

FOTO:
FUTURUM HRADEC KRÁLOVÉ, SHOPPINGCENTER
TJEKKIET



TK DEVELOPMENT A/S | CVR-NR. 24256782
SELSKABSMEDDELELSE NR. 30/2013 | 26. SEPTEMBER 2013

DELÅRSRAPPORT 1. HALVÅR 2013/14

Side

3	Resume
5	Hoved- og nøgletal for koncernen
6	Resultater 1. halvår 2013/14 og forventninger til 2013/14
12	Markedsforhold
13	Development
17	Asset management
22	Afviklingsaktiviteter
23	Øvrige forhold
24	Ledelsespåtegning
25	Koncernregnskab
34	Selskabsoplysninger

RESUME

RESULTATER I FØRSTE HALVÅR 2013/14

- TK Development realiserede i første halvår 2013/14 et resultat før skat på DKK -24,3 mio. hvoraf resultat før skat af afviklingsaktiviteterne udgør DKK -8,0 mio. Resultat før skat udgjorde i første halvår 2012/13 DKK -40,0 mio.
- Resultat efter skat udgør DKK -30,1 mio. mod DKK -186,6 mio. i første halvår 2012/13.
- Balancen udgør pr. 31. juli 2013 DKK 3.941,4 mio. mod DKK 4.009,3 mio. pr. 31. januar 2013. Koncernens egenkapital udgør DKK 1.355,7 mio., svarende til en soliditet på 34,4 %.
- Periodens pengestrømme udgør DKK -3,1 mio. mod DKK -23,6 mio. for samme periode året før. Netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2013 DKK 2.183,4 mio. mod DKK 2.206,1 mio. pr. 31. januar 2013.

DEVELOPMENT

- TK Development har i juni 2013 solgt et ca. 20.000 m² retailparkprojekt i Barkarby, Stockholm, Sverige, til en fond administreret af Cordea Savills. Salget er baseret på forward funding. Projektet er 73 % udlejet. Optionen på køb af jorden til projektet er udnyttet i forbindelse med byggestart i august 2013. Indtjeningen fra salget vil blive indregnet i regnskabsåret 2014/15.
- I Danderyd kommune nær Stockholm afleverede TK Development i 2010/11 første etape på knap 13.000 m² af en retailpark til investor. Byggeriet af anden etape på ca. 1.800 m² er afsluttet i marts 2013 og overdraget til investor i første kvartal 2013/14. Det samlede projekt er solgt til den tyske investeringsfond Commerz Real baseret på forward funding.
- I januar 2013 blev byggeriet af første etape på 7.850 m², i alt 136 enheder, af TK Developments boligprojekt i Bielany, Warszawa, Polen, afsluttet. Aflevering til købere er påbegyndt i februar 2013, og der er i første halvår 2013/14 overdraget 61 % af enhederne til købere. Der er i alt solgt 88 % (Q1 2013/14: 76 %) af enhederne i første etape.
- Der er herudover indgået aftaler om udlejning og salg af flere mindre retailprojekter. Indtjeningen fra disse salg forventes indregnet i regnskabsåret 2014/15 i forbindelse med overdragelse af projekterne til investorerne.
- Koncernens projektportefølje inden for development udgør pr. 31. juli 2013 451.000 m² (31.1.13: 452.000 m²).

ASSET MANAGEMENT

- Den samlede portefølje af egne ejendomme under asset management og dermed cashflow-genererende ejendomme



består af 138.250 m² og udgør pr. 31. juli 2013 DKK 1.939,0 mio. hvoraf investeringsejendomme udgør DKK 314,4 mio. Den årlige nettoleje ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 6,7 %. Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,9 %.

- Driften af ejendommene forløber generelt tilfredsstillende. Samlet set udvikler omsætningen i centrene sig positivt, dog er kundetallet vigende på enkelte centre.

AFVIKLINGSAKTIVITETER

- I juni 2013 er en mindre investeringsejendom i Tyskland solgt og overdraget til køber.
- Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om salg af yderligere en tysk investeringsejendom, og denne forventes overdraget til køber primo oktober 2013. Salgsprisen udgør DKK 43,8 mio., svarende til bogført værdi.
- TK Development har i august 2013 offentliggjort at koncernens projekt DomusPro Retail Park i Vilnius, Litauen, er betinget solgt til BPT Baltic Opportunity Fund der er under management af BPT Asset Management. Projektet overdrages til køber når sædvanlige kommercielle betingelser er opfyldt, herunder projektets opførelse og udlejning. Salgsprisen er baseret på et afkastkrav på 8,5 %. Projektet opføres i etaper, og byggeriet af første etape på ca. 7.500 m² er påbegyndt i august 2013 med forventet åbning i foråret 2014.

MARKEDSFORHOLD

- Det er ledelsens vurdering at markedsforholdene ikke har ændret sig nævneværdigt de seneste måneder.
- Den væsentligste aktuelle udfordring for ejendomsbranchen er den vanskelige adgang til finansiering. Usikkerheden på de internationale finansielle markeder påvirker fortsat ejendomsbranchen negativt og medfører fortsat lange beslutningsprocesser hos både finansieringskilder, lejere og investorer.

- Igangsætning af nye større projekter er afhængig af at der kan opnås hel eller delvis finansiering heraf, samt at der frigøres likviditet fra salg af færdigopførte, betydende projekter.

FINANSIELLE FORHOLD

Forhøjelse af kapitalgrundlag – styrkelse af det finansielle beredskab

- Bestyrelsen blev på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2013 bemyndiget til at gennemføre en kapitaludvidelse med et bruttoprovenu i niveauet DKK 210-231 mio. Kapitaludvidelsen er gennemført i september 2013.

En væsentlig del af provenuet fra kapitaludvidelsen er anvendt til nedbringelse af gæld til kreditinstitutter samt projektfinsiering på DKK 68,5 mio. ydet af en kreds af større aktionærer i selskabet og medlemmer af ledelsen.

- TK Development har en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektfinsiering. Engagementet er i regnskabsperioden forlænget i en toårig periode under forudsætning af at driftskreditrammen nedbringes med DKK 83,5 mio. i forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen. Denne nedbringelse er gennemført i september 2013.
- TK Development har siden 31. januar 2013 opnået aftaler om refinansiering af projektkreditter på DKK 1,2 mia. Den væsentligste af de projektkreditter der er refinansieret efter regnskabsperiodens udløb, er forlænget i to år under forudsætning af at kreditten nedbringes med DKK 50 mio. i forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen. Denne nedbringelse er gennemført i september 2013.

Efter at de førnævnte refinansieringsaftaler er på plads, har DKK 0,2 mia. udløb i 2013/14. Der pågår løbende dialog med kreditinstitutterne herom, og det er ledelsens forventning at disse projektkreditter enten vil blive forlænget eller refinansieret på anden vis i det omfang de ikke inden forfald er indfriet i forbindelse med salg af projekter.

- Med gennemførelsen af kapitaludvidelsen har koncernen opfyldt den strategiske målsætning om at tilpasse balancen og opnå en soliditet på ca. 40 %. Der er herudover opnået rentemarginalnedsættelser på flere større kreditter.

FORVENTNINGER TIL 2013/14

- Ledelsen forventer for regnskabsåret 2013/14 et positivt resultat før skat af de fortsættende aktiviteter. Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er forbundet med større usikkerhed, og resultatet heraf indgår dermed ikke i forventningerne.
- Som tidligere oplyst har ledelsen ændret salgsstrategien for koncernens projekter og valgt at acceptere udvalgte projektsalg til reducerede priser. Ledelsen tillægger det således betydning at der foretages salg af flere færdigopførte projekter og grunde i 2013/14.

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 2012/13, herunder kan fremhæves vurderingen af værdiansættelsen af koncernens portefølje.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	1. halvår 2013/14	1. halvår 2012/13	Hele året 2012/13
HOVEDTAL:			
Nettoomsætning	218,8	129,3	632,3
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	-24,3	-37,8
Bruttoresultat	76,7	49,4	-139,5
Resultat af primær drift (EBIT)	29,5	-3,6	-241,1
Finansiering, m.v.	-54,6	-37,5	-87,4
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	-21,4	-3,0	-0,3
Resultat før skat	-24,3	-40,0	-326,0
Periodens resultat	-30,1	-186,6	-493,3
Samlet balance	3.941,4	4.538,8	4.009,3
Materielle anlægsaktiver	491,1	427,2	498,8
heraf investeringsejendomme/investeringsejendomme under opførelse	489,5	423,6	496,3
Projektportefølje	3.002,5	3.615,2	3.030,9
Egenkapital	1.355,7	1.697,7	1.389,7
Pengestrøm fra driften	43,1	-75,0	45,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	2.183,4	2.327,6	2.206,1

NØGLETAL:

Egenkapitalforrentning (ROE) ¹⁾	-4,4 %	-20,9 %	-30,2 %
Overskudsgrad (EBIT margin)	13,5 %	-2,8 %	-38,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	34,4 %	37,4 %	34,7 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	32,2	40,4	33,0
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,3	0,4	0,4
Antal aktier ultimo	42.065.715	42.065.715	42.065.715
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,7	-4,4	-11,7
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	9	15	13

NØGLETAL KORRIGERET FOR WARRANTS:

Egenkapitalforrentning (ROE) ¹⁾	-4,4 %	-20,9 %	-30,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	34,4 %	37,4 %	34,7 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	32,2	40,4	33,0
Resultat i DKK pr. aktie (EPS-D)	-0,7	-4,4	-11,7

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

¹⁾Omregnet til helårsbasis.

TK Development realiserede i første halvår 2013/14 et resultat før skat på DKK -24,3 mio. mod DKK -40,0 mio. i første halvår 2012/13. Resultat efter skat udgør DKK -30,1 mio. mod DKK -186,6 mio. for samme periode året før.

Balancen udgør pr. 31. juli 2013 DKK 3.941,4 mio. mod DKK 4.009,3 mio. pr. 31. januar 2013. Koncernens egenkapital udgør DKK 1.355,7 mio., svarende til en soliditet på 34,4 %.

Resultatet for første halvår 2013/14 og balancen pr. 31. juli 2013 inddelt i forretningsområder fremgår af skemaerne nedenfor.

Aktiviteterne for hvert enkelt forretningsområde er nærmere beskrevet på side 13-22.

Forretningsområdet development er beskrevet på side 13-16. Beskrivelsen omhandler bl.a. udviklingspotentialer i TK Developments projektportefølje og giver en beskrivelse af de enkelte udviklingsprojekter.

Forretningsområdet asset management er beskrevet på side 17-21. 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 22 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.

RESULTAT FØRSTE HALVÅR 2013/14 (DKK MIO.)

Resultat	1. halvår 2013/14	Development	Asset management	Til afvikling	Ikke fordelt
Omsætning	218,8	144,8	66,7	7,3	0,0
Bruttoresultat	76,7	20,3	57,9	-1,5	0,0
Omkostninger	46,3	-	-	3,5	42,8
Resultat af primær drift	29,5	20,3	57,9	-5,0	-43,7
Finansiering, netto	-54,6	-10,7	-33,6	-3,2	-7,1
Resultat før skat	-24,3	10,1	24,4	-8,0	-50,8
Skat af periodens resultat	5,8	-	-	-	5,8
Periodens resultat	-30,1				-56,6

BALANCESTRUKTUR PR. 31.7.13 (DKK MIO.)

Balance	31.7.13	Development	Asset management	Til afvikling	Ikke fordelt
Aktiver					
Investeringsejendomme	469,8	-	314,4	155,4	-
Investeringsejendomme under opførelse	19,7	19,7	-	-	-
Øvrige langfristede aktiver	170,6	3,6	3,3	-	163,7
Igangværende og færdige projekter	3.002,5	1.146,9	1.624,6	231,0	-
Tilgodehavender	223,4	58,2	143,5	21,2	0,5
Likvider, deponeringskonti, m.v.	55,4	13,5	13,9	0,4	27,6
Aktiver	3.941,4	1.241,9	2.099,7	408,0	191,8
Passiver					
Egenkapital	1.355,7	606,1	696,2	209,3	-155,9
Kreditinstitutter	2.252,3	523,8	1.240,4	186,2	301,9
Gældsforpligtelser i øvrigt	333,4	112,0	163,1	12,5	45,8
Passiver	3.941,4	1.241,9	2.099,7	408,0	191,8
Soliditet	34,4 %	48,8 %	33,2 %	51,3 %	-81,3 %

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 2013.

Implementeringen af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag som er trådt i kraft i 2013/14, har ikke påvirket indregning og måling i koncernregnskabet og har således ingen effekt på resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie.

Bestyrelsen har i marts 2013 besluttet at ændre den interne rapportering. Segmentfordelingen er i den forbindelse ændret og omfatter nu development-, asset management- og afviklingsaktiviteter. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2012/13. Der henvises til denne årsrapport for en fuldstændig beskrivelse af koncernens anvendte regnskabspraksis.

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 revisorer.

REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

De væsentligste regnskabsmæssige skøn og vurderinger som ledelsen har foretaget i forbindelse med anvendelsen af koncernens regnskabspraksis og den væsentligste skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2012/13. For en nærmere beskrivelse henvises derfor til denne.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 218,8 mio. mod DKK 129,3 mio. i første halvår 2012/13.

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

Afleverede projekter

Retailpark, Enebyängen, Danderyd, Sverige

I Danderyd kommune nær Stockholm afleverede TK Development i 2010/11 retailparkens første etape på knap 13.000 m² til investor. Byggeriet af anden etape på ca. 1.800 m² er afsluttet i marts 2013 og overdraget til investor i første kvartal

2013/14. Anden etape er fuldt udlejet til Plantagen (2012/13: 100 %). Det samlede projekt er solgt til den tyske investeringsfond Commerz Real baseret på forward funding.

Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen

Første etape på 7.850 m², i alt 136 enheder, blev i januar 2013 færdigopført og i februar 2013 påbegyndt overdraget til køberne. Der er solgt 88 % (Q1 2013/14: 76 %) af enhederne, og der er i første kvartal 2013/14 overdraget 50 % af enhederne til købere og i andet kvartal 2013/14 yderligere 11 %. Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK 76,7 mio. mod DKK 49,4 mio. i første halvår 2012/13. I bruttoresultatet indgår drift af koncernens færdigopførte projekter, drift og værdiregulering af koncernens investeringsejendomme og avancer fra afleverede projekter.

Værdireguleringen af koncernens investeringsejendomme udgør netto DKK 0,0 mio. fordelt med DKK -0,6 mio. vedrørende de tyske investeringsejendomme og DKK 0,6 mio. vedrørende de øvrige investeringsejendomme. Værdireguleringen udgjorde i første halvår 2012/13 DKK -24,3 mio.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger

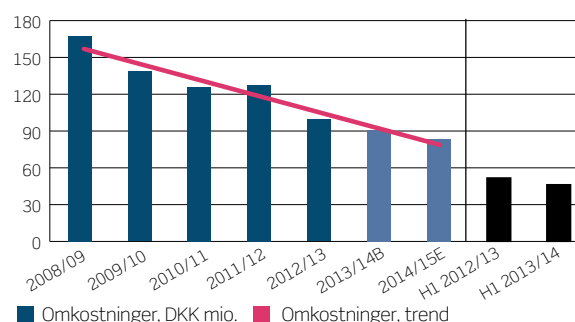
Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 46,3 mio. mod DKK 51,8 mio. i første halvår 2012/13, svarende til en reduktion på ca. 11 %.

Personaleomkostninger udgør DKK 32,8 mio. mod DKK 36,2 mio. i samme periode året før og svarer til et fald på ca. 9 %. Antal medarbejdere udgør 102 pr. 31. juli 2013 (31.1.2013: 112), inkl. medarbejdere ansat på centre i drift.

Andre eksterne omkostninger er realiseret med DKK 13,5 mio. og er et fald på ca. 13 % i forhold til første halvår 2012/13.

Der er iværksat en række tiltag til nedbringelse af omkostningsniveauet med i niveauet 20 % i forhold til 2012/13 hvoraf halvdelen fremkommer som følge af nedlukning af aktiviteterne i Tyskland, Finland og Baltikum.

Udvikling i omkostninger:



Finansiering

TK Development har realiseret nettofinansieringsudgifter på DKK 54,6 mio. mod DKK 37,5 mio. i første halvår 2012/13. Stigningen er bl.a. en følge af øgede finansieringsomkostninger på enkelte projektkreditter og en følge af at omfanget af projekter hvorpå der aktiveres renter, er faldet efter beslutningen om at gennemføre en række grundsalg i koncernen.

Skat

Skat af periodens resultat udgør DKK 5,8 mio. Skatten er negativt påvirket af en nedskrivning af koncernens danske skatteaktiv på DKK 8,5 mio. som følge af vedtagelsen af en gradvis nedsættelse af selskabsskatten idet tidshorizonten for udnyttelse af koncernens danske skatteaktiv dermed bliver længere.

BALANCEN

Koncernens balance udgør DKK 3.941,4 mio. og er dermed faldet med DKK 67,9 mio. i forhold til 31. januar 2013.

Goodwill

Goodwill er uændret i forhold til 31. januar 2013 og udgør DKK 33,3 mio. Goodwill vedrører koncernens development- og asset management-aktiviteter i Polen og Tjekkiet. Der er ikke indikatorer på at der skal foretages nedskrivning af værdien.

Investeringssejendomme og investeringssejendomme under opførelse

TK Developments investeringsejendomme består af

- Futurum Hradec Králové, shoppingcenter, Tjekkiet (20 % ejerandel).
- Galeria Tarnovia, shoppingcenter, Tarnów, Polen (30 % ejerandel).
- Tyske investeringsejendomme.

Den samlede værdi af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 469,8 mio. mod DKK 479,4 mio. pr. 31. januar 2013. Af værdien pr. 31. juli 2013 vedrører DKK 155,4 mio. koncernens tyske investeringsejendomme som er nærmere omtalt i afsnittet "Afviklingsaktiviteter" nedenfor. De to øvrige investeringsejendomme hører under asset management-aktiviteterne og er nærmere beskrevet der.

Værdiansættelsen af den tjekkiske investeringsejendom, shoppingcentret Futurum Hradec Králové, var pr. 31. januar 2013 foretaget med baggrund i den igangværende salgsproces. Værdien er pr. 31. juli 2013 fastholdt.

TK Developments 30 % ejerandel af Galeria Tarnovia er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i det i december 2012 aftalte afkast på ejendommen i forbindelse med salg af 70 % heraf til Heitman. Det er ledelsens vurdering at det i december 2012 aftalte afkastkrav fortsat er markedskonformt.

TK Developments investeringsejendomme under opførelse består af koncernens ejerandel af udviklingsprojektet i Jelenia Góra, Polen. Der er ikke pr. 31. juli 2013 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 128,1 mio. mod DKK 127,0 mio. pr. 31. januar 2013.

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 tidshorizont end tre år, dels af en række projektmuligheder.

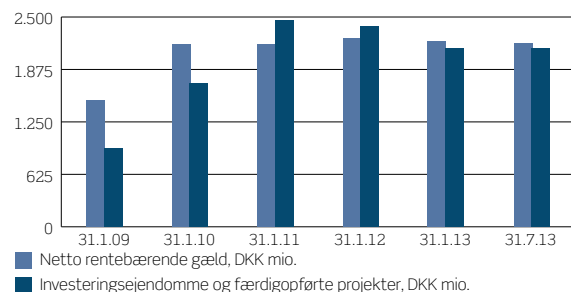
Som følge af de væsentlige usikkerheder der er knyttet hertil, er der indregnet reservationer til imødegåelse af risikoen for manglende projektgennemførelse, udskyldelse af projekter og risikoen for reducerede projektavancer i forhold til det forventede. Såfremt vilkårene og forudsætningerne for budgetter og resultatfremskrivninger, herunder de tidsmæssige forventninger, ændres kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. juli 2013 hvilket kan have en negativ betydning for koncernens resultater og finansielle stilling.

Projektbeholdning

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 3.002,5 mio. mod DKK 3.030,9 mio. pr. 31. januar 2013. 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 6,3 mio. mod DKK 369,6 mio. pr. 31. januar 2013. Faldet er en følge af aflevering af projekter til investorer i første halvår 2013/14. Pr. 31. juli 2013 udgør forward funding 18,8 % af den bogførte værdi af solgte projekter, brutto.

Koncernens samlede portefølje af færdigopførte projekter og investeringsejendomme udgør pr. 31. juli 2013 DKK 2.126 mio. (31.1.13: DKK 2.132 mio.), og koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 2.183 mio. (31.1.13: DKK 2.206 mio.).

Samlet portefølje og rentebærende gæld:

Tilgodehavender

De samlede tilgodehavender udgør DKK 223,4 mio. og er et fald i forhold til 31. januar 2013 på DKK 17,6 mio., primært vedrørende andre tilgodehavender.

Likvide beholdninger

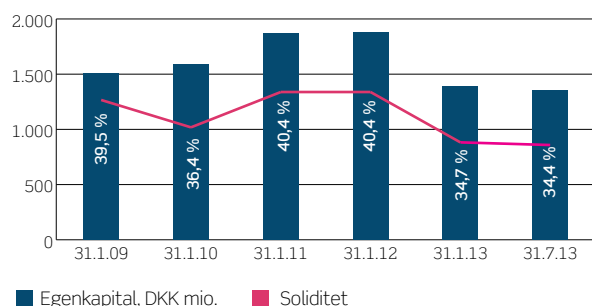
Likvide beholdninger udgør DKK 27,5 mio. mod DKK 31,2 mio. pr. 31. januar 2013. Koncernens samlede likviditetsberedskab, jf. note 4, udgør DKK 64,8 mio. mod DKK 70,1 mio. pr. 31. januar 2013.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør DKK 1.355,7 mio. mod DKK 1.389,7 mio. pr. 31. januar 2013.

Egenkapitalen er siden 31. januar 2013 bl.a. ændret med periodens resultat og negative kursreguleringer efter skat på DKK 4,2 mio., relateret til udenlandske dattervirksomheder og sikringsinstrumenter.

Soliditeten udgør 34,4 %.

Egenkapital og soliditet:

Langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede forpligtelser udgør DKK 96,3 mio. mod DKK 141,0 mio. pr. 31. januar 2013. Faldet vedrører primært gæld til kreditinstitutter der er overført til kortfristede forpligtelser.

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør DKK 2.489,4 mio. mod DKK 2.478,6 mio. pr. 31. januar 2013.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Koncernens pengestrømme fra driftsaktivitet er positive med DKK 43,1 mio. (Q1 2013/14: positive med DKK 46,1 mio.). Beløbet er en kombination af en reduceret pengebinding i projekter i forbindelse med salg, nyinvestering i projekter, nedbringelse af tilgodehavender, betalte renter og skat samt drift i øvrigt.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 6,8 mio. (Q1 2013/14: negative med DKK 1,0 mio.) hvilket er en kombination af salg af en af koncernens tyske investeringsejendomme og yderligere investering i koncernens investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse.

Periodens pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 53,0 mio. (Q1 2013/14: negative med DKK 49,6 mio.). De negative pengestrømme er en kombination af nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter og optagelse af finansiering til investering i projekter.

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. Det er ledelsens opfattelse at eksekveringen heraf 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 nedbragt ved salg af investeringsejendomme. I Baltikum er der indgået betinget aftale om salg af koncernens retailparkprojekt DomusPro i Vilnius, og projektet overdrages til køber efter at byggeriet er færdiggjort. Afdelingskontorerne i Berlin, Tyskland, og Helsinki, Finland, lukker inden udgangen af 2013.
- Porteføljen af ikke-igangsatte projekter (grunde) skal nedbringes fra ca. DKK 1,1 mia. til i niveauet DKK 500 mio.
 - Nedbringelsen forløber tilfredsstillende og i henhold til planerne.

- Balancen skal tilpasses med en soliditet på ca. 40 %.
 - Efter gennemførelsen af kapitