

ILLUSTRATION:
BIELANY RESIDENTIAL PARK
WARSAWA, POLEN



TK DEVELOPMENT A/S | CVR-NR. 24256782
SELSKABSMEDDELELSE NR. 15/2014 | 13. JUNI 2014

DELÅRSRAPPORT 1. KVARTAL 2014/15

(1.2.2014-30.4.2014)



INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

3	Resumé
5	Hoved- og nøgletal for koncernen
6	Resultater 1. kvartal 2014/15 og forventninger til 2014/15
12	Markedsforhold
14	Development
18	Asset management
23	Afviklingsaktiviteter
24	Øvrige forhold
25	Ledelsespåtegning
26	Koncernregnskab
37	Selskabsoplysninger

RESUMÉ

RESULTATER I FØRSTE KVARTAL 2014/15

- TK Development realiserede i første kvartal 2014/15 et resultat før skat, ekskl. afviklingsaktiviteter, på DKK 12,7 mio. mod DKK -15,2 mio. i første kvartal 2013/14.
- Resultat efter skat i første kvartal 2014/15 udgør DKK 7,3 mio. mod DKK -16,2 mio. i første kvartal 2013/14.
- Balancen udgør pr. 30. april 2014 DKK 3.147,5 mio. mod DKK 3.347,1 mio. pr. 31. januar 2014. Koncernens egenkapital udgør DKK 1.555,1 mio. mod DKK 1.553,7 mio. pr. 31. januar 2014, og svarer til en soliditet på 49,4 % (31.1.14: 46,4 %).
- Periodens pengestrømme udgør DKK 1,6 mio. mod DKK -0,2 mio. samme periode året før. Netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2014 DKK 1.515,5 mio. mod DKK 1.890,9 mio. pr. 31. januar 2014.
- Koncernen har med virkning fra 1. februar 2014 implementeret IFRS 11, Fællesledede arrangementer, hvilket har medført ændringer i koncernens regnskabspraksis. Koncernens delejede selskaber med fælles bestemmende ledelse der hidtil har været indregnet i koncernregnskabet ved pro rata-konsolidering, skal efter IFRS 11 indregnes ved anvendelse af equity-metoden. Ændringen har indvirkning på en lang række poster i resultatopgørelsen, aktiver og passiver og medfører samlet set en reduktion af balancesummen i koncernen. Ændringen har ingen indvirkning på hverken resultat eller egenkapital i koncernen.

DEVELOPMENT

- TK Development har i februar 2014 betinget solgt et 6.000 m² kontorprojekt i Aalborg, Danmark. Projektet udvikles til den internationale Alfa Laval-koncern som har indgået en længerevarende lejekontrakt på ejendommen. Projektet er solgt til PensionDanmark til en samlet pris på DKK 126,1 mio. Byggeriet er påbegyndt i marts 2014 og overdrages til investor i juni 2015. Indtjeningen fra salget vil blive indregnet i 2015/16 i forbindelse med overdragelse af projektet til investor.
- I Bielany, Warszawa i Polen arbejder TK Development med boligprojektets anden etape som består af ca. 300 boligenheder og servicearealer. Forhåndssalget er påbegyndt i december 2013 og er forløbet bedre end forventet. Der er aktuelt forhåndsreserveret 32 % af enhederne. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i juni 2014, med forventet aflevering til køberne i foråret 2016. Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.

- I Jelenia Góra i Polen udvikler TK Development et ca. 24.400 m² shoppingcenter. Projektet gennemføres i et joint venture med Heitman, og koncernens ejerandel udgør 30 %. Der er aktuelt indgået lejekontrakter på ca. 51 % af arealet. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i maj 2014, med forventet åbning ultimo 2015. TK Development vil modtage honorarindtægter fra det fællesjede selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af projektet.
- I Esbjerg ejer TK Development et areal hvorpå der planlægges opført et nyt shoppingcenter, Citycenter BROEN, på ca. 29.800 m². Byggetilladelse til projektet foreligger. Forinden byggeriet kan påbegyndes, skal projektet igennem en validerings- og godkendelsesproces i forhold til sikkerheden i banedriften, m.v. Valideringsprocessen er i gang og forventes færdiggjort i efteråret 2014 med byggestart umiddelbart derefter. Der er igangværende drøftelser med PFA om salg af en andel af projektet på nuværende stadie. PFA vil dermed såfremt en endelig aftale indgås, deltage i færdigudviklingen af projektet. Dette harmonerer med koncernens forretningsmodel om gerne at indgå partnerskaber omkring større udviklingsprojekter.
- TK Development har efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om salg af ca. 7.200 m² byggeretter på Østre Tegl-gade i København til en privat investor. Avancen fra salget vil blive indregnet i andet kvartal 2014/15.
- Koncernens projektportefølje inden for development udgør pr. 30. april 2014 403.000 m² (31.1.14: 405.000 m²).

ASSET MANAGEMENT

- Den samlede portefølje af ejendomme i forretningsområdet asset management og dermed cashflow-genererende ejendomme består af 113.250 m² og udgør pr. 30. april 2014 DKK 1.539,2 mio., inklusive projekter i joint ventures, mod DKK 1.934,2 mio. pr. 31. januar 2014. Den årlige nettoglede ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 5,8 %. Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,3 %.
- Driften af ejendommene forløber acceptabelt. Kædebutikkerne klarer sig tilfredsstillende, mens de lokale lejere generelt har det svært, og den aktuelle udlejning er påvirket af tomgang og korterevarende rabataftaler med lejere.
- TK Development har i februar 2014 betinget solgt sin 75%-ejerandel af outletcentret Fashion Arena Outlet Center i Prag, Tjekkiet. Salget er endeligt effektueret i april

2014. Centret er solgt til Meyer Bergman, og salgsprisen for hele centret udgør EUR 71,5 mio. Salget har medført en mindre avance i forhold til bogført værdi, en reduktion af balancen og et betydeligt bidrag til den fri likviditet i koncernen.

AFVIKLINGSAKTIVITETER

- Resultat før skat af afviklingsaktiviteterne udgør i første kvartal 2014/15 DKK -4,5 mio. mod DKK -3,8 mio. i første kvartal 2013/14.
- Balancen for afviklingsaktiviteterne udgør pr. 30. april 2014 DKK 307,3 mio. mod DKK 367,7 mio. pr. 31. januar 2014 hvilket svarer til en reduktion på 16,4 %. Reduktionen vedrører i al væsentlighed aflevering af første etape af det forhånds-solgte projekt DomusPro Retail Park til investor.
- TK Developments projekt DomusPro Retail Park i Vilnius, Litauen, er betinget solgt til BPT Baltic Opportunity Fund der er under management af BPT Asset Management. Salgsprisen er baseret på et afkastkrav på 8,5 %. Projektet opføres i etaper. Byggeriet af første etape på ca. 7.500 m² er afsluttet i marts 2014. Byggeriet af projektets anden etape vil blive påbegyndt når der er opnået en tilfredsstillende udlejning heraf.
- Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er forbundet med større usikkerhed. Afviklingsprocessen pågår, og der er risiko for at afviklingen af disse aktiviteter kan ske til lavere værdier end bogførte værdier.

MARKEDSFORHOLD

- Ledelsens vurdering af markedsforholdene for koncernen er uændret i forhold til vurderingen i koncernens årsrapport som er offentliggjort primo april 2014. Det er overordnet ledelsens vurdering at markedsforholdene for koncernen er i bedring.
- Der er forventninger om økonomisk vækst og en stigende forbrugertillid på koncernens markeder, dog varierende i styrke fra land til land. Der afventes fortsat en stigning i privatforbruget.
- I denne fase af konjunkturforløbet hvor den økonomiske vækst er i bedring, opleves fortsat en vis, dog aftagende, usikkerhed på ejendomsmarkederne, og der er fortsat lange og grundige beslutningsprocesser hos lejere, investorer og finansieringskilder.

■ Adgangen til finansiering af projekter har i en længere periode været vanskelig og den væsentligste udfordring for ejendomsbranchen. Der opleves nu en opblødning i mulighederne for at opnå finansiering af projekter. Mulighederne varierer fra projekt til projekt, afhængigt af type, beliggenhed og status, herunder udlejning og salg. Ved bevilling af projektfinsiering stiller bankerne fortsat krav om en relativt høj egenfinansiering, men også her opleves en vis opblødning.

FINANSIELLE FORHOLD

- TK Development har i april 2014 gennemført salget af sin 75%-ejerandel af outletcentret Fashion Arena Outlet Center i Prag, Tjekkiet. Salget har medført en betydelig styrkelse af koncernens finansielle beredskab.
- Projektkreditter på DKK 0,1 mia. havde pr. 31. januar 2014 udløb inden udgangen af januar 2015. Cirka halvdelen heraf er indfriet i forbindelse med salg af projekter, og de resterende kreditter forventes refinansieret inden forfald eller indfriet i forbindelse med salg af projekter.
- TK Development har en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektfinsiering. Engagementet er senest forlænget frem til medio 2015.

FORVENTNINGER TIL 2014/15

- Ledelsen fastholder den tidligere udmeldte resultatforventning til 2014/15. Ledelsen forventer således for regnskabsåret 2014/15 et positivt resultat før skat, ekskl. afviklingsaktiviteter, i niveauet DKK 40 mio.
- Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er forbundet med større usikkerhed. Afviklingsprocessen pågår, og der er risiko for yderligere tab inden afviklingen er tilendebragt. Resultat før skat af afviklingsaktiviteterne indgår derfor ikke i forventningerne.

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 som nævnt i afsnittet "Risikoforhold" i koncernens årsrapport 2013/14, herunder kan fremhæves vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje som omtalt under "Forretningsmæssige risici" og "Risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen".

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	1. kvartal 2014/15	1. kvartal 2013/14	Hele året 2013/14
----------	-----------------------	-----------------------	----------------------

HOVEDTAL

Nettoomsætning	123,3	113,3	330,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	-9,5
Bruttoresultat	22,1	15,9	102,5
Resultat af primær drift (EBIT)	2,5	-7,7	10,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	19,6	10,1	37,5
Finansiering, m.v.	-16,9	-24,1	-86,9
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	6,3	-21,3	-36,6
Resultat før skat	5,3	-21,3	-42,8
Periodens resultat	7,3	-16,2	-49,0
Periodens resultat før skat, fremadrettet strategi	12,7	-15,2	3,9
Samlet balance	3.147,5	3.446,8	3.347,1
Materielle anlægsaktiver	1,2	2,0	1,3
Investeringsejendomme	103,2	167,2	103,2
Projektportefølje	2.247,7	2.385,3	2.334,6
Egenkapital	1.555,1	1.370,9	1.553,7
Pengestrøm fra driften	15,1	32,0	-30,2
Netto rentebærende gæld, ultimo (inklusive joint ventures)	1.515,5	2.195,7	1.890,9

NØGLETAL

Egenkapitalforrentning (ROE) ¹⁾	1,9 %	-4,7 %	-3,4 %
Solidsitetsgrad (egenkapital)	49,4 %	39,8 %	46,4 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	15,8	23,5	15,8
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,6	0,3	0,4
Antal aktier ultimo	98.153.335	42.065.715	98.153.335
Justeret gennemsnitligt antal aktier	98.153.335	42.065.715	74.870.019
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,1	-0,3	-0,7
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	9	7	7

NØGLETAL KORRIGERET FOR WARRANTS

Egenkapitalforrentning (ROE) ¹⁾	1,9 %	-4,7 %	-3,4 %
Solidsitetsgrad (egenkapital)	49,4 %	39,8 %	46,4 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	15,8	23,5	15,8
Resultat i DKK pr. aktie (EPS-D)	0,1	-0,3	-0,7

¹⁾ Omregnet til helårsbasis.

