre værdi i DKK pr. aktie	n/a	15,4	n/a
Resultat i DKK pr. aktie (EPS-D)	n/a	-0,1	n/a

^{*)} Omregnet til helårsbasis.

Ved beregning af nøgletal er Finansforeningen i Danmarks vejledning 2015 anvendt.

RESULTAT

Resultat før skat i første kvartal 2016/17 udgør DKK -4,1 mio. mod DKK -5,9 mio. i første kvartal 2015/16. Resultat efter skat udgør DKK -3,7 mio. mod DKK -6,7 mio. i første kvartal 2015/16.

Omsætningen er realiseret med DKK 45,7 mio. mod DKK 40,7 mio. i første kvartal 2015/16. Bruttoresultatet udgør DKK 18,9 mio. mod DKK 15,6 mio. i første kvartal 2015/16.

I periodens bruttoresultat og resultat af joint ventures indgår primært resultateffekten af afleverede projekter i forretningsområdet development, drift af koncernens hel- og delejede færdigopførte ejendomme i asset management samt honorarindtægter og værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 19,3 mio. mod DKK 19,5 mio. i samme periode året før.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures er realiseret med DKK 5,2 mio. mod DKK 8,0 mio. i første kvartal 2015/16. Heri indgår bl.a. drift af koncernens delejede færdigopførte ejendomme i asset management og værdireguleringer af investeringsejendomme under opførelse.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 9,0 mio. mod DKK 10,2 mio. i første kvartal 2015/16.

Skat af periodens resultat udgør DKK -0,4 mio. Koncernens udenlandske skatteaktiver er værdiansat til DKK 0 som følge af ledelsens beslutning om afvikling af aktiviteter i flere lande og en forventet lav indtjening i de polske aktiviteter de nærmeste år.

BALANCE

Balancen udgør DKK 2.855,1 mio. mod DKK 2.808,8 mio. pr. 31. januar 2016.

TK Developments investeringsejendomme består alene af en tysk investeringsejendom. Bogført værdi af ejendommen udgør DKK 53,2 mio. og er på niveau med bogført værdi pr. 31. januar 2016.

Nettoinvesteringer i og tilgodehavender hos joint ventures udgør DKK 441,2 mio. mod DKK 456,4 mio. pr. 31. januar 2016. Faldet er en kombination af udlodning af udbytte fra enkelte joint ventures og yderligere investeringer i andre joint ventures.

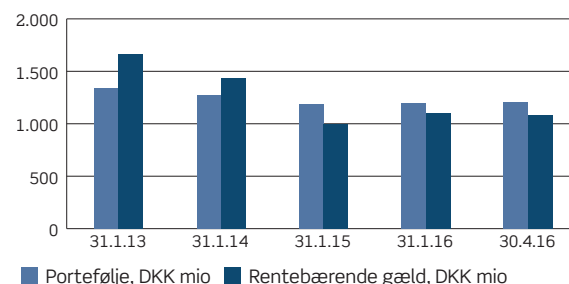
Udskudte skatteaktiver udgør DKK 82,3 mio. mod DKK 81,6

mio. pr. 31. januar 2016. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter idet skatteaktiver relateret til de tjekkiske og polske aktiviteter er nedskrevet til DKK 0, jf. omtale ovenfor.

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 2.011,7 mio. mod DKK 2.013,6 mio. pr. 31. januar 2016. Faldet er primært en kombination af en stigning i projektbeholdningen vedrørende koncernens igangværende projekter, herunder Strædet i Køge, et fald som følge af salg af projekter og yderligere et fald som følge af øgede forudbetalinger fra kunder. De samlede forudbetalinger fra kunder udgør pr. 30. april 2016 DKK 136,6 mio. mod DKK 75,6 mio. pr. 31. januar 2016.

Udviklingen i den samlede portefølje af færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter og investerings-ejendomme i joint ventures, sammenholdt med udviklingen i netto rentebærende gæld ses nedenfor.

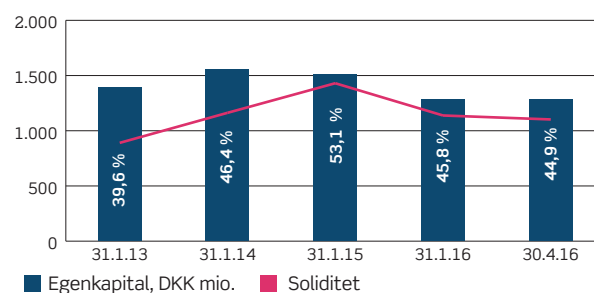
Færdigopførte projekter/investeringsejendomme og rentebærende gæld



Indestående på deponeringskonti udgør DKK 152,2 mio. mod DKK 94,1 mio. pr. 31. januar 2016. Beløbet består i vid udstrækning af forudbetalinger fra kunder og frigives i forbindelse med aflevering af projekter.

Koncernens egenkapital udgør DKK 1.281,4 mio. mod DKK 1.285,7 mio. pr. 31. januar 2016. Soliditeten udgør 44,9 % mod 45,8 % pr. 31. januar 2016. Ledelsen vægter soliditeten i koncernen højt og har som målsætning at soliditeten til stadighed skal udgøre minimum 40 %.

Egenkapital og soliditet



Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 1.573,7 mio. mod DKK 1.523,1 mio. pr. 31. januar 2016. Stigningen vedrører primært gæld til kreditinstitutter i forbindelse med finansiering af igangværende projekter.

Netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2016 DKK 1.086,1 mio. mod DKK 1.099,4 mio. pr. 31. januar 2016.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK 2,3 mio. mod DKK -18,8 mio. for samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er negative med DKK 66,9 mio. (Q1 2015/16: negative med DKK 18,4 mio.). Heri indgår en væsentlig øget pengebinding i deponerings- og sikringskonti idet forudbetalinger fra kunder på enkelte af koncernens projekter indgår på deponeringskonti hvor beløbene først frigives til TK Development i forbindelse med overdragelse af de enkelte ejendomme til køberne.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 19,9 mio. (Q1 2015/16: positive med DKK 1,9 mio.), primært som følge af udlodning af udbytte fra joint ventures.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 49,3 mio. som en kombination af optagelse af projektfinsiering til igangværende projekter og nedbringelse af øvrige mellemværender med kreditinstitutter (Q1 2015/16: negative med DKK 2,3 mio.).

FINANSIELLE FORHOLD

I et af koncernens delejede selskaber i Polen har der været arbejdet med en omlægning af lejerstrukturen i selskabets shoppingcenter med henblik på at opnå en mere optimal lejersammensætning og et mere optimalt kundeflow. Dette har betydet en midlertidig nedgang i udlejningsgrad og nettoleje, og der er igennem en periode forhandlet om en løsning med den kreditgivende bank. Denne finansieringsaftale er nu på plads.

Af de samlede projektkreditter pr. 30. april 2016 har DKK 51 mio. udløb inden udgangen af januar 2017. Kreditten er refinansieret efter regnskabsperiodens udløb.

FORVENTNINGER TIL 2016/17

Ledelsen forventer fortsat et samlet koncernresultat før skat i 2016/17 på DKK 10-30 mio.

Heri indgår forventninger om at en række igangværende, mindre

og mellemstore projekter gennemføres inden regnskabsårets udløb. Der er god fremdrift i de enkelte projekter. Tidsprofilen for projekterne indebærer at hovedvægten af disse forventes færdiggjort, overdraget til investor og dermed indtægtsført i Q4 2016/17. Koncernens væsentligste development-projekter forventes først at bidrage til koncernens resultat i efterfølgende regnskabsår.

De forventninger der er omtalt i denne delårsrapport, 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 som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2015/16, herunder vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje.

MARKEDSFORHOLD

Ledelsens overordnede vurdering af markedsforholdene for ejendomsbranchen og TK Development er uændret i forhold til koncernens senest offentliggjorte vurdering. For nærmere beskrivelse heraf henvises til TK Developments årsrapport 2015/16.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder der kan påvirke selskabets finansielle stilling.

BESTYRELSEN

På selskabets ordinære generalforsamling i april 2016 blev alle bestyrelsesmedlemmerne genvalgt. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Niels Roth som formand og Peter Thorsen som næstformand.

Bestyrelsesmedlem Morten E. Astrup valgte i maj 2016 i forlængelse af Storm Real Estate ASA's salg af dets aktiepost i TK Development A/S at udtræde af bestyrelsen i selskabet. Udtrædelsen skete med omgående virkning. Bestyrelsen består herefter af fem medlemmer, og der vil blive taget stilling til en eventuel supplerende af bestyrelsen på selskabets ordinære generalforsamling i foråret 2017.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten for 2015/16.

SEGMENTRESULTATER

TK Developments segmenter omfatter development og asset management.

Med virkning fra 31. oktober 2015 er rapporteringen på det der tidligere var defineret som afviklingsaktiviteter, ophørt, og dis-

se aktiviteter indgår nu i asset management. Development omfatter herefter udvikling af fast ejendom i Danmark, Sverige og Polen. Ledelsen har herudover valgt med virkning fra 1. februar 2016 at allokere en andel af de faste omkostninger til de enkelte forretningsområder. Sammenligningstallene for Q1 2015/16 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

RESULTAT Q1 2016/17 (DKK MIO.)

Resultat	Q1 2016/17	Development	Asset management	Ikke fordelt
Omsætning	45,7	30,2	15,5	-
Bruttoresultat	18,9	7,7	11,2	-
Omkostninger, inkl. afskrivninger på langfristede aktiver	19,4	10,6	6,2	2,6
Resultat af primær drift	-0,5	-2,9	5,0	-2,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	5,2	4,0	1,2	-
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,2	0,2	-	-
Finansiering, netto	-9,0	1,3	-10,3	-
Resultat før skat	-4,1	2,6	-4,1	-2,6
Skat af periodens resultat	0,4			
Periodens resultat	-3,7			

BALANCESTRUKTUR PR. 30.4.16 (DKK MIO.)

Balance	30.4.16	Development	Asset management	Ikke fordelt
Aktiver				
Investeringsejendomme	53,2	-	53,2	-
Kapitalandele i joint ventures	243,7	100,6	143,1	-
Tilgodehavender, langfristede	197,3	88,2	109,1	-
Øvrige langfristede aktiver	101,0	3,1	14,8	83,1
Igangværende og færdige projekter	2.011,7	753,6	1.258,1	-
Tilgodehavender, kortfristede	84,0	60,8	23,2	-
Likvider, deponeringskonti, m.v.	164,2	160,6	3,4	0,2
Aktiver	2.855,1	1.166,9	1.604,9	83,3
Passiver				
Egenkapital	1.281,4	644,9	573,0	63,5
Kreditinstitutter	1.442,8	445,2	997,6	-
Gældsforpligtelser i øvrigt	130,9	76,8	34,3	19,8
Passiver	2.855,1	1.166,9	1.604,9	83,3
Soliditet	44,9 %	55,3 %	35,7 %	76,2 %

DEVELOPMENT

Koncernens primære forretningsområde er udvikling af fast ejendom, benævnt development. Det strategiske fokus for koncernen er development i Danmark, Sverige og Polen.

Egenkapitalafkastet fra dette område forventes at udgøre 15-20 % p.a. før skat fra og med regnskabsåret 2017/18.

Development - Danmark, Sverige og Polen

DKK mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Omsætning	30,2	18,5
Bruttoresultat	7,7	9,6
Resultat af joint ventures	4,0	7,4
Resultat før skat	2,6	5,8
	30.4.16	31.1.16
Balancesum	1.166,9	1.094,1
Egenkapitalbinding	644,9	646,5

DEVELOPMENT

Afleverede projekter

Der er i Q1 2016/17 bl.a. afleveret følgende projekter:

Retailprojekt, Rødekro, Danmark

I Rødekro har TK Development udviklet et projekt på 2.150 m². Projektet er udlejet til Harald Nyborg og solgt til en privat investor. I Q1 2016/17 er byggeriet færdiggjort og det færdige projekt afleveret til både lejer og investor.

Herudover er der realiseret et enkelt mindre grundsalg og opnået honorarindtægter på enkelte projekter.

Projektporteføljen

Udviklingspotentialet i projektporteføljen udgør pr. 30. april 2016 33.000 m² solgte projekter og 289.000 m² øvrige projekter, i alt 322.000 m² mod 329.000 m² pr. 31. januar 2016.

Samlet set er TK Development involveret i igangværende byggerier på knap 85.000 m², og der er god fremdrift heri. Projekt-

pipelinen er stærk og præget af god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse.

Beholdning af grunde

Den samlede beholdning af grunde i koncernen udgør pr. 30. april 2016 DKK 558 mio. Der er fortsat fokus på at nedbringe grundbeholdningen væsentligt, enten ved grundsalg eller igangsætning af projekter. Grundbeholdningen vil ved igangsætning af de sidste to etaper af boligprojektet i Bielany, Warszawa, blive nedbragt med yderligere DKK 185 mio.

PROJEKTOVERBLIK

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen inden for development. Oversigten indeholder projekter i såvel 100%-ejede selskaber som i joint ventures. TK Development arbejder herudover med en række mindre og mellemstore projekter inden for koncernens primære segmenter, butikker, kontorer og boliger samt kombinationer heraf.

Projekt	By	Land	Segment	TKD's ejerandel af areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/forventet byggestart	Åbning/forventet åbning
Færdigopførte							
Ahlgade	Holbæk	DK	Butik	1.200	100 %	Oktober 2013	Oktober 2014
Under opførelse							
Strædet	Køge	DK	Mix	25.300	100 %	Marts 2015	Efterår 2017
BROEN Shopping	Esbjerg	DK	Butik	10.430	35 %	Maj 2015	Forår 2017
Amerika Have	København	DK	Boliger	3.125	25 %	September 2015	Forår 2017
MetroBielany, Bielany, etape 2	Warszawa	PL	Boliger/service	14.850	100 %	Juni 2014	Maj 2016
Ikke påbegyndte							
Vasevej	Birkerød	DK	Boliger	1.900	100 %	-	-
Aarhus Syd, etape 2	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2016	2017
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	12.900	100 %	-	-
Østre Havn/Stuhls Brygge	Aalborg	DK	Mix	33.000	¹⁾ 50 %	Løbende	Løbende
Handelskvarteret Kulan	Gøteborg	SE	Mix	55.000	100 %	2017	2019
Retailpark, Oskarshamn	Oskarshamn	SE	Butik	3.200	100 %	Maj 2016	Forår 2017
Retailpark, Söderhamn	Söderhamn	SE	Butik	10.000	100 %	2017	2018
MetroBielany, Bielany, etape 3	Warszawa	PL	Boliger/service	15.650	100 %	Juni 2016	Forår 2018
MetroBielany, Bielany, etape 4	Warszawa	PL	Boliger/service	13.650	100 %	Forår 2018	Efterår 2019
Bytom Retail Park	Bytom	PL	Butik	21.400	100 %	Løbende	Løbende
Development, totalt areal				ca. 224.000			

¹⁾ Avanceandel på udvikling udgør 70 %.

UDVALGTE PROJEKTER UNDER OPFØRELSE

Udvikling af centrum, Strædet, Køge, Danmark

Projektet omfatter ca. 34.300 m², ekskl. parkering, og opføres i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten. Det samlede projekt omfatter et retailprojekt på ca. 19.000 m², knap 9.000 m² offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, og ca. 6.300 m² boliger. Hertil kommer ca. 13.000 m² parkering. Byggeretterne til rådhus og genoptræningscenter er solgt til Køge Kommune.

Retailprojektet på ca. 19.000 m² er sammen med de ca. 13.000 m² parkering betinget solgt til finske Citycon. Salget til Citycon forventes at få en væsentlig positiv resultateffekt i regnskabsåret 2017/18 i forbindelse med aflevering af det færdige byggeri til investor.

Byggeriet er i god fremdrift, og retailprojektet forventes færdigopført og afleveret til Citycon i efteråret 2017.

Aktuel udlejningsgrad for det samlede retailprojekt udgør 74 % (Q4 2015/16: 72 %). Lejerne er bl.a. Irma, Fakta, H&M, Bones, Gina Tricot, Deichmann og Nordisk Film Biografer med en 6-sals biograf.

BROEN Shopping, shoppingcenter, Esbjerg, Danmark

I Esbjerg opfører TK Development sammen med CapMan Real Estate et nyt shoppingcenter, BROEN Shopping, på ca. 29.800 m² ved Esbjerg Station. 73 % af arealet er udlejet (Q4 2015/16: 73 %). Lejerne er bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, Imerco, Sportmaster, Gina Tricot, Skoringen, Designers Market og Deichmann.

Byggeriet forløber planmæssigt, og centret forventes færdigopført i foråret 2017. Centret forventes udvidet med en biograf, og lokalplansarbejdet til brug herfor er igangsat.

Boligprojekt, Amerika Have (tidligere Amerika Plads, felt C), København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Development, udvikler i et 50/50-ejet joint venture med AP Pension et projekt på Amerika Plads. Projektet – Amerika Have – omfatter ca. 12.000 m² boliger og ca. 500 m² publikumsorienteret erhverv i stueplan. Der opføres 121 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere. Byggeriet er påbegyndt i september 2015 og forløber planmæssigt. Indtil videre er 64 af lejlighederne sat til salg hvoraf 38 er solgt. Den forventede avance ved projektets udvikling, opførelse og salg vil blive indregnet på tidspunktet for lejlighedernes overdragelse til de respektive

købere, forventeligt fra foråret 2017.

MetroBielany, boligprojekt, Bielany, Warszawa, Polen

I Warszawa udvikler TK Development et boligprojekt på ca. 52.000 m². Første etape på 7.850 m² er færdigopført og solgt til private brugere. De resterende ca. 44.150 m² planlægges opført i tre etaper. Projektets anden etape består af 297 boligenheder og servicearealer. 93 % af enhederne (Q4 2015/16: 85 %) er forhåndssolgt til salgspriser i overensstemmelse med det budgetterede. Byggeriet er afsluttet, og ibrugtagningstilladelse er opnået umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb. Overdragelse af de enkelte boligenheder til køberne er påbegyndt i maj 2016 og vil fortsætte hen over de næste måneder.

Tredje etape vil bestå af 263 boligenheder og servicearealer. Forhåndssalget forløber tilfredsstillende, og byggeriet af tredje etape forventes at blive igangsat i juni 2016.

UDVALGTE IKKE-PÅBEGYNDTE PROJEKTER

Østre Havn/Stuhls Brygge, Aalborg, Danmark

På de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhls Brygge udvikler TK Development gennem et fællessejet selskab (50/50) med Frederikshavn Maritime Erhvervspark en business- og boligpark på ca. 72.000 m². Arealet er erhvervet af det fælles selskab hvor der sker løbende betaling for de erhvervede byggeretter i takt med at der udvikles og gennemføres konkrete projekter. Byrådet har i maj 2016 godkendt en lokalplan for en del af arealet. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 31.000 m² boliger, kontorer og parkering. Der arbejdes nu med udvikling af ungdomsboliger, udlejningsboliger, ejerboliger og kontorer på arealet.

Retailpark, Oskarshamn, Sverige

I Oskarshamn har TK Development betinget solgt et retailprojekt på 3.200 m² og en option til udvidelse af projektet med yderligere 4.700 m². Projektet er fuldt udlejet, og byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i maj 2016. Retailprojektet forventes færdigt og overdraget til investor i foråret 2017.

ASSET MANAGEMENT

Koncernens asset management-aktiviteter omfatter drift af koncernens færdigopførte ejendomme samt grunde og udviklingsprojekter på de markeder hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv.

Asset management		
DKK mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Omsætning	15,5	22,2
Bruttoresultat	11,2	6,0
Resultat af joint ventures	1,2	0,3
Resultat før skat	-4,1	-9,6
	30.4.16	31.1.16
Balancesum	1.604,9	1.632,0
Egenkapitalbinding	573,0	577,2
Ansatte på centrene	12	12

Den samlede portefølje af færdigopførte ejendomme under asset management, inkl. ejendomme i joint ventures, udgør pr. 30. april 2016 DKK 1.581,8 mio. mod DKK 1.577,9 mio. pr. 31. januar 2016.

Den årlige nettoleje på den samlede portefølje ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 4,4 %^{*)} (Q4 2015/16: 4,4 %) og dækker over en stor spredning i afkastet på de enkelte centre hvor især de lokale lejere generelt har det svært. Den aktuelle udlejning er fortsat påvirket af tomgang, korterevarende rabataftaler med lejere og forbedringstiltag som endnu ikke har materialiseret sig. Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 6,1 % (Q4 2015/16: 6,2 %).

^{*)} Før præferenceafkast til joint venture-partner vedrørende polske projekter.

Koncernens færdigopførte ejendomme i asset management omfatter pr. 30. april 2016 følgende:

	Land	Type	TKD's ejerandel	Projektareal m ²	Aktuel udlejningsgrad
Projekter i 100%-ejede selskaber					
Færdigopførte projekter					
Sillebroen, Frederikssund	Danmark	Shoppingcenter	100 %	^{*)} 26.400	94 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	Polen	Shoppingcenter	100 %	17.300	97 %
Most Retail Park	Tjekkiet	Retailpark	100 %	6.400	69 %
Aabenraa	Danmark	Retailpark	100 %	4.200	100 %
Brønderslev	Danmark	Butiksejendom	100 %	1.200	100 %
Investerings ejendomme					
Lüdenscheid	Tyskland	Mix	100 %	14.000	65 %
Projekter i joint ventures					
Galeria Nowy Rynek, Jelenia Góra	Polen	Shoppingcenter	30 %	24.800	94 %
Galeria Tarnovia, Tarnów	Polen	Shoppingcenter	30 %	^{**) 16.700}	89 %
Ringsted Outlet	Danmark	Outletcenter	50 %	13.200	85 %
Amerika Plads, p-kælder	Danmark	P-kælder	50 %	32.000	n/a
I alt				156.200	

^{*)} inklusive aftalt 4-sals biograf til Nordisk Film på ca. 1.400 m².

^{**)} inklusive aftalt 5-sals biograf på ca. 1.300 m².

Udvidelse af BOSS-butik, Ringsted Outlet, Danmark



**SILLEBROEN, SHOPPINGCENTER,
FREDERIKSSUND, DANMARK**

Åbning	Marts 2010
Udlejningsareal ^{*)}	26.400 m ² , heraf ca. 5.000 m ² dagligvareenheder
Udlejningsgrad	94 % (Q4 2015/16: 96 %)
Kundetal 2015	3,3 mio.

^{*)} inklusive aftalt 4-sals biograf til Nordisk Film på ca. 1.400 m².

Driftsmæssige planer:

- Færdigopføre og åbne biograf til Nordisk Film i august 2016.
- Vurdere afledte effekter af åbningen af Nordisk Film og herudfra proaktivt optimere lejersammensætningen.
- Iværksætte ekstra markedsførings- og profileringskampagner af centret i forbindelse med åbningen af biografen.
- Indgå aftaler med nye lejere der yderligere kan styrke Sillebroen som en naturlig, daglig indkøbsdestination.
- Opgradere parkeringsfaciliteter.

Indkørings- og modningsfasen siden åbningen i 2010 har taget længere tid end forventet. I 2015 lykkedes det imidlertid at vende udviklingen med både stigende kundetal og omsætning. Både kundetal og omsætning i centret udgør i de første måneder af 2016 indeks 101 i forhold til samme periode i 2015. Udlejningsgraden er faldet fra 96 % til 94 % efter at enkelte lejere er fraflyttet. Der er dialog med potentielle lejere, og udlejningsgraden forventes i løbet af kort tid igen at udgøre 96 %.

Der er indgået aftale med Nordisk Film Biografer om etablering af en ca. 1.400 m² biograf i Sillebroen. Ledelsen ser dette som et vigtigt tiltag til at øge kundeflowet og styrke omsætningen i det øvrige center. Udbygning af centret til brug for biografen er i gang, og biografen forventes at åbne i august 2016.

**GALERIA TARNOVIA, SHOPPINGCENTER,
TARNÓW, POLEN**

Åbning	November 2009
Udlejningsareal ^{*)}	16.700 m ² , heraf ca. 2.000 m ² supermarked
Udlejningsgrad	89 % (Q4 2015/16: 86 %)
Kundetal 2015	1,8 mio.

^{*)} inklusive aftalt 5-sals biograf på ca. 1.300 m².

Driftsmæssige planer:

- Etablere biograf med henblik på åbning i efteråret 2016.
- Omrokere lejere for at skabe et bedre kundeflow i centret.
- Vurdere afledte effekter af åbningen af biografen og herudfra proaktivt optimere lejersammensætningen.
- Ændre midlertidige kontrakter til almindelige kontrakter på vilkår der er tilfredsstillende for koncernen.
- Iværksætte ekstra markedsførings- og profileringskampagner af centret i forbindelse med åbningen af biografen.
- Øge udlejningsgraden, og der er dialog med potentielle lejere.

Galeria Tarnovia er udviklet i et joint venture med Heitman, og TK Developments ejerandel udgør 30 %. Driften af centret er påvirket af en stærk konkurrencesituation i byen. Udlejningsgraden er øget fra 86 % til nu 89 %.

Der er arbejdet med en omlægning af lejerstrukturen i centret, bl.a. er der sket flytning af en større elektronikoperatør, indgået lejekontrakter med flere LPP-koncepter og indgået lejekontrakt med en biograf. Ombygningen i forbindelse med biografen er i gang, og den forventes at åbne i centret i efteråret 2016.

GALERIA NOWY RYNEK, SHOPPINGCENTER, JELENIA GÓRA, POLEN

Åbning	Oktober 2015
Udlejningsareal	24.800 m ² , heraf ca. 2.400 m ² supermarked
Udlejningsgrad	94 % (Q4 2015/16: 95 %)

Driftsmæssige planer:

- Udskifte svage lejere.
- Udleje ledige lokaler.
- Optimere lejermiks.
- Gennemføre kraftig markedsføring og profilering af centret qua den nylige åbning.

I Jelenia Góra har TK Development udviklet og opført et shoppingcenter på ca. 24.800 m². Projektet er gennemført i et joint venture med Heitman, og koncernens ejerandel udgør 30 %. Centret åbnede i oktober 2015.

Driften af centret er indtil videre forløbet som forventet. Fokus vil i 2016 være udskiftning af svage lejere, merudlejning og optimering af lejermiks hvilket er naturlige driftsmæssige elementer i et nyåbnet center.

**GALERIA SANDECJA, SHOPPINGCENTER,
NOWY SĄCZ, POLEN**

Åbning	Oktober 2009
Udlejningsareal	17.300 m², heraf ca. 5.000 m² hypermarked
Udlejningsgrad	97 % (Q4 2015/16: 96 %)
Kundetal 2015	2,0 mio.

Driftsmæssige planer:

- Fastholde en høj udlejningsgrad i centret.
- Ændre midlertidige kontrakter til almindelige kontrakter på vilkår der er tilfredsstillende for koncernen.
- Optimere leversammensætningen med traditionelle lejere i stueplan.
- Relancere 1. sal med discountbutikker med et stort udvalg af varer til billige priser.

Driften af Galeria Sandecja er påvirket af et konkurrerende center som åbnede i byen i efteråret 2013. Både kundetal og omsætning i centret har været faldende. Kundetal udgjorde i 2015 indeks 95 i forhold til 2014 og omsætningen indeks 93. Den negative udvikling ser nu ud til at være stoppet. I de første måneder af 2016 udgør kundetal indeks 101 i forhold til samme periode i 2015, og omsætningen udgør indeks 116.

Ændringen i konkurrencesituationen har medført at lejeniveauet er under pres. Fokus har været at fastholde en høj udlejningsgrad i centret, og der er derfor indgået flere midlertidige lejekontrakter på et relativt lavt lejeniveau.

Der arbejdes med en langsigtet plan for centret så der inden for en kortere årrække igen kan opnås en tilfredsstillende kundetilstrømning og omsætning i centret. I første omgang var fokus at skabe et stærkt lejermiks i stueplan. Stueplan er stort set fuldt udlejet, og der arbejdes videre med at udskifte svage lejere og ændre midlertidige lejekontrakter til lejekontrakter på vilkår der er tilfredsstillende for koncernen. Herudover arbejdes der med en relancering af førstesalen med discountbutikker med henblik på at opnå en bedre udlejningsgrad og sikre et bedre kunde-flow.

**RINGSTED OUTLET,
DANMARK**

Åbning	Marts 2008
Udlejningsareal	13.200 m²
Udlejningsgrad	85 % (Q4 2015/16: 84 %)
Kundetal 2015	1,5 mio.

Driftsmæssige planer:

- Åbne en ny og større BOSS-butik (åbnet i april 2016).
- Udvide lejemålet med Calvin Klein-brandet (indretning pågår).
- Optimere leversammensætning ved proaktiv dialog med lejerne.
- Øge udlejningsgraden (dialog med flere potentielle lejere).
- Forberede mulighederne for at udvide centret med en fase 2.

Ringsted Outlet er udviklet i et 50/50-ejet joint venture med Miller Developments. Miller Developments har efter regnskabsperiodens udløb solgt sin 50-% ejerandel til CapMan Real Estate som dermed indtræder i den gældende aktionæroverenskomst. TK Development og CapMan Real Estate vil over de kommende år fortsætte med at udvikle centret og vil ligeledes arbejde videre med mulighederne for en udvidelse af centret.

Ringsted Outlet viser fortsat fremgang med pæn vækst i både omsætning og antal besøgende. Kundetal udgør i de første måneder af 2016 indeks 110 i forhold til samme periode i 2015, og omsætningen udgør indeks 114. Nye lejere som Golfino, Villeroy & Boch og Gant har alle åbnet butik i centret i foråret 2016, og det udvidede BOSS-lejemål er ligeledes åbnet i april 2016. Udlejningsgraden udgør 85 % af arealet.

Ud over koncernens færdigopførte ejendomme omfatter asset management grunde og udviklingsprojekter på markeder hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv.

Disse grunde og udviklingsprojekter udgør pr. 30. april 2016 i alt DKK 138,3 mio. og består af:

- Tjekkiet: et retailprojekt under udvikling og to grunde i Prag
- Baltikum: et retailprojekt i Vilnius og to grunde i Riga
- Tyskland: to mindre grunde
- Rusland: et mindre projekt til udlejning

Tjekkiet

Ledelsen besluttede i december 2015 at afvikle koncernens aktiviteter i Tjekkiet. Afviklingen kan ske som et samlet salg af aktiviteterne eller som salg af enkeltaktiver. Afviklingen af de tjekkiske aktiviteter vil medføre en besparelse i kapacitetsomkostningerne på minimum DKK 8,0 mio. p.a., svarende til ca. 10 % af koncernens kapacitetsomkostninger.

Baltikum

Koncernens baltiske aktiviteter omfatter følgende:

Projekt	By	Segment	Areal (m²)
DomusPro Retail Park, etape 2 og 3	Vilnius (LT)	Retail/bolig	8.350 m²
Milgravja Street	Riga (LV)	Retail	6.000 m²
Ulmana Retail Park	Riga (LV)	Retail	12.200 m²

I Vilnius, Litauen, opfører TK Development anden etape (ca. 3.800 m²) af en retailpark på i alt 11.300 m². Anden etape er fuldt udlejet og løbende overdraget til køber i takt med færdiggørelse. Den sidste del af anden etape er overdraget til investor efter regnskabsperiodens udløb. TK Development udvikler nu en tredje etape bestående af yderligere ca. 850 m² retail og ca. 3.700 m² kontorer. Denne tredje etape er betinget solgt til BPT Baltic Opportunity Fund der også har købt de to første etaper af projektet. Byggeriet af etape tre vil blive påbegyndt når der er opnået en tilfredsstillende forhåndsudlejning af projektet.

På koncernens grund i Ulmana, Riga, arbejdes der med udvikling af et retailprojekt, primært storbutikker. Der er indledt drøftelser med flere interesserede lejere til projektet, og der er dialog med en potentiel investor der under forudsætning af en tilfredsstillende udlejning er interesseret i at købe projektet. Værdiansættelsen af grunden er baseret på at det planlagte projekt gennemføres.

Tyskland

TK Development har modtaget tilbud på en af sine tyske grunde og har valgt at acceptere dette. Betinget aftale er underskrevet, og salget forventes effektueret i Q3 2016/17. Herefter vil TK Development alene have en mindre grund i Tyskland tilbage.

Strædet, Køge, Danmark - forventet aflevering til investor i efteråret 2017



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2016 – 30. april 2016 for TK Development A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2016 – 30. april 2016.

Det er endvidere vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater og for koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer som koncernen står overfor.

Aalborg, 15. juni 2016

DIREKTIONEN

Frede Clausen
Administrerende direktør

Robert Andersen
Direktør

BESTYRELSEN

Niels Roth
Bestyrelsesformand

Peter Thorsen
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Kim Mikkelsen

Henrik Heideby

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. kvartal 2016/17	1. kvartal 2015/16	Hele året 2015/16
Nettoomsætning		45,7	40,7	327,8
Projektomkostninger	4	-26,8	-25,1	-370,1
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		0,0	0,0	-25,0
Bruttoresultat		18,9	15,6	-67,3
Andre eksterne omkostninger		5,2	5,6	23,1
Personaleomkostninger		14,1	13,9	58,9
I alt		19,3	19,5	82,0
Resultat før finansiering og afskrivninger		-0,4	-3,9	-149,3
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,1	0,1	33,7
Resultat af primær drift		-0,5	-4,0	-183,0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		5,2	8,0	30,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,2	0,3	1,1
Finansielle indtægter		2,0	2,5	11,3
Finansielle omkostninger		-11,0	-12,7	-50,8
I alt		-3,6	-1,9	-8,0
Resultat før skat		-4,1	-5,9	-191,0
Skat af periodens resultat		-0,4	0,8	31,3
Periodens resultat		-3,7	-6,7	-222,3

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	0,0	-0,1	-2,3
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	n/a	-0,1	n/a

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	-3,7	-6,7	-222,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0,5	17,2	-9,4
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,7	0,2	1,2
Skat af anden totalindkomst	0,2	-6,6	4,4
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	-0,6	0,3	2,4
Periodens anden totalindkomst	-0,6	11,1	-1,4
Periodens totalindkomst	-4,3	4,4	-223,7

KONCERNREGNSKAB

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2016	31.1.2016
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,8	0,9
Materielle aktiver		0,8	0,9
Investeringsejendomme		53,2	53,3
Investeringsejendomme		53,2	53,3
Kapitalandele i joint ventures		243,7	260,7
Kapitalandele i associerede virksomheder		4,6	4,4
Tilgodehavender hos joint ventures		191,5	195,7
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5,8	4,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		13,3	13,4
Finansielle aktiver		458,9	478,8
Udsudte skatteaktiver		82,3	81,6
Andre langfristede aktiver		82,3	81,6
Langfristede aktiver		595,2	614,6
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter		2.011,7	2.013,6
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		52,8	54,1
Tilgodehavender hos joint ventures		6,0	0,0
Andre tilgodehavender		10,7	10,6
Periodeafgrænsningsposter		14,5	12,1
Tilgodehavender		84,0	76,8
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,1	4,1
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	152,2	94,1
Likvide beholdninger	5	7,9	5,6
Kortfristede aktiver		2.259,9	2.194,2
AKTIVER		2.855,1	2.808,8

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2016	31.1.2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-9,9	-9,3
Overført resultat		1.193,1	1.196,8
Egenkapital		1.281,4	1.285,7
Forpligtelser			
Kreditinstitutter		34,1	34,1
Hensatte forpligtelser		1,3	0,4
Udsudte skatteforpligtelser		14,4	14,1
Langfristede forpligtelser		49,8	48,6
Kreditinstitutter		1.408,7	1.358,7
Leverandørgæld		69,8	70,4
Forudbetalinger fra kunder		1,8	0,0
Selskabsskat		5,4	6,6
Hensatte forpligtelser		4,1	5,7
Anden gæld		28,0	27,6
Periodeafgrænsningsposter		6,1	5,5
Kortfristede forpligtelser		1.523,9	1.474,5
Forpligtelser		1.573,7	1.523,1
PASSIVER		2.855,1	2.808,8

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2015	98,2	-7,9	1.419,1	1.509,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-6,7	-6,7
Periodens anden totalindkomst	0,0	11,1	0,0	11,1
Periodens totalindkomst	0,0	11,1	-6,7	4,4
Egenkapital pr. 30. april 2015	98,2	3,2	1.412,4	1.513,8
 Egenkapital pr. 1. februar 2016	 98,2	 -9,3	 1.196,8	 1.285,7
Periodens resultat	0,0	0,0	-3,7	-3,7
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Periodens totalindkomst	0,0	-0,6	-3,7	-4,3
Egenkapital pr. 30. april 2016	98,2	-9,9	1.193,1	1.281,4

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. kvartal 2016/17	1. kvartal 2015/16
Resultat af primær drift	-0,5	-4,0
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Af- og nedskrivninger	1,8	1,1
Hensatte forpligtelser	-0,7	-0,8
Kursreguleringer	-1,6	-3,1
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	7,8	-21,2
Ændringer i tilgodehavender	-2,4	41,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-57,5	-24,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	2,2	7,1
Pengestrøm fra primær drift	-50,9	-4,0
Betalte renter, m.v.	-16,8	-17,3
Modtagne renter, m.v.	1,9	2,6
Betalt selskabsskat	-1,1	0,3
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-66,9	-18,4
Salg af joint ventures	0,0	9,7
Investering i joint ventures	-4,6	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	26,2	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-1,8	-8,9
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,1	1,1
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	19,9	1,9
Optagelse af projektfinansiering	90,4	44,9
Nedbringelse af projektfinansiering/afdrag kreditinstitutter	-41,1	-47,2
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	49,3	-2,3
Periodens pengestrøm	2,3	-18,8
Likvider, primo	5,6	23,6
Valutakursregulering af likvider	0,0	1,2
Likvider, ultimo	7,9	6,0

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC) der gælder for regnskabsår der begynder 1. februar 2016.

Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i DKK der er præsentationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta i moderselskabet. Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

Der er med virkning fra 1. februar 2016 implementeret en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag som ikke har medført ændringer i koncernens anvendte regnskabspraksis i forhold til årsrapporten for 2015/16. Implementeringen har derfor ingen effekt på resultat pr. aktie.

NOTE 2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens igangværende og færdige projekter og koncernens udskudte skatteaktiver. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2015/16.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Den interne rapportering i TK Development er opdelt i forretningsområderne development og asset management. Med virkning fra 31. oktober 2015 er rapporteringen på det der tidligere var defineret som afviklingsaktiviteter, ophørt, og disse aktiviteter indgår nu i asset management. Development omfatter herefter udvikling af fast ejendom i Danmark, Sverige og Polen. Ledelsen har herudover valgt med virkning fra 1. februar 2016 at allokere en andel af de faste omkostninger til de enkelte forretningsområder. Segmentoplysningerne er oplyst i overensstemmelse hermed, og sammenligningstallene for Q1 2015/16 er ligeledes tilpasset i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Asset		Ikke fordelt	I alt
	Development	management		
30.4.2016				
Nettoomsætning, eksterne kunder	30,2	15,5	0,0	45,7
Resultat før skat	2,6	-4,1	-2,6	-4,1
Segmentaktiver	1.166,9	1.604,9	83,3	2.855,1
Segmentforpligtelser	522,0	1.031,9	19,8	1.573,7
30.4.2015				
Nettoomsætning, eksterne kunder	18,5	22,2	0,0	40,7
Resultat før skat	5,8	-9,6	-2,1	-5,9
Segmentaktiver	1.132,4	1.583,4	147,5	2.863,3
Segmentforpligtelser	256,0	1.061,7	31,8	1.349,5

NOTE 4. PROJEKTOMKOSTNINGER

	1. kvartal 2016/17	1. kvartal 2015/16	Hele året 2015/16
Projektomkostninger i alt	25,1	24,1	233,8
Nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	1,7	1,0	136,3
Projektomkostninger i alt	26,8	25,1	370,1

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

	30.4.2016	31.1.2016
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	7,9	5,6
Udnyttede driftskreditfaciliteter	7,1	31,8
I alt	15,0	37,4
Deponerede midler til senere frigivelse	152,2	94,1
Likviditetsreserve i alt	167,2	131,5

NOTE 6. ANDRE RESERVER

	Reserve for værdireg. af finansielle aktiver dispo- nible for salg	Reserve for værdireg. af sikringsin- strumenter	Reserve for valutakursre- guleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2015	-0,1	-2,0	-5,8	-7,9
Anden totalindkomst:				
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	0,0	1,1	-0,8	0,3
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	17,2	17,2
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-6,6	-6,6
Anden totalindkomst i alt	0,0	1,3	9,8	11,1
Andre reserver pr. 30. april 2015	-0,1	-0,7	4,0	3,2
Andre reserver pr. 1. februar 2016	-0,1	-1,5	-7,7	-9,3
Anden totalindkomst:				
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	0,0	-0,1	-0,5	-0,6
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,5	0,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,1	0,1	0,2
Anden totalindkomst i alt	0,0	-0,7	0,1	-0,6
Andre reserver pr. 30. april 2016	-0,1	-2,2	-7,6	-9,9

NOTE 7. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Siden den senest offentliggjorte årsrapport er der ikke sket væsentlige ændringer i koncernens eventualaktiver og eventualforpligtelser.

NOTE 8. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures og associerede virksomheder.

	30.4.2016	31.1.2016	30.4.2015
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	0,4	1,4	0,4
Vederlag, m.v., direktion	1,8	6,8	1,2
Salg af projekter (omsætning)	0,0	8,1	0,0
Joint ventures:			
Honorarer	0,4	9,4	2,2
Renteindtægter	1,8	6,6	2,2
Garantiprovision	0,0	0,2	0,0
Tilgodehavender (saldo)	197,5	195,7	133,2
Associerede virksomheder:			
Renteindtægter	0,0	0,2	0,0
Tilgodehavender (saldo)	5,8	4,6	4,7

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2016. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2016/17 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2015/16: DKK 0,0 mio.).

NOTE 9. FINANSIELLE INSTRUMENTER

TK Development har ingen væsentlige finansielle instrumenter der måles til dagsværdi. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens finansielle instrumenter svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet. Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter der måles til dagsværdi som fremgår af koncernens årsrapport 2015/16.

TK Development A/S

CVR-nr.:

24256782

ISIN kode:

DK0010258995 (TKDV)

Hjemstedskommune:

Aalborg, Danmark

Hjemmeside:

www.tk-development.dk

e-mail:

tk@tk.dk

Direktion:

Frede Clausen og Robert Andersen

Bestyrelse:

Niels Roth, Peter Thorsen, Arne Gerlyng-Hansen,
Kim Mikkelsen og Henrik Heideby.

Koncernens idégrundlag

Det er TK Developments overordnede idégrundlag at skabe værditilvækst gennem udvikling af fast ejendom. Koncernen er en udviklings- og servicevirksomhed der har specialiseret sig i at være det resultat-skabende og kreative bindeled mellem lejer og investor.