Ved beregning af nøgletal er Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning 2010 anvendt.

Sammenligningstal er korrigeret for effekten af implementeringen af IFRS 11, Fællesledede arrangementer. Sammenligningstal for 1. kvartal 2013/14 hvori antal aktier indgår, er korrigeret med en justeringsfaktor på 0,72 for effekten af den i september 2013 gennemførte kapitaludvidelse.

TK Development realiserede i første kvartal 2014/15 et resultat før skat, ekskl. afviklingsaktiviteter, på DKK 12,7 mio. mod DKK -15,2 mio. i første kvartal 2013/14.

I opgørelsen af resultat før skat, ekskl. afviklingsaktiviteter, er der korrigeret for den skat der er indeholdt i "Indtægter af kapitalandele i joint ventures" idet disse er opgjort efter skat. Skatten udgør DKK 2,9 mio.

Resultat efter skat udgør DKK 7,3 mio. mod DKK -16,2 mio. i første kvartal 2013/14.

Balancen udgør pr. 30. april 2014 DKK 3.147,5 mio. mod DKK 3.347,1 mio. pr. 31. januar 2014. Koncernens egenkapital udgør

DKK 1.555,1 mio. mod DKK 1.553,7 mio. pr. 31. januar 2014 og svarer til en soliditet på 49,4 % (31.1.14: 46,4 %).

Resultatet for første kvartal 2014/15 og balancen pr. 30. april 2014 inddelt i forretningsområder fremgår af skemaerne nedenfor.

Aktiviteterne for hvert enkelt forretningsområde er nærmere beskrevet på side 14-24.

■ Forretningsområdet development er beskrevet på side 14-17. Beskrivelsen omhandler bl.a. udviklingspotentialer i TK Developments projektportefølje og giver en beskrivelse af de enkelte udviklingsprojekter.

RESULTAT Q1 2014/15 (DKK MIO.)

Resultat	Q1 2014/15	Development	Asset management	Til afvikling	Ikke fordelt
Omsætning	123,3	23,7	15,9	83,7	-
Bruttoresultat	22,1	9,9	14,6	-2,4	-
Omkostninger, ekskl. afskrivninger	19,5	-	-	0,7	18,8
Resultat af primær drift	2,5	9,9	14,6	-3,1	-18,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures *)	19,6	0,6	21,9	-	-2,9
Finansiering, netto	-16,9	-2,5	-10,2	-1,4	-2,8
Resultat før skat **)	5,3	8,1	26,3	-4,5	-24,6
Skat af periodens resultat	-2,0	-	-	-	-2,0
Periodens resultat	7,3				-22,6

*) Indtægter af kapitalandele i joint ventures er i henhold til IFRS opgjort efter skat. For at få den rigtige segmentfordeling og et brugbart resultat før skat i forhold til koncernens resultatforventninger til 2014/15 som er opgjort før skat og før resultat af afviklingsaktiviteter, er skatten af resultatet af joint ventures medtaget i kolonnen "Ikke fordelt".

**) Resultat før skat, ekskl. afviklingsaktiviteter, på DKK 12,7 mio. er opgjort som resultat før skat på DKK 5,3 mio. korrigeret for underskud af afviklingsaktiviteter på DKK 4,5 mio. og skat af resultatet af joint ventures på DKK 2,9 mio.

BALANCESTRUKTUR PR. 30.4.14 (DKK MIO.)

Balance	30.4.14	Development	Asset management	Til afvikling	Ikke fordelt
Aktiver					
Investerings ejendomme	103,2	-	-	103,2	-
Kapitalandele i joint ventures	400,0	101,2	298,8	-	-
Tilgodehavender, langfristede	87,9	19,5	68,4	-	-
Øvrige langfristede aktiver	169,7	1,5	1,4	10,4	156,4
Igangværende og færdige projekter	2.247,7	926,8	1.140,5	180,4	-
Tilgodehavender, kortfristede	87,2	52,9	19,9	13,3	1,1
Likvider, deponeringskonti, m.v.	51,8	29,7	14,0	-	8,1
Aktiver	3.147,5	1.131,6	1.543,0	307,3	165,6
Passiver					
Egenkapital	1.555,1	752,8	586,0	224,2	-7,9
Kreditinstitutter	1.409,3	320,6	868,8	71,5	148,4
Gældsforpligtelser i øvrigt	183,1	58,2	88,2	11,6	25,1
Passiver	3.147,5	1.131,6	1.543,0	307,3	165,6
Soliditet	49,4 %	66,5 %	38,0 %	73,0 %	-4,8 %

- Forretningsområdet asset management er beskrevet på side 18-22. Beskrivelsen omhandler TK Developments egne ejendomme under asset management og giver en beskrivelse af drift og kundetilstrømning på de enkelte projekter.
- Afviklingsaktiviteterne er beskrevet på side 23-24 og beskriver nærmere TK Developments ejendomme og projekter i de lande hvor ledelsen har besluttet at udfase aktiviteterne.

Regnskabsberetningen nedenfor er alene en beskrivelse af resultat og balance på koncernniveau.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten for første kvartal 2014/15 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 2014.

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

Der er med virkning fra 1. februar 2014 implementeret en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag. Implementeringen heraf har ingen effekt på resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie. Implementeringen af IFRS 11, Fællesledede arrangementer, har medført ændringer i koncernens regnskabspraksis. Effekten af implementeringen af IFRS 11 fremgår nedenfor.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 11 vises effekten på sammenligningstal for 2013/14. Effekten vises ikke for 2014/15. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis. Der henvises til koncernens årsrapport 2013/14 for en nærmere beskrivelse af koncernens anvendte regnskabspraksis.

Effekt af implementering af IFRS 11, Fællesledede arrangementer

IFRS 11 erstatter IAS 31, Kapitalandele i joint ventures. IFRS 11 opdeler fællesledede arrangementer i fællesledede aktiviteter (joint operations) og fællesledede virksomheder (joint ventures). Fællesledede virksomheder er defineret som et arrangement hvor investorer med fælles kontrol har rettigheder relateret til arrangementets nettoaktiver.

Ledelsen i TK Development har revurderet klassifikationen af koncernens investeringer i fællesledede arrangementer i overensstemmelse med IFRS 11. Ledelsen har i den forbindelse konkluderet at samtlige delejede selskaber med fælles bestemmende ledelse som hidtil har været indregnet i koncernregnskabet ved pro rata-konsolidering, skal klassificeres som fællesledede virksomheder.

Investeringer i fællesledede virksomheder skal indregnes ved anvendelse af equity-metoden idet muligheden for pro rata-konsolidering af disse er ophørt i forbindelse med ophævelsen af IAS 31. Ledelsen har desuden testet investeringerne for værdiforringelse og konstateret at der ikke er behov for nedskrivninger for værdiforringelse.

Ændringen har indvirkning på en lang række poster i resultatopgørelsen, aktiver og passiver og medfører samlet set en reduktion af balancesummen i koncernen. Ændringen har ingen indvirkning på hverken resultat eller egenkapital i koncernen.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 11 er ændringen i anvendt regnskabspraksis fra pro rata-konsolidering til equity-metoden indarbejdet med tilbagevirkende kraft. Den regnskabsmæssige værdi af investeringen pr. 1. februar 2013 er opgjort til summen af bogført værdi af de aktiver og forpligtelser som koncernen tidligere indregnede ved pro rata-konsolidering.

Effekten på resultatet for første kvartal 2013/14 og på balancen pr. 31. januar 2014 fremgår af note 1.

REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

De væsentligste regnskabsmæssige skøn og vurderinger som ledelsen har foretaget i forbindelse med anvendelse af koncernens regnskabspraksis og den væsentligste skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2013/14. For en nærmere beskrivelse henvises derfor til denne.

I forbindelse med implementeringen af IFRS 11, Fællesledede arrangementer, har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, særligt i forhold til den regnskabsmæssige behandling af disse investeringer. Der skelnes mellem fællesledede aktiviteter og fællesledede virksomheder. Ved ledelsens fastlæggelse af hvorvidt der er tale om fællesledede aktiviteter eller fællesledede virksomheder er der foretaget en konkret vurdering af hvert enkelt arrangement, herunder om samarbejdet er etableret i selskabsretlig form, og om TK Development alene har adgang til en andel af nettoresultatet i den enkelte enhed.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 123,3 mio. mod DKK 113,3 mio. i første kvartal 2013/14.

Omsætningen vedrører salg af projekter, lejeindtægter og honorarer, m.v.

Afleverede projekter

Der er i første kvartal 2014/15 afleveret første etape af koncernens retailparkprojekt DomusPro i Vilnius, jf. omtale under afviklingsaktiviteter. Herudover er der afleveret enkelte storbutikker i Danmark til private investorer.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK 22,1 mio. mod DKK 15,9 mio. i første kvartal 2013/14. I bruttoresultatet indgår drift af koncernens 100%-ejede færdigopførte projekter, drift af koncernens tyske investeringsejendomme og avancer fra afleverede projekter.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 19,5 mio. mod DKK 23,1 mio. i første kvartal 2013/14, svarende til en reduktion på ca. 15,6 %.

Personaleomkostninger udgør DKK 13,7 mio. mod DKK 16,6 mio. i samme periode året før og svarer til et fald på ca. 17,5 %. Antal medarbejdere udgør 87 pr. 30. april 2014 (31.1.2014: 90), inkl. medarbejdere ansat på centre i drift.

Andre eksterne omkostninger er realiseret med DKK 5,8 mio. og er et fald på ca. 10,8 % i forhold til første kvartal 2013/14.

Resultat af joint ventures

Resultat af joint ventures udgør i første kvartal 2014/15 DKK

19,6 mio. mod DKK 10,1 mio. i samme periode året før.

I resultatet indgår drift af koncernens delejede færdigopførte projekter, drift og værdireguleringer af koncernens ejerandele i projekter klassificeret som investeringsejendomme samt avancer, m.v. fra salg af delejede projekter.

I det realiserede resultat af joint ventures for første kvartal 2014/15 indgår avancen fra det i april 2014 gennemførte salg af Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet. Herudover indgår positive kursreguleringer overført fra anden totalindkomst til resultatet i forbindelse med dette salg idet salget blev gennemført som et aktiesalg.

Finansiering

TK Development har realiseret nettofinansieringsudgifter på DKK 16,9 mio. mod DKK 24,1 mio. i første kvartal 2013/14. Faldet kan i vid udstrækning henføres til renteeffekten af den i september 2013 gennemførte kapitalforhøjelse og effekten af opnåede rentemarginalnedsættelser på flere større kreditter.

Der pågår fortsat forhandlinger om rentemarginalnedsættelser på andre kreditter.

Skat

Skat af periodens resultat udgør DKK -2,0 mio. Den effektive skatteprocent skal ses i sammenhæng med at en del af indtjeningen i den udenlandske del af koncernen er realiseret som skattefri aktieavancer.

BALANCEN

Koncernens balance udgør DKK 3.147,5 mio. og er dermed faldet med DKK 199,6 mio. i forhold til 31. januar 2014.

Goodwill

Goodwill udgør DKK 33,3 mio. og er uændret i forhold til 31. januar 2014. Goodwill vedrører koncernens development- og asset management-aktiviteter i Polen og Tjekkiet. Der er ikke indikationer på at der skal foretages nedskrivning af værdien.

Investeringsejendomme

TK Developments investeringsejendomme består alene af tyske investeringsejendomme idet koncernens ejerandel af Futurum Hradec Králové, Tjekkiet, (20%-ejerandel) og Galeria Tarnovia, Tarnów, Polen, (30%-ejerandel) efter ændringen i regnskabspraksis, jf. tidligere omtale, ikke længere indgår i balancen under "Investeringsejendomme".

Den samlede værdi af koncernens tyske investeringsejendomme udgør DKK 103,2 mio. og er uændret i forhold til 31. januar 2014. Koncernens tyske investeringsejendomme er nærmere omtalt i afsnittet "Afviklingsaktiviteter" nedenfor.

Kapitalandele i joint ventures

Nettoinvesteringen i joint ventures udgør pr. 30. april 2014 DKK 400,0 mio. mod DKK 470,5 mio. pr. 31. januar 2014. Faldet kan i al væsentlighed henføres til salget af Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet, jf. tidligere omtale.

De projekter der ejes i joint ventures og som hidtil er indregnet i koncernbalancen ved pro rata-konsolidering, indgår således efter ændringen i regnskabspraksis, jf. omtale ovenfor, ikke længere i balancen under investeringsejendomme, investerings-ejendomme under opførelse eller igangværende og færdige projekter, men præsenteres nu netto under kapitalandele i joint ventures. Projekterne omfatter primært:

Development-projekter:

- Jelenia Góra (tidligere indregnet som investeringsejendom under opførelse).
- Amerika Plads, P-kælder og felt A og C (tidligere indregnet som igangværende og færdige projekter).
- Østre Havn, herunder Alfa Laval (tidligere indregnet som igangværende og færdige projekter).
- Ahlgade, Holbæk (tidligere indregnet som igangværende og færdige projekter).

Asset management-projekter:

- Fashion Arena Outlet Center (tidligere indregnet som igangværende og færdige projekter).
- Futurum Hradec Králové (tidligere indregnet som investeringsejendom).
- Galeria Tarnovia, Tarnów (tidligere indregnet som investeringsejendom).
- Ringsted Outlet (tidligere indregnet som igangværende og færdige projekter).

Omtalen af de enkelte projekter ejet i joint ventures, indgår i projektoptallet i de to afsnit "Development" og "Asset management".

De to investeringsejendomme, Futurum Hradec Králové og Galeria Tarnovia, hører under asset management-aktiviteterne og er nærmere beskrevet der. Værdireguleringen af disse investeringsejendomme udgør i første kvartal 2014/15 DKK 0,0 mio. mod DKK 1,6 mio. i første kvartal 2013/14.

TK Developments investeringsejendomme under opførelse består af koncernens ejerandel af udviklingsprojektet i Jelenia Góra, Polen. Der er ikke pr. 30. april 2014 foretaget værdiregulering heraf idet dette afventer opfyldelse af betingelserne i aftalen med investor og dermed igangsætning af projektet.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver i balancen udgør DKK 121,7 mio. mod DKK 121,6 mio. pr. 31. januar 2014.

Værdiansættelsen af skatteaktiverne er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en femårig periode. De første tre år er budgetteret ud fra en vurdering af konkrete projekter i koncernens projektportefølje. De efterfølgende to år er baseret på resultatfremskrivninger som er underbygget, dels af konkrete projekter i projektporteføljen med en længere tidshorisont end tre år, dels af en række projektmuligheder.

Som følge af de væsentlige usikkerheder der er knyttet hertil, er der indregnet reservationer til imødegåelse af risikoen for manglende projektgennemførelse, udskyldelse af projekter og risikoen for reducerede projektavancer i forhold til det forventede. Såfremt vilkårene og forudsætningerne for budgetter og resultatfremskrivninger, herunder de tidsmæssige forventninger, ændres, kan værdien af skatteaktiverne være betydeligt lavere end værdien opgjort pr. 30. april 2014 hvilket kan have en negativ betydning for koncernens resultater og finansielle stilling.

Projektbeholdning

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 2.247,7 mio. mod DKK 2.334,6 mio. pr. 31. januar 2014. Faldet er en kombination af en stigning i projektbeholdningen relateret til koncernens igangværende projekter og et fald som følge af salg af projekter.

De samlede forudbetalinger baseret på forward funding-aftaler udgør DKK 110,3 mio. mod DKK 59,1 mio. pr. 31. januar 2014. Stigningen er en følge af opbygning af forward funding på nye projekter.

Koncernens samlede portefølje af færdigopførte projekter og investeringsejendomme, inklusive projekter og investerings-ejendomme i joint ventures, udgør pr. 30. april 2014 DKK 1.670 mio. (31.1.14: DKK 2.066 mio.), og koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 1.515 mio. (31.1.14: DKK 1.891 mio.).

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør DKK 8,0 mio. mod DKK 6,1 mio. pr. 31. januar 2014. Koncernens samlede likviditetsberedskab, jf. note 5, udgør DKK 186,6 mio. mod DKK 90,8 mio. pr. 31. januar 2014.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør DKK 1.555,1 mio. mod DKK 1.553,7 mio. pr. 31. januar 2014.

Egenkapitalen er siden 31. januar 2014 bl.a. ændret med periodens resultat og negative kursreguleringer efter skat på DKK 6,1 mio., relateret til udenlandske dattervirksomheder og sikringsinstrumenter.

Soliditeten udgør 49,4 %.

Langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede forpligtelser udgør DKK 132,7 mio. mod DKK 94,6 mio. pr. 31. januar 2014.

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør DKK 1.459,7 mio. mod DKK 1.698,8 mio. pr. 31. januar 2014. Faldet vedrører i al væsentlighed nedbringelse af gæld til kreditinstitutter i forbindelse med salg af projekter.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Koncernens pengestrømme fra driftsaktivitet er positive med DKK 15,1 mio. (Q1 2013/14: positive med DKK 32,0 mio.). Beløbet er primært en kombination af en reduceret pengebinding i projekter i forbindelse med salg/opbygning af forward funding, betalte renter og skat samt drift i øvrigt.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 196,5 mio. (Q1 2013/14: positive med DKK 12,9 mio.) hvilket primært er et resultat af det realiserede salg af koncernens 75%-ejerandel af Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 210,0 mio. (Q1 2013/14: negative med DKK 45,1 mio.). De negative pengestrømme vedrører nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter.

Samlet set er periodens pengestrømme positive med DKK 1,6 mio. mod DKK -0,2 mio. for samme periode året før.

EKSEKVERING AF UDMELDT STRATEGI

Som beskrevet i selskabsmeddelelse nr. 6/2013 og årsrapporten for 2012/13 vedtog ledelsen i marts 2013 en justeret strategi og forretningsmodel, herunder et justeret markeds-mæssigt fokus.

Som udmeldt er det målsætningen at disse tilpasninger skal være gennemført inden for en periode på to år fra beslutningstidspunktet.

Det er ledelsens opfattelse at eksekveringen generelt forløber tilfredsstillende og i henhold til planerne.

De besluttede tiltag og en kort status herpå fremgår nedenfor:

■ Aktiviteterne skal alene bero i Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet.

- TK Developments aktiviteter i Tyskland, Finland og Baltikum er under afvikling, og afviklingen forløber tilfredsstillende.
 - De tyske aktiviteter er løbende nedbragt ved salg af investeringsejendomme. Koncernen har nu to investeringsejendomme, to mindre grunde og en andel af et mindre shoppingcenter tilbage. Afdelingskontoret i Berlin er lukket, og medarbejderne er fratrådt.
 - I Litauen er første etape af koncernens retailparkprojekt DomusPro i Vilnius færdigopført og overdraget til køber. Koncernen ejer herudover to grunde i Letland. Der er endnu ikke taget beslutning om tidspunktet for lukning af kontoret i Vilnius idet dette afventer færdiggørelsen af anden etape af DomusPro Retail Park og en afklaring af det videre forløb for de to tilbageværende grunde.
 - I Helsinki, Finland, er kontoret lukket, og medarbejderne er fratrådt. Koncernen ejer to mindre grunde i Finland. Der arbejdes med udvikling af et retailparkprojekt på den ene af disse grunde, og den anden grund søges afviklet som et rent grundsalg.

■ Porteføljen af ikke-igangsatte projekter (grunde) skal nedbringes fra ca. DKK 1,1 mia. til i niveauet DKK 500 mio.

- Porteføljen af ikke-igangsatte projekter skal nedbringes, dels ved gennemførelse af grundsalg, dels ved igangsætning af projekter. Fremdriften forløber for en lang række af projekterne tilfredsstillende og i henhold til planerne. Enkelte projekter tager længere tid end forventet, bl.a. Citycenter BROEN i Esbjerg, Danmark, jf. omtale under "Development". Med baggrund i de lagte planer for hvert enkelt projekt er det ledelsens vurdering at denne tilpasning fortsat vil kunne gennemføres

inden for den planlagte toårige periode.

- Balancen skal tilpasses med en soliditet på ca. 40 %.
 - Målet er opfyldt, og soliditeten udgør pr. 30. april 2014 49,4 %.
- De faste omkostninger skal nedbringes med i niveauet 20 % i forhold til 2012/13 hvoraf halvdelen fremkommer som følge af nedlukning af aktiviteterne i Tyskland, Finland og Baltikum.
 - Tiltag til nedbringelse af omkostningerne er effektueret, og fuld effekt opnås i løbet af 2014/15.
- Finansieringsomkostningerne skal normaliseres på baggrund af de gennemførte tiltag.
 - I forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen blev rentesatsen på flere større kreditter nedsat, og der pågår forhandlinger om rentenedsættelser på andre kreditter.

FINANSIELLE FORHOLD

TK Development har i februar 2014 betinget solgt sin 75%-ejerandel af outletcentret Fashion Arena Outlet Center i Prag, Tjekkiet. Centret er solgt til Meyer Bergman, og salgsprisen for hele centret udgør EUR 71,5 mio. Salget er endeligt gennemført i april 2014 og har medført en betydelig styrkelse af koncernens finansielle beredskab.

Igangsætning af planlagte projekter sker når de kommercielle betingelser for igangsætning af byggeriet er opfyldt, og der er opnået hel eller delvis finansiering af projektet, enten hos kreditinstitutter eller hos investorer i form af forward funding, og der er tilvejebragt eventuel egenfinansiering i projektet via TK Developments egne finansielle ressourcer.

Projektkreditter på DKK 0,1 mia. havde pr. 31. januar 2014 udløb inden udgangen af januar 2015. Cirka halvdelen heraf er indfriet i forbindelse med salg af projekter, og de resterende kreditter forventes refinansieret inden forfald eller indfriet i forbindelse med salg af projekter.

FORVENTNINGER TIL 2014/15

Ledelsen fastholder den tidligere udmeldte resultatforventning til 2014/15. Ledelsen forventer således for regnskabsåret 2014/15 et positivt resultat før skat, ekskl. afviklingsaktiviteter, i niveauet DKK 40 mio.

Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er forbundet med større usikkerhed. Afviklingsprocessen pågår, og der er risiko for yderligere tab inden afviklingen er tilendebragt. Resultat før skat af afviklingsaktiviteterne indgår derfor ikke i forventningerne.

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 som nævnt i afsnittet "Risikoforhold" i koncernens årsrapport 2013/14, herunder kan fremhæves vurderingen af værdiansættelsen af koncernens portefølje som omtalt under "Forretningsmæssige risici" og "Risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen".

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke indtrådt andre væsentlige selskabsspecifikke begivenheder efter regnskabsperiodens udløb end de i ledelsesberetningen nævnte.

Ledelsens vurdering af markedsforholdene for koncernen er uændret i forhold til vurderingen i koncernens årsrapport som er offentliggjort primo april 2014. Det er overordnet ledelsens vurdering at markedsforholdene for koncernen er i bedring.

Der er forventninger om økonomisk vækst og en stigende forbrugertillid på koncernens markeder, dog varierende i styrke fra land til land. Effekten heraf kan endnu ikke ses i privatforbruget, men der forventes for de kommende år også vækst i privatforbruget.

I denne fase af konjunkturforløbet hvor den økonomiske vækst er i bedring, opleves fortsat en vis, dog aftagende, usikkerhed på ejendomsmarkederne, og der er fortsat lange og grundige beslutningsprocesser hos lejere, investorer og finansieringskilder.

LEJERE

Inden for retail er lejernes fokus fortsat på den rette beliggenhed, og lejeniveauet for velbeliggende projekter forventes fremadrettet at være nogenlunde stabilt. Der er i retailbranchen en god interesse for velbeliggende projekter hvor særligt de stærke nationale og internationale brands ønsker at ekspandere. Lejerinteressen for sekundære placeringer er svag ligesom lejeniveauet for sådanne placeringer også fremadrettet forventes at være under pres. I relation til shoppingcentre er det generelle billede at kædebutikkerne klarer sig tilfredsstillende, og at de lokale lejere generelt har det svært.

På kontormarkedet opleves en stigende tomgang, og ligeledes her er der stor differentiering mellem primære og sekundære beliggenheder. Der er forventninger om en fortsat relativt høj tomgang i årene fremover, men med en fornuftig efterspørgsel efter nyere og effektivt indrettede lejemål. Lejeniveauet på de primære placeringer vurderes at være relativt stabilt, men forventes fortsat at være under pres på de sekundære placeringer.

På boligmarkedet er tendensen klar på alle markeder – der er en relativt massiv søgning mod de større byer der således oplever et behov for nye boliger. Afhængigt af traditioner på de forskellige markeder giver dette sig udslag i enten behov for nye ejerboliger, nye lejeboliger eller begge dele. For lejeboligernes vedkommende har dette medført et stigende lejeniveau den seneste periode, og det højere niveau forventes bibeholdt den kommende periode.

INVESTORER

På investorsiden opleves en stigende optimisme og god interes-

se for investering i fast ejendom. Mange institutionelle investorer har et ønske om at øge andelen af ejendomsinvesteringer i porteføljen idet de har tillid til at fast ejendom fremadrettet kan give et stabilt og konkurrencedygtigt afkast. Investorinteressen ændres aktuelt på to områder. Det opleves at investorerne også interesserer sig for projekter uden for hovedstaden, og at investorerne i flere tilfælde også ønsker at deltage aktivt i projektudviklingen og derved påtage sig en højere risiko mod et forventet højere afkast. Disse muligheder er i tråd med koncernens forretningsmodel hvor TK Development gerne indgår partnerskaber omkring udviklingsprojekter og færdigopførte ejendomme for derigennem at opnå en mere optimal allokering af selskabets egenkapital, en større risikospredning og en bedre udnyttelse af koncernens udviklingskompetencer.

For retalejendomme er beliggenhed afgørende, og er der tale om centre, vil en dokumenteret god drift, kundetilstrømning og omsætning ligeledes være af stor betydning for investors komfort i forhold til investeringen. For de gode placeringer er der relativt lave afkastkrav sammenlignet med før den økonomiske og finansielle krises indtræden. Afkastkravet er noget højere på mere sekundært placerede ejendomme idet investorernes placering på risikokurven dog aktuelt flyttes udad i forhold til hvor meget risiko investor kan og vil påtage sig i de konkrete investeringer.

For kontorejendomme er der en stor investorinteresse for primært beliggende ejendomme med solide lejerforhold, og afkastkravet er her på niveau med før den økonomiske og finansielle krises indtræden. Afkastkravene er en del højere for mere sekundært beliggende ejendomme selv om investorerne også her aktuelt vurderes at være indstillet på lidt højere risiko end set i den seneste periode.

For boligejendomme er der ligeledes en stor investorinteresse. Denne interesse er koncentreret om hovedstadsplaceringer og de store byer hvor der aktuelt opleves en betydelig befolkningstilvækst. Den højere leje kombineret med lave afkastkrav for gode placeringer sammenlignet med perioden før den økonomiske og finansielle krise, har gjort det interessant atter at udvikle boliger, og søgningen mod de større byer forventes at fortsætte også de kommende år. Befolkningstilvæksten i de større byer kombineret med tillid til den fremtidige udvikling, er samtidig afgørende parametre for familiers interesse i at købe ejerboliger, og prisniveauet er steget pænt det seneste år. Markedet for udvikling af ejerboliger til salg til private er således igen blevet interessant.

MARKEDSFORHOLD

FINANSIERING

Adgangen til finansiering af projekter har i en længere periode været vanskelig og den væsentligste udfordring for ejendomsbranchen. Der opleves nu en opblødning i mulighederne for at opnå finansiering. Mulighederne varierer fra projekt til projekt, afhængigt af type, beliggenhed og status, herunder udlejning og salg. Generelt stilles der fortsat krav om en relativt høj egenfinansiering af projekterne, men også her opleves en vis opblødning.

Koncernens primære forretningsområde er udvikling af fast ejendom, benævnt development. Koncernens primære segmenter er butikker, kontorer og boliger, med variation fra land til land. Projekterne udvikles i eget regi og med samarbejdspartnere i joint ventures.

Strategi for forretningsområde - Development	
Udvikling af projekter fra idéfase til færdigopført projekt hvor de kan gennemføres efter en af flere modeller:	
• Solgte projekter (forward funding/forward purchase). • Projekter med partner. • I eget regi med høj grad af tillid til udlejning og salgbarhed. • Serviceydelser for tredjemand.	

Development	
Lande:	Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet
Omsætning:	Q1 2014/15: DKK 23,7 mio. (Q1 2013/14: DKK 93,6 mio.)
Bruttoresultat:	Q1 2014/15: DKK 9,9 mio. (Q1 2013/14: DKK 1,9 mio.)
Resultat af joint ventures:	Q1 2014/15: DKK 0,6 mio. (Q1 2013/14: DKK 0,3 mio.)
Balancesum:	30.4.14: DKK 1.131,6 mio. (31.1.14: DKK 1.120,9 mio.)

TK Development har i development-segmentet fokus på gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen, herunder sikring af en stærk forhåndsudlejning eller salg inden påbegyndelse af byggeri. Herudover arbejder koncernen løbende på nye projektmuligheder.

Igangsætning af planlagte projekter sker når de kommercielle betingelser for igangsætning af byggeriet er opfyldt, og der er opnået hel eller delvis finansiering af projektet, enten hos kreditinstitutter eller hos investorer i form af forward funding, og der er tilvejebragt eventuel egenfinansiering i projektet via TK Developments egne finansielle ressourcer.

Bruttoresultatet i første kvartal 2014/15 udgør DKK 9,9 mio. mod DKK 1,9 mio. i første kvartal 2013/14. Resultat af joint ventures udgør i første kvartal 2014/15 DKK 0,6 mio. mod DKK 0,3 mio. i første kvartal 2013/14.

Udviklingspotentialet i projektporteføljen udgør pr. 30. april 2014 403.000 m², fordelt med 23.000 m² solgte projekter og 380.000 m² øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentiale udgjorde pr. 31. januar 2014 405.000 m².

Udviklingen i koncernens projektportefølje inklusive projekter i joint ventures kan skitseres således:

DKK mio.	31.1.2013	31.1.2014	30.4.2014
Solgte			
Færdigopførte	15	2	2
Under opførelse	17	10	15
Ikke påbegyndte	6	0	0
Total	38	12	17
Øvrige			
Færdigopførte	38	6	4
Under opførelse	198	206	210
Ikke påbegyndte	901	887	898
Total	1.137	1.099	1.112
Projektportefølje, netto	1.175	1.111	1.129
Forward funding	370	59	110
Projektportefølje, brutto	1.545	1.170	1.239
Forward funding i % af bogført værdi af solgte projekter, brutto	90,7 %	83,1 %	86,6 %

Tabel 1

Ved anvendelse af forward funding reducerer koncernen pengebindingen i den solgte projektportefølje. Forward funding er steget i forhold til 31. januar 2014 som følge af opbygning af forward funding af nye projekter.

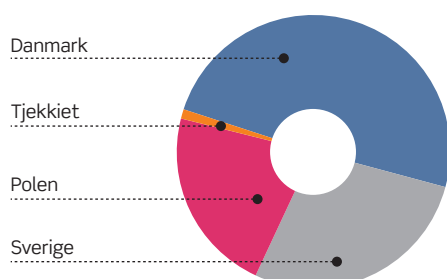
Udviklingspotentialet i koncernens projektportefølje i kvadratmeter fremgår nedenfor:

('000) m ²	31.1.2013	31.1.2014	30.4.2014
Solgte			
Færdigopførte	4	0	0
Under opførelse	3	21	23
Ikke påbegyndte	0	0	0
Total	7	21	23
Øvrige			
Færdigopførte	3	0	0
Under opførelse	20	21	22
Ikke påbegyndte	422	363	358
Total	445	384	380
Total projektportefølje	452	405	403
Antal projekter	37	36	36

Tabel 2

DEVELOPMENT

Geografisk segmentering af udviklingspotentialiet i kvadratmeter:



PROJEKTOVERBLIK

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen inden for development. Oversigten indeholder projekter i såvel 100%-ejede selskaber som i joint ventures.

Projekt	By	Land	Segment	TKD's ejerandel af areal (m²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Åbning/ forventet åbning
Under opførelse							
Amerika Plads, p-kælder	København	DK	P-kælder	16.000	50 %	2004	Løbende
Vasevej	Birkerød	DK	Mix	3.400	100 %	-	-
Ahlgade	Holbæk	DK	Mix	1.550	50 %	Oktober 2013	Efterår 2014
Alfa Laval, Østre Havn	Aalborg	DK	Kontor	3.000	¹⁾ 50 %	Marts 2014	Medio 2015
Barkarby Gate, retailpark	Stockholm	SE	Butik	20.000	100 %	August 2013	Efterår 2014
Shoppingcenter, Frýdek Místek	Frýdek Místek	CZ	Butik	1.480	10 %	Efterår 2013	Ultimo 2014
Ikke påbegyndte							
Citycenter BROEN, shoppingcenter	Esbjerg	DK	Butik	29.800	100 %	Efterår 2014	Efterår 2016
Østre Teglade	København	DK	Kontor/bolig	32.700	100 %	Løbende	Løbende
Amerika Plads, felt C	København	DK	Mix	6.200	50 %	2014	2016
Amerika Plads, felt A	København	DK	Kontor	6.200	50 %	2014	2016
Aarhus Syd, etape II	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2014	2015
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	12.900	100 %	-	-
Østre Havn/Stuhls Brygge	Aalborg	DK	Mix	33.000	¹⁾ 50 %	Løbende	Løbende
Retailpark, Marsvej	Randers	DK	Butik	4.700	100 %	Medio 2014	2015
Udvikling af centrum	Køge	DK	Mix	26.500	100 %	2014	Løbende
Handelskvarteret Kulan	Gøteborg	SE	Mix	45.000	100 %	2014	2016
Retailpark, Söderhamn	Söderhamn	SE	Butik	10.000	100 %	2014	2015
Retailpark, Gävle, etape II	Gävle	SE	Butik	15.800	100 %	Løbende	Løbende
Shoppingcenter, Jelenia Góra	Jelenia Góra	PL	Butik	7.320	30 %	Maj 2014	Ultimo 2015
Residential Park, Bielany, øvrige etaper	Warszawa	PL	Boliger/ service	48.350	100 %	Løbende	Løbende
Bytom Retail Park	Bytom	PL	Butik	25.800	100 %	Løbende	Løbende
Most Retail Park, etape II	Most	CZ	Butik	2.000	100 %	-	-
Development, totalt areal			ca.	355.000			

¹⁾ Avanceandel på udvikling udgør 70 %.

PROJEKTER UNDER OPFØRELSE

Amerika Plads, p-kælder, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Development, ejer tre projekter på Amerika Plads: felt A, felt C og en parkeringskælder. Parkeringskælderens på Amerika Plads-området er delvist opført, og efter færdiggørelse af det samlede parkeringsanlæg forventes dette solgt. For beskrivelse af Amerika Plads, felt A og C, henvises til afsnittet "Ikke påbegyndte projekter" nedenfor.

Vasevej, Birkerød, Danmark

TK Development ejer en ejendom på knap 3.000 m² på Vasevej i Birkerød med SuperBest som lejer. Der arbejdes med renovering af den eksisterende ejendom i forbindelse med en ny betinget langtidslejekontrakt med SuperBest, og en tilbygning omfattende bl.a. enkelte butikker og boliger. Renoveringen af den eksisterende ejendom forventes påbegyndt i efteråret 2014.

Ahlgade, Holbæk, Danmark

TK Development ejer 50 % af aktierne i et selskab der udvikler ca. 3.100 m² boliger og butikker i Holbæk. Boligdelen udgør ca. 1.900 m² og er solgt og overdraget til et boligselskab. Erhvervsdelen udgør ca. 1.200 m² og er fuldt udlejet (Q4 2013/14: 100 %). Byggeriet er påbegyndt i oktober 2013 og forventes færdigt i efteråret 2014.

Alfa Laval, Østre Havn/Stuhrs Brygge, Aalborg, Danmark

TK Development har i februar 2014 betinget solgt et 6.000 m² kontorprojekt i Aalborg. Projektet udvikles til den internationale Alfa Laval-koncern som har indgået en længerevarende lejekontrakt på ejendommen. Projektet er solgt til PensionDanmark til en samlet pris på DKK 126,1 mio. Byggeriet er påbegyndt i marts 2014 og overdrages efter færdiggørelsen til investor i juni 2015. Indtjeningen fra salget vil blive indregnet i 2015/16 i forbindelse med overdragelse af projektet til investor.

Barkarby Gate, retailpark, Stockholm, Sverige

I Barkarby i den nordvestlige del af Stockholm udvikler TK Development en 20.000 m² retailpark. Retailparken forventes at bestå af 12-14 enheder. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 94 % (Q4 2013/14: 94 %), og der er bl.a. indgået lejeaftaler med større lejere som XXL (sportsforretning), Clas Ohlson, Intersport, Toys"R"Us, Lager 157, Grizzly, Kjell & Co., Burger King, Pizza Hut og fitnesskæden Nordic Wellness. Projektet er i juni 2013 solgt til en fond administreret af Cordea Savills. Salget er baseret på forward funding. Byggeriet er påbegyndt i august 2013, og åbning er planlagt til efteråret 2014. Indtjeningen fra

salget vil blive indregnet i 2014/15 i forbindelse med overdragelse af projektet til investor.

Shoppingcenter, Frýdek Místek, Tjekkiet

I den tjekkiske by Frýdek Místek har TK Development i efteråret 2013 solgt en 80%-ejerandel af et planlagt shoppingcenter-projekt til en samarbejdspartner. TK Developments ejerandel af projektet udgør herefter 10 %. Shoppingcentret vil bestå af ca. 60 butikker. TK Development modtager honorar for bl.a. udlejning og byggestyring i forbindelse med projektets gennemførelse. Aktuell udlejningsgrad udgør 83 % (Q4 2013/14: 84 %), og der er bl.a. indgået lejekontrakter med Billa, Intersport, H&M, NewYorker og Euronics. Byggeriet er påbegyndt i efteråret 2013, og åbning forventes ultimo 2014.

IKKE PÅBEGYNDTE PROJEKTER

Citycenter BROEN, shoppingcenter, Esbjerg, Danmark

I Esbjerg ejer TK Development et areal hvorpå der planlægges opført et nyt shoppingcenter, Citycenter BROEN, på ca. 29.800 m² ved Esbjerg Station. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Byggetilladelse til projektet foreligger. Forinden byggeriet kan påbegyndes, skal projektet igennem en validerings- og godkendelsesproces i forhold til sikkerheden i banedriften, m.v. Valideringsprocessen er i gang og forventes færdiggjort i efteråret 2014 med byggestart umiddelbart derefter. Der er igangværende drøftelser med PFA om salg af en andel af projektet på nuværende stadie. PFA vil dermed såfremt en endelig aftale indgås, deltage i færdigudviklingen af projektet. Dette harmonerer med koncernens forretningsmodel om gerne at indgå partnerskaber omkring større udviklingsprojekter.

Østre Teglade, København, Danmark

TK Development ejer et projektareal med en attraktiv beliggenhed på Teglholmen. Projektarealet udgør ca. 32.700 m². Der er efter regnskabsperiodens udløb solgt ca. 7.200 m² byggeretter til en privat investor. Avancen fra dette salg vil blive indregnet i andet kvartal 2014/15. Der arbejdes herudover med muligheder for etablering af en kirke og eventuelt et plejecenter på en del af arealet, og der er drøftelser med en interessant om et boligprojekt på arealet.

Amerika Plads, felt A og C, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Development, ejer tre projekter på Amerika Plads: felt A, felt C og en parkeringskælder. På felt A planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 12.400 m² kontorer, og på felt C planlægges opført et boligprojekt på ca. 12.400 m². Opførelse sker i takt

med udlejning eller forhåndssalg.

Østre Havn/Stuhrs Brygge, Aalborg, Danmark

På de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge udvikler TK Development gennem et fællesjet 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. Bl.a. udvikles aktuelt et projekt til den internationale Alfa Laval-koncern, jf. omtale ovenfor. Herudover er arbejdet med en ny lokalplan omfattende ca. 31.000 m² boliger, kontorer og parkering igangsat.

Retailpark, Marsvej, Randers, Danmark

På Marsvej i Randers har koncernen i oktober 2010 overtaget en grund med henblik på udvikling af et projekt på 4.700 m² butikker. Udlejningen er igangsat, og der opleves en tilfredsstillende lejerinteresse for projektet. Der er bl.a. indgået lejekontrakt med jem & fix.

Udvikling af centrum, Køge, Danmark

TK Development arbejder med en projektmulighed i Køge. Køge Kyst og TK Development har i februar 2012 indgået en betinget købsaftale hvor TK Development køber et areal med henblik på opførelse af et projekt på ca. 26.500 m². Projektet planlægges opført i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten og omfatter ca. 11.500 m² butikker, ca. 8.800 m² offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, ca. 3.300 m² boliger og ca. 2.900 m² kontorer/fitness. Hertil kommer ca. 12.000 m² parkeringskælder. Lokalplanen er vedtaget i juni 2013. Der forventes indgået aftale med Køge Kommune om kommunens overtagelse af både rådhus og genoptræningscenter. Udlejningen af butiksdelene er påbegyndt, og der opleves god interesse fra lejere for projektet.

Projektet planlægges opført i etaper. Første etape vil omfatte ca. 2.400 m² butikker hvoraf ca. 2.000 m² er udlejet til dagligvareoperatører, ca. 5.500 m² genoptræningscenter til kommunen og ca. 5.500 m² af den planlagte parkeringskælder på ca. 12.000 m² udlejet til EuroPark. Byggestart forventes i 2014 når den igangværende udbudsrunde på entreprisen er tilendebragt.

Handelskvarteret Kulan, shoppingcenter og service/erhverv, Gøteborg, Sverige

TK Development har sammen med den svenske boligudvikler JM AB indgået samarbejdsaftale med SKF Sverige AB om udvikling af SKF's fabriksområde i Gamlestaden i Gøteborg. Det på-

tænkte projekt omfatter i alt ca. 75.000 m² fordelt med 30.000 m² shoppingcenter, 15.000 m² service/erhverv samt 30.000 m² boliger. TK Development skal stå for de 45.000 m² shoppingcenter og service/erhverv, og JM AB for de resterende 30.000 m² boliger. Lokalplanen er under udarbejdelse. Projektet drøftes med potentielle lejere, og en række lejeaftaler er på plads.

Shoppingcenter, Jelenia Góra, Polen

I Jelenia Góra ejer TK Development et areal og har option på yderligere arealer med henblik på udvikling af ca. 24.400 m² shoppingcenter. Projektet gennemføres i et joint venture med Heitman, og koncernens ejerandel udgør 30 %. Projektet vil omfatte en ca. 2.200 m² dagligvareenhed og ca. 22.200 m² butikker, restauranter og serviceenheder. Udlejningen pågår, og der er aktuelt indgået lejekontrakter på ca. 51 % af arealet (Q4 2013/14: 51 %). Lejerne omfatter bl.a. Intermarché, H&M, Stradivarius, Reserved, Carry, CCC og Bershka. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i maj 2014, med forventet åbning ultimo 2015. TK Development vil modtage honorarindtægter fra det fællesjede selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af projektet.

Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen

TK Development ejer et areal i Warszawa hvor der er mulighed for at opføre et boligbyggeri på ca. 56.200 m². Første etape på 7.850 m² er færdigopført og solgt til private brugere. De resterende ca. 48.350 m² planlægges opført i tre etaper som forventes igangsat løbende og når et tilfredsstillende forhåndssalg er opnået. Projektets anden etape består af ca. 300 boligenheder og servicearealer. Forhåndssalget er påbegyndt i december 2013 og er forløbet bedre end forventet. Der er aktuelt forhåndsreserveret 32 % af enhederne (Q4 2013/14: 29 %). Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i juni 2014, med forventet aflevering til køberne i foråret 2016. Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.

Bytom Retail Park, Bytom, Polen

På TK Developments grund ved shoppingcentret Plejada i Bytom der har en central placering i Katowice-regionen, forventes udviklet en retailpark med et samlet udlejningsareal på ca. 25.800 m². Projektet opføres etapevis i takt med udlejningen. Udlejningsbestræbelser pågår, og byggeriet igangsættes i takt med udlejning.

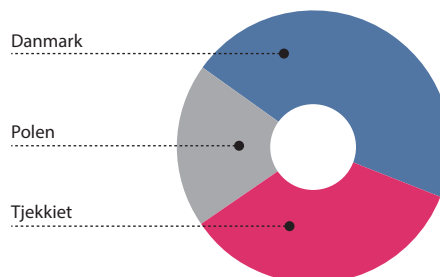
Koncernens sekundære forretningsområde er asset management og omfatter ejerskab, drift, indkøring og modning samt optimering af færdigopførte projekter i en mellemlang driftsperiode hvor denne periode relaterer sig til mulighederne for at tilføre værdi. Projekterne ligger i dels 100 % ejede selskaber, dels i joint ventures.

Strategi for forretningsområde – Asset management

Ejerskab, drift, modning og optimering af færdigopførte projekter i en mellemlang driftsperiode relateret til muligheder for at tilføre værdi.

Asset management	
Lande:	Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet
Omsætning:	Q1 2014/15: DKK 15,9 mio. (Q1 2013/14: DKK 16,3 mio.)
Bruttoresultat:	Q1 2014/15: DKK 14,6 mio. (Q1 2013/14: DKK 14,1 mio.)
Resultat af joint ventures:	Q1 2014/15: DKK 21,9 mio. (Q1 2013/14: DKK 12,1 mio)
Balancesum:	30.4.14: DKK 1.543,0 mio. (31.1.14: DKK 1.694,5 mio.)
Ansatte på centrene:	30.4.14: 12 (31.1.14: 14)

Landefordeling af ejendomme i forretningsområdet asset management (bogført værdi):



Bruttoresultatet i første kvartal 2014/15 for asset management udgør DKK 14,6 mio. mod DKK 14,1 mio. i første kvartal 2013/14. Resultat af joint ventures inden for asset management udgør i første kvartal 2014/15 DKK 21,9 mio. mod DKK 12,1 mio. i samme periode året før. I det realiserede resultat af joint ventures for første kvartal 2014/15 indgår avancen fra det i april 2014 gennemførte salg af Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet. Herudover indgår positive kursreguleringer overført fra anden totalindkomst til resultatet i forbindelse med dette salg idet salget blev gennemført som et aktiesalg.

TK Development arbejder fortsat med salg eller delvist salg af ejendommene i forretningsområdet asset management. Fokus er aktuelt på at modne de enkelte ejendomme mest muligt og sælge dem når det vurderes at det for koncernen mest optimale forhold mellem salgsspris og forventet fremtidig ressource-

Koncernens ejendomme i forretningsområdet asset management omfatter pr. 30. april 2014 følgende otte ejendomme:

Projekt	Land	Type	TKD's ejerandel	Projektareal m²	Aktuel udlejningsgrad
Projekter i joint ventures					
Investerings ejendomme					
Futurum Hradec Králové	Tjekkiet	Shoppingcenter	20 %	28.250	100 %
Galeria Tarnovia, Tarnów	Polen	Shoppingcenter	30 %	16.500	94 %
Øvrige færdigopførte projekter					
Ringsted Outlet	Danmark	Outletcenter	50 %	13.200	66 %
Projekter i 100%-ejede selskaber					
Øvrige færdigopførte projekter					
Sillebroen, Frederikssund	Danmark	Shoppingcenter	100 %	25.000	92 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	Polen	Shoppingcenter	100 %	17.300	95 %
Most Retail Park	Tjekkiet	Retailpark	100 %	6.400	66 %
Aabenraa	Danmark	Retailpark	100 %	4.200	71 %
Brønderslev	Danmark	Butiksejendom	100 %	2.400	93 %
I alt				113.250	

ASSET MANAGEMENT

indsats er nået.

Den samlede portefølje af ejendomme under asset management udgør pr. 30. april 2014 DKK 1.539,2 mio. mod DKK 1.934,2 mio. pr. 31. januar 2014. Faldet vedrører i al væsentlighed det i april 2014 gennemførte salg af Fashion Arena Outlet Center i Prag. Driften af ejendommene forløber acceptabelt. Kædebutikkerne klarer sig tilfredsstillende, mens de lokale lejere generelt har det svært, og den aktuelle udlejning er påvirket af tomgang og korterevarende rabataftaler med lejere. Den årlige nettoleje ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 5,8 % (2013/14: 6,7 %). Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,3 % (2013/14: 7,9 %). Den faldende forrentning skyldes primært salget af Fashion Arena Outlet Center i Prag.

Udviklingen i de enkelte centre fremgår nedenfor.

FUTURUM HRADEC KRÁLOVÉ, SHOPPINGCENTER, TJEKKIET



Åbning	November 2000/maj 2012
Udlejningsareal	28.250 m²
Udlejningsgrad	100 % (Q4 2013/14: 100 %)
Kundetal 2013	5,9 mio.

Shoppingcentret blev i 2012 udvidet med knap 10.000 m², og det eksisterende center blev i samme forbindelse moderniseret. Centret består nu af 110 butikker.

Centret er fuldt udlejet og har en tilfredsstillende drift og kundetilstrømning. Omsætningen i centret steg i 2013 med 16 % i forhold til 2012 og antal besøgende med 4 %. Den positive udvikling er fortsat i de første måneder af 2014 hvor både omsætning og antal besøgende er steget i forhold til samme periode i 2013.

Større lejere: Cinestar, Tommy Hilfiger, H&M, New Yorker, Adidas, Reserved, Intersport, Takko Fashion, Foot Locker, Gant, C & A, Lindex, Datart.

GALERIA TARNOVIA, SHOPPINGCENTER, TARNÓW, POLEN



Åbning	November 2009
Udlejningsareal	16.500 m ² , heraf ca. 2.000 m ² supermarked
Udlejningsgrad	94 % (Q4 2013/14: 93 %)
Kundetal 2013	1,8 mio.

TK Development ejer 30 % af centret. Centret oplever fortsat en tilfredsstillende kundetilstrømning og drift. Antal besøgende i centret steg i 2013 i forhold til året før. Samme positive udvikling ses i de første måneder af 2014. Omsætningen i centret var i 2013 på niveau med året før og tilsvarende gør sig gældende for de første måneder af 2014.

Kædebutikkerne klarer sig tilfredsstillende, mens de lokale lejere generelt har det svært. TK Development har fokus på at øge centrets attraktionsværdi og arbejder med flere tiltag der skal medvirke til bl.a. at styrke udlejningsgraden i centret og øge kundetilstrømningen.

Større lejere: H&M, New Yorker, Euro RTV AGD, Reserved, Deichmann, Douglas, Rossmann, Stradivarius, Takko Fashion, Simply Market.

SILLEBROEN, SHOPPINGCENTER, FREDERIKSSUND, DANMARK



Åbning	Marts 2010
Udlejningsareal	25.000 m ² , heraf ca. 5.000 m ² dagligvareenheder
Udlejningsgrad	92 % (Q4 2013/14: 92 %)
Kundetal 2013	2,9 mio.

I et fortsat vanskeligt marked med afdæmpet privatforbrug var både antal besøgende og omsætning i centret svagt vigende i 2013 i forhold til 2012. I de første måneder af 2014 er både antal besøgende og omsætningen i centret fortsat svagt vigende i forhold til samme periode året før. Omsætning og kundetal matcher det generelle billede af den svage danske detailhandelsudvikling i 2013.

Kædebutikkerne klarer sig tilfredsstillende, mens de lokale lejere generelt har det svært. Der sker løbende lejerudskiftninger for at optimere centret, og nye lejere kommer til. Senest er Tiger, Skjold Burne Vinhandel og Simply Frozen Yogurt åbnet i centret. Der forhandles med lejere til flere af de resterende lejemål.

Centret er fortsat i en indkørings- og modningsfase, og der arbejdes med en fortsat positionering af centret i markedet. TK Development har fokus på at styrke både udlejningsgrad og omsætningsniveau i centret.

Større lejere: Kvickly, Fakta, H&M, Fona, Gina Tricot, Matas, Sportmaster, Tiger, Frederikssund Isenkram, Deichmann, Vero Moda, Designersmarked, Wagner, Frederikssund Apotek, Tøjeksperten, Skoringen, Companys, Bog & Idé, Café Vivaldi.

GALERIA SANDECJA, SHOPPINGCENTER, NOWY SĄCZ, POLEN



Åbning	Oktober 2009
Udlejningsareal	17.300 m ² , heraf ca. 5.000 m ² hypermarked
Udlejningsgrad	95 % (Q4 2013/14: 96 %)
Kundetal 2013	2,4 mio.

Driften af Galeria Sandecja er påvirket af et konkurrerende center som åbnede i byen i efteråret 2013. Både omsætningen i centret og antal besøgende er i de første måneder af 2014 faldet i forhold til samme periode i 2013.

TK Development har derfor fokus på tiltag der kan fastholde og udbygge den hidtidige udvikling. De ledige lokaler fyldes op med midlertidige lejere på kortvarige lejeaftaler hvilket er med til at skabe øget aktivitet og dynamik i centret og sikre at centret fremstår fuldt udlejet, samtidig med at der arbejdes med at få indgået sædvanlige længerevarende lejekontrakter på arealerne.

Større lejere: Carrefour, H&M, New Yorker, Reserved, Deichmann, Douglas, Camaieu, Carry, Euro RTV AGD.

RINGSTED OUTLET, RINGSTED, DANMARK



Åbning	Marts 2008
Udlejningsareal	13.200 m ²
Udlejningsgrad	66 % (Q4 2013/14: 63 %)
Kundetal 2013	1,2 mio.

Ringsted Outlet er udviklet i et 50/50-ejet joint venture med Miller Developments. Efter en lang indkøringsperiode har Ringsted Outlet over de seneste år vist en fin fremgang. Ringsted Outlet havde igen i 2013 fremgang. Antal besøgende steg med ca. 10 %, og omsætningsvæksten var på knap 14 % i forhold til året før. Denne positive udvikling er fortsat i de første måneder af 2014.

Der har i årets første kvartal været to nye butiksåbninger. I februar 2014 åbnede Stiletto, og i marts 2014 åbnede LEGO Wear i centret. Flere nye butiksåbninger forventes i løbet af kort tid.

Større lejere: Hugo Boss, Nike, Puma, Diesel, G-Star Raw, Redgreen, Ticket to Heaven, McDonald's, Superdry, Le Creuset, Levi's, Sparkz, Samsøe & Samsøe, Rosendahl, Noa Noa, Helly Hansen, Saint Tropez, Asics, Envii, Signal, LEGO Wear.

MOST RETAIL PARK, ETAPE 1, TJEKKIET

TK Development udvikler i den tjekkiske by Most en retailpark på ca. 8.400 m² der opføres i etaper. Første etape på ca. 6.400 m² åbnede i april 2009. Den aktuelle udlejningsgrad på første etape udgør 66 % efter at enkelte lejere er fraflyttet (Q4 2013/14: 91 %). Der arbejdes med udlejning af de ledige lejemål. Forinden et salg af retailparken kan gennemføres, er det ledelsens vurdering at de ledige lejemål skal være udlejet.



RETAILPARK, AABENRAA, DANMARK

TK Development har i 2009 opført en retailpark på ca. 4.200 m² i Aabenraa. Udlejningsgraden i retailparken faldt medio 2013 fra 100 % til 71 % efter Bivas konkurs og fraflytning. Lejerne i retailparken er jem & fix, Petworld, T. Hansen og Sport24. Der er drøftelser med potentielle lejere til det ledige lejemål.



BUTIKSEJENDOM, BRØNDERSLEV, DANMARK

I den tidligere Føtex-ejendom på Mejlstedgade i Brønderslev har TK Development udviklet ca. 2.400 m² butikker. Ejendommen er lejet ud til Sportmaster, Fitness World og Intersport. Aktuell udlejningsgrad udgør 93 % (Q4 2013/14: 93 %).



AFVIKLINGSAKTIVITETER

Som tidligere oplyst har ledelsen vedtaget en markeds­mæssig fokusering på de lande der forventes at kunne bidrage fremadrettet med en betydende værdiskabelse og en mere effektiv kapitaludnyttelse. Det betyder at koncernens aktiviteter i Finland, Tyskland, Baltikum og Rusland udfases. Udfasningen sker hurtigst muligt i respekt for at der i alle lande er projekter der skal håndteres så værdierne i den eksisterende portefølje be­vares bedst muligt.

Afviklingsaktiviteter	
Lande:	Tyskland, Finland, Litauen, Letland og Rusland
Omsætning:	Q1 2014/15: DKK 83,7 mio. (Q1 2013/14: DKK 3,4 mio.)
Bruttoresultat:	Q1 2014/15: DKK -2,4 mio. (Q1 2013/14: DKK -0,1 mio.)
Balancesum:	30.4.14: DKK 307,3 mio. (31.1.14: DKK 367,7 mio.)
Antal medarbejdere:	30.4.14: 2 (31.1.14: 2)

Resultat før skat af afviklingsaktiviteterne udgør i første kvar­tal 2014/15 DKK -4,5 mio. mod DKK -3,8 mio. i første kvartal 2013/14.

Balancen for afviklingsaktiviteterne udgør pr. 30. april 2014 DKK 307,3 mio. mod DKK 367,7 mio. pr. 31. januar 2014 hvil­ket svarer til en reduktion på 16,4 %. Reduktionen vedrører i al væsentlighed aflevering af første etape af det forhåndssolgte projekt DomusPro Retail Park til investor.

Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er for­bundet med større usikkerhed. Afviklingsprocessen pågår, og der er risiko for at afviklingen af disse aktiviteter kan ske til la­vere værdier end bogførte værdier.

TYSKLAND

I Tyskland har TK Development to investeringsejendomme til­bage. De omfatter en kombineret erhvervs- og boligudlejnings­ejendom i Lüdenscheld i det vestlige Tyskland og en boligudlej­ningsejendom i randområdet af Berlin.

Værdien af disse ejendomme er uændret i forhold til 31. januar 2014 og udgør pr. 30. april 2014 DKK 103,2 mio. Pr. 30. april 2014 er værdiansættelsen af ejendommen i Lüdenscheld lige­som pr. 31. januar 2014 baseret på et afkastkrav på 6,5 % p.a., beregnet ud fra en discounted cashflow-model over en 10-årig periode og indregning af terminalværdien i år 10. En del af ejen­dommen er uudlejet, og der arbejdes med en udviklingsplan for den samlede ejendom med henblik på optimering og et efterføl­gende salg. Ledelsen forventer derfor en lidt længere tidshori-

sont for afviklingen af denne ejendom.

For den anden ejendom er værdiansættelsen i lighed med 31. januar 2014 baseret på indledende salgsdrøftelser med en po­tentiel investor. Salgsdrøftelserne tager udgangspunkt i at et p.t. ledigt erhvervslejemål genudlejes. Der pågår forhandlinger med en lejer til dette lejemål.

Udover disse investeringsejendomme ejer koncernen en andel af et mindre shoppingcenter og enkelte grunde.

Medarbejderne er fratrådt ultimo september 2013, og kontoret er lukket.

FINLAND

Koncernens aktiviteter i Finland er forholdsvist begrænsede og omfatter ud over en enkelt projektmulighed nedenstående projekter.

Projekt	By	Segment	Areal (m²)
Pirkkala Retail Park, etape II	Tammerfors	Butik	5.400
Kaarina Retail Park	Turku	Butik	6.600

Aktiviteterne søges fortsat afviklet hurtigst muligt. Ledelsen forventer at aktiviteterne vil kunne afvikles i løbet af 2014.

Medarbejderne er fratrådt, og kontoret lukkede pr. 31. oktober 2013.

BALTIKUM

Koncernens baltiske aktiviteter omfatter følgende projekter:

Projekt	By	Segment	Areal (m²)
DomusPro Retail Park	Vilnius (LT)	Butik	3.600
Milgravja Street	Riga (LV)	Bolig	10.400
Ulmana Retail Park	Riga (LV)	Butik	12.500

DomusPro Retail Park, Vilnius, Litauen

I Vilnius ejer TK Development et areal med henblik på opførelse af en retailpark på i alt 11.100 m². Byggeriet af første etape på ca. 7.500 m² blev påbegyndt i august 2013, og åbning heraf fandt sted den 20. marts 2014. Projektet er solgt og i første kvartal 2014/15 overdraget til køber, BPT Baltic Opportunity Fund der er under management af BPT Asset Management. Salgsprisen er baseret på et afkastkrav på 8,5 %. Der er en god dialog med lejere til projektets anden etape, og byggeriet heraf vil blive påbegyndt når der er opnået en tilfredsstillende udlej­ning heraf.

De øvrige aktiviteter i Baltikum søges afviklet hurtigst muligt under hensyntagen til at værdierne i den eksisterende portefølje bevares bedst muligt.

RUSLAND

Koncernen ejer et mindre projekt i Moskva. Projektet består af huse i skandinavisk stil og bruges til boligudlejning. Projektet vil blive søgt afhændet når markedssituationen er normaliseret.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består aktuelt af seks personer. Alle bestyrelsesmedlemmerne blev genvalgt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2014. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Niels Roth som formand og Peter Thorsen som næstformand.

TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Der har i første kvartal 2014/15 ikke været væsentlige eller usædvanlige transaktioner med nærtstående parter.

ØKONOMISKE STYREMÅL

For at kunne sikre et fremadrettet finansielt beredskab arbejdes der med likviditetsstyremål i den samlede koncern. Ligeledes har ledelsen vedtaget et soliditetsmål på koncernniveau i niveauet 40 %, beregnet som egenkapital i forhold til samlede aktiver.

I forhold til koncernens hovedbankforbindelse anvendes ligeledes likviditets- og soliditetsmæssige styremål. Begge er opfyldt i perioden.

ØVRIGE FORHOLD

For nærmere omtale af koncernens øvrige forhold, herunder risikoforhold, henvises til koncernens årsrapport for 2013/14 der er tilgængelig på selskabets hjemmeside: www.tk-development.dk

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2014 – 30. april 2014 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 for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2014 – 30. april 2014.

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 og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer som selskabet og koncernen står overfor.

Aalborg, 13. juni 2014

DIREKTIONEN

Frede Clausen
Administrerende direktør

Robert Andersen
Direktør

BESTYRELSEN

Niels Roth
Bestyrelsesformand

Peter Thorsen
Næstformand

Per Søndergaard Pedersen

Arne Gerlyng-Hansen

Kim Mikkelsen

Morten E. Astrup

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. kvartal 2014/15	1. kvartal 2013/14	Hele året 2013/14
Nettoomsætning		123,3	113,3	330,7
Eksterne direkte projektkomkostninger	3	-101,2	-97,4	-218,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		0,0	0,0	-9,5
Bruttoresultat		22,1	15,9	102,5
Andre eksterne omkostninger		5,8	6,5	26,6
Personaleomkostninger		13,7	16,6	63,8
I alt		19,5	23,1	90,4
Resultat før finansiering og afskrivninger		2,6	-7,2	12,1
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,1	0,5	1,4
Resultat af primær drift		2,5	-7,7	10,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		19,6	10,1	37,5
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,1	0,4	-4,1
Finansielle indtægter		0,3	2,1	8,6
Finansielle omkostninger		-17,2	-26,2	-95,5
I alt		2,8	-13,6	-53,5
Resultat før skat		5,3	-21,3	-42,8
Skat af periodens resultat		-2,0	-5,1	6,2
Periodens resultat		7,3	-16,2	-49,0

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	0,1	-0,3	-0,7
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	0,1	-0,3	-0,7

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	7,3	-16,2	-49,0
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-5,8	0,7	-11,2
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-3,3	-2,3
Værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	0,1	0,0	0,0
Skat af anden totalindkomst	-0,3	-0,2	7,0
Periodens anden totalindkomst	-6,0	-2,8	-6,5
Periodens totalindkomst	1,3	-19,0	-55,5

KONCERNREGNSKAB

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2014	31.1.2014
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Goodwill		33,3	33,3
Immaterielle aktiver		33,3	33,3
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1,2	1,3
Materielle aktiver		1,2	1,3
Investeringsejendomme		103,2	103,2
Investeringsejendomme		103,2	103,2
Kapitalandele i joint ventures		400,0	470,5
Kapitalandele i associerede virksomheder		2,8	2,6
Tilgodehavender hos joint ventures		83,3	145,8
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4,6	4,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		10,7	0,3
Finansielle aktiver		501,4	623,8
Udsudte skatteaktiver		121,7	121,6
Andre langfristede aktiver		121,7	121,6
Langfristede aktiver		760,8	883,2
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter		2.247,7	2.334,6
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		43,9	25,6
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12,0	12,0
Tilgodehavende selskabsskat		1,1	1,3
Andre tilgodehavender		15,8	19,2
Periodeafgrænsningsposter		14,4	15,1
Tilgodehavender		87,2	73,2
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	39,8	46,0
Likvide beholdninger	5	8,0	6,1
Kortfristede aktiver		2.386,7	2.463,9
AKTIVER		3.147,5	3.347,1

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2014	31.1.2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-7,2	587,7
Overført resultat		1.464,1	867,8
Egenkapital		1.555,1	1.553,7
Forpligtelser			
Kreditinstitutter		52,0	52,0
Hensatte forpligtelser		0,0	0,0
Gæld til joint ventures		58,9	20,7
Udskudte skatteforpligtelser		21,8	21,9
Anden gæld		0,0	0,0
Langfristede forpligtelser		132,7	94,6
Kreditinstitutter		1.357,3	1.566,6
Leverandørgæld		46,3	53,4
Selskabsskat		1,8	5,7
Hensatte forpligtelser		10,6	9,6
Anden gæld		36,3	56,2
Periodeafgrænsningsposter		7,4	7,3
Kortfristede forpligtelser		1.459,7	1.698,8
Forpligtelser		1.592,4	1.793,4
PASSIVER		3.147,5	3.347,1

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2013	631,0	5,3	753,4	1.389,7
Periodens resultat	0,0	0,0	-16,2	-16,2
Periodens anden totalindkomst	0,0	-2,8	0,0	-2,8
Periodens totalindkomst	0,0	-2,8	-16,2	-19,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	0,2	0,2
Egenkapital pr. 30. april 2013	631,0	2,5	737,4	1.370,9
Egenkapital pr. 1. februar 2014	98,2	587,7	867,8	1.553,7
Periodens resultat	0,0	0,0	7,3	7,3
Periodens anden totalindkomst	0,0	-6,0	0,0	-6,0
Periodens totalindkomst	0,0	-6,0	7,3	1,3
Særlig reserve overført til frie reserver	0,0	-588,9	588,9	0,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	0,1	0,1
Egenkapital pr. 30. april 2014	98,2	-7,2	1.464,1	1.555,1

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. kvartal 2014/15	1. kvartal 2013/14
Resultat af primær drift	2,5	-7,7
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Af- og nedskrivninger	1,1	0,4
Aktiebaseret aflønning	0,1	0,2
Hensatte forpligtelser	1,1	-2,2
Kursreguleringer	-4,4	-10,4
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	69,9	23,3
Ændringer i tilgodehavender	-13,6	38,0
Ændring i deponerings- og sikringskonti	6,2	18,2
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-24,6	-0,8
Pengestrøm fra primær drift	38,3	59,0
Betalte renter, m.v.	-19,8	-29,3
Modtagne renter, m.v.	0,3	2,5
Betalt selskabsskat	-3,7	-0,2
Pengestrøm fra driftsaktivitet	15,1	32,0
Salg af joint ventures	145,1	0,0
Investering i joint ventures	-0,7	-0,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	62,5	13,4
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-10,4	0,0
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	0,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	196,5	12,9
Optagelse af projektf finansiering	0,1	1,6
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-210,1	-46,7
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-210,0	-45,1
Periodens pengestrøm	1,6	-0,2
Likvider, primo	6,1	6,2
Valutakursregulering af likvider	0,3	0,2
Likvider, ultimo	8,0	6,2

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Side	
31	Note 1. Effekt af IFRS 11, fællesledede arrangementer
33	Note 2. Segmentoplysninger
34	Note 3. Eksterne direkte projektkomkostninger
34	Note 4. Aktiebaseret vederlæggelse
34	Note 5. Likviditetsreserver
35	Note 6. Andre reserver
35	Note 7. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser
36	Note 8. Transaktioner med nærtstående parter
36	Note 9. Finansielle instrumenter

NOTE 1. EFFEKT AF IFRS 11, FÆLLESLEDEDE ARRANGEMENTER

IFRS 11 erstatter IAS 31, Kapitalandele i joint ventures. IFRS 11 opdeler fællesledede arrangementer i fællesledede aktiviteter (joint operations) og fællesledede virksomheder (joint ventures). Fællesledede virksomheder er defineret som et arrangement hvor investorer med fælles kontrol har rettigheder relateret til arrangementets nettoaktiver.

Ledelsen i TK Development har revurderet klassifikationen af koncernens investeringer i fællesledede arrangementer i overensstemmelse med IFRS 11. Ledelsen har i den forbindelse konkluderet at samtlige delejede selskaber med fælles bestemmende ledelse som hidtil har været indregnet i koncernregnskabet ved pro rata-konsolidering, skal klassificeres som fællesledede virksomheder.

Investeringer i fællesledede virksomheder skal indregnes ved anvendelse af equity-metoden idet muligheden for pro rata-konsolidering af disse er ophørt i forbindelse med ophævelsen af IAS 31.

Ændringen har indvirkning på en lang række poster i resultatopgørelsen, aktiver og passiver og medfører samlet set en reduktion af balancesummen i koncernen. Ændringen har ingen indvirkning på hverken resultat eller egenkapital i koncernen.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 11 er ændringen i anvendt regnskabspraksis fra pro rata-konsolidering til equity-metoden indarbejdet med tilbagevirkende kraft. Den regnskabsmæssige værdi af investeringen pr. 1. februar 2013 er opgjort til summen af bogført værdi af de aktiver og forpligtelser som koncernen tidligere indregnede ved pro rata-konsolidering.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 11 vises effekten på sammenligningstal for 2013/14. Effekten vises ikke for 2014/15. Effekten fremgår nedenfor.

NOTE 1. EFFEKT AF IFRS 11, FÆLLESLEDEDE ARRANGEMENTER, FORTSAT

Balance pr. 31. januar 2014

DKK mio.	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af IFRS 11	Efter ny regnskabspraksis
Aktiver			
Goodwill	33,3	-	33,3
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1,4	-0,1	1,3
Investerings ejendomme	411,7	-308,5	103,2
Investerings ejendomme under opførelse	24,2	-24,2	-
Kapitalandele i joint ventures	-	470,5	470,5
Kapitalandele i associerede virksomheder	2,6	-	2,6
Tilgodehavender hos joint ventures	-	145,8	145,8
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4,6	-	4,6
Andre værdipapirer og kapitalandele	0,3	-	0,3
Udskudte skatteaktiver	122,6	-1,0	121,6
Langfristede aktiver	600,7	282,5	883,2
Igangværende og færdige projekter	2.986,0	-651,4	2.334,6
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	54,1	-28,5	25,6
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12,0	-	12,0
Tilgodehavende selskabsskat	1,7	-0,4	1,3
Andre tilgodehavender	77,2	-58,0	19,2
Periodeafgrænsningsposter	17,8	-2,7	15,1
Andre værdipapirer og kapitalandele	4,0	-	4,0
Indestående på deponerings- og sikringskonti	47,4	-1,4	46,0
Likvide beholdninger	38,7	-32,6	6,1
Kortfristede aktiver	3.238,9	-775,0	2.463,9
Aktiver	3.839,6	-492,5	3.347,1
Passiver			
Aktiekapital	98,2	-	98,2
Andre reserver	587,7	-	587,7
Overført resultat	867,8	-	867,8
Egenkapital	1.553,7	-	1.553,7
Kreditinstitutter	108,0	-56,0	52,0
Gæld til joint ventures	-	20,7	20,7
Udskudte skatteforpligtelser	35,0	-13,1	21,9
Langfristede forpligtelser	143,0	-48,4	94,6
Kreditinstitutter	1.881,6	-315,0	1.566,6
Leverandørgæld	95,3	-41,9	53,4
Selskabsskat	6,5	-0,8	5,7
Hensatte forpligtelser	9,6	-	9,6
Anden gæld	139,0	-82,8	56,2
Periodeafgrænsningsposter	10,9	-3,6	7,3
Kortfristede forpligtelser	2.142,9	-444,1	1.698,8
Forpligtelser	2.285,9	-492,5	1.793,4
Passiver	3.839,6	-492,5	3.347,1

NOTE 1. EFFEKT AF IFRS 11, FÆLLESLEDEDE ARRANGEMENTER, FORTSAT
Totalindkomstopgørelse 1. februar 2013 til 30. april 2013

	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af IFRS 11	Efter ny regnskabspraksis
Nettoomsætning	131,6	-18,3	113,3
Eksterne direkte projektkomkostninger	-101,0	3,6	-97,4
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	1,6	-1,6	-
Bruttoresultat	32,2	-16,3	15,9
Andre eksterne omkostninger	6,6	-0,1	6,5
Personaleomkostninger	16,6	-	16,6
Afskrivninger	0,5	-	0,5
Resultat af primær drift	8,5	-16,2	-7,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-	10,1	10,1
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,4	-	0,4
Finansielle indtægter	1,2	0,9	2,1
Finansielle omkostninger	-29,1	2,9	-26,2
Resultat før skat	-19,0	-2,3	-21,3
Skat af periodens resultat	-2,8	-2,3	-5,1
Periodens resultat	-16,2	-	-16,2

Pengestrømsopgørelse 1. februar 2013 til 30. april 2013

Pengestrøm fra driftsaktivitet	46,1	-14,1	32,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1,0	13,9	12,9
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-49,6	4,5	-45,1
Ændringer i likvider	-4,5	4,3	-0,2
Likvider, primo	31,2	-25,0	6,2
Valutakursregulering af likvider	0,2	0,0	0,2
Likvider, ultimo	26,9	-20,7	6,2

NOTE 2. SEGMENTOPLYSNINGER

Den interne rapportering i TK Development er opdelt i forretningsområderne development, asset management og afviklingsaktiviteter. Segmentoplysningerne er oplyst i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Development	Asset management	Afvikling	Ikke fordelt	I alt
30.4.2014					
Nettoomsætning, eksterne kunder	23,7	15,9	83,7	0,0	123,3
Resultat før skat	8,1	26,3	-4,5	-24,6	5,3
Segmentaktiver	1.131,6	1.543,0	307,3	165,6	3.147,5
Segmentforpligtelser	378,8	957,0	83,1	173,5	1.592,4
30.4.2013					
Nettoomsætning, eksterne kunder	93,6	16,3	3,4	0,0	113,3
Resultat før skat	-3,6	13,4	-3,8	-27,3	-21,3
Segmentaktiver	1.135,6	1.707,0	426,8	177,4	3.446,8
Segmentforpligtelser	556,6	999,9	193,3	326,1	2.075,9

NOTE 3. EKSTERNE DIREKTE PROJEKTOMKOSTNINGER

	1. kvartal 2014/15	1. kvartal 2013/14	Hele året 2013/14
Projektomkostninger	100,2	97,4	227,4
Nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	1,0	0,0	8,9
Tilbageførsel af nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	0,0	0,0	-17,6
Eksterne direkte projektomkostninger i alt	101,2	97,4	218,7

NOTE 4. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

For nærmere omtale af koncernens incitamentsprogrammer henvises til koncernens årsrapport for 2013/14.

Udviklingen i udestående warrants kan specificeres således:

	30.4.2014	31.1.2014	30.4.2013
Antal warrants	615.461	930.315	930.315
Udestående warrants primo	0	171.461	0
Tildeling i regnskabsåret (regulering)	0	-40.000	-8.000
Fortabt grundet ophør af ansættelsesforhold	0	-446.315	0
Udløbet i regnskabsåret	615.461	615.461	922.315
Udestående warrants ultimo	615.461	615.461	922.315
Antal warrants der kan udnyttes pr. balancedagen	615.461	0	446.315
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse (DKK mio.)	0,1	0,6	0,2

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

	30.4.2014	31.1.2014
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	8,0	6,1
Udnyttede driftskreditfaciliteter	123,4	4,7
I alt	131,4	10,8
Deponerede midler til senere frigivelse	39,8	46,0
Indestående i joint ventures	15,4	34,0
Likviditetsreserve i alt	186,6	90,8

NOTE 6. ANDRE RESERVER

	Særlig reserve	Reserve for værdireg. af finansielle aktiver disponible for salg	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2013	0,0	-0,1	-0,7	6,1	5,3
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	-3,3	0,0	-3,3
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,6	-0,8	-0,2
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	-2,7	-0,1	-2,8
Andre reserver pr. 30. april 2013	0,0	-0,1	-3,4	6,0	2,5
Andre reserver pr. 1. februar 2014	588,9	-0,1	-2,6	1,5	587,7
Særlig reserve overført til frie reserver	-588,9	0,0	0,0	0,0	-588,9
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	-5,8	-5,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	0,0	-6,1	-6,0
Andre reserver pr. 30. april 2014	0,0	0,0	-2,6	-4,6	-7,2

Andre reserver udgjorde pr. 31. januar 2014 DKK 588,9 mio. og vedrørte en særlig fond som opstod i forbindelse med den i juni 2013 gennemførte kapitalnedsættelse hvor stykstørrelsen på koncernens aktier blev ændret fra DKK 15 til DKK 1. Denne reserve kan alene anvendes efter beslutning på generalforsamlingen. Det blev på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2014 vedtaget at overføre den særlige reserve på DKK 588,9 mio. til frie reserver.

Reserve for værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af finansielle aktiver der er klassificeret som finansielle aktiver disponible for salg. Reserven opløses i takt med at de pågældende finansielle aktiver afhændes eller udløber.

Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af indgåede valuta-terminalsforretninger og renteaftækningsforretninger vedrørende sikring af fremtidige transaktioner.

Reserve for valutakursreguleringer indeholder alle kursreguleringer der opstår ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner, og kursreguleringer vedrørende aktiver og forpligtelser der udgør en del af koncernens nettoinvestering i sådanne enheder, samt kursreguleringer vedrørende eventuelle sikringstransaktioner der kurssikrer koncernens nettoinvestering i sådanne enheder. Ved salg eller afvikling af dattervirksomheder overføres de akkumulerede valutakursreguleringer indregnet i anden totalindkomst vedrørende den pågældende dattervirksomhed til resultatet.

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.

	30.4.2014	31.1.2014	30.4.2013
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)			
Andel af aktiekapitalen i antal stk. (saldo)	30.773.964	26.519.562	2.840.251
Forpligtelse over for direktion vedr. medarbejderobligationer (saldo)	0,5	0,5	1,5
Bestyrelseshonorar	0,4	1,5	0,4
Vederlag, m.v., direktion	1,2	6,0	1,4
Renteomkostninger, projektfinsiering optaget hos direktion og bestyrelse	0,0	1,3	0,5
Projektfinsiering optaget hos direktion og bestyrelse (saldo)	0,0	0,0	21,7
Indfrielse af projektfinsiering optaget hos direktion og bestyrelse	0,0	-20,7	0,0
Skyldige renter, projektfinsiering optaget hos direktion og bestyrelse (saldo)	0,0	0,0	0,2
Joint ventures			
Honorarer fra joint ventures	0,2	2,8	0,9
Renteindtægter fra joint ventures	1,0	6,9	1,5
Renteomkostninger til joint ventures	-0,6	-2,5	-0,9
Tilgodehavender hos joint ventures (saldo)	83,3	145,8	199,9
Gæld til joint ventures (saldo)	58,9	20,7	43,0
Associerede virksomheder			
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,0	0,0	0,1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	16,6	16,6	23,7

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter hverken på balancedagen eller pr. 31 januar 2014. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. kvartal 2014/15 foretaget nedskrivninger af sådanne til imødegåelse af sandsynlige tab (Q1 2013/14: DKK 0,0 mio.).

NOTE 9. FINANSIELLE INSTRUMENTER

TK Development har ingen væsentlige finansielle instrumenter der måles til dagsværdi.

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet. Der har ikke været 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 2013/14.

SELSKABSOPLYSNINGER

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, Per Søndergaard Pedersen, Arne Gerlyng-Hansen, Kim Mikkelsen og Morten E. Astrup.

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.

Aalborg
Vestre Havnepromenade 7
DK-9000 Aalborg
T: (+45) 8896 1010

København
Islands Brygge 43
DK-2300 København S
T: (+45) 3336 0170

Stockholm
Gamla Brogatan 36-38
S-101 27 Stockholm
T: (+46) 8 751 37 30

Vilnius
Gynėjų str. 16
LT-01109 Vilnius
T: (+370) 5231 2222

Warszawa
ul. Mszczonowska 2
PL-02-337 Warszawa
T: (+48) 22 572 2910

Prag
Karolinská 650/1
CZ-186 00 Prag 8
T: (+420) 2 8401 1010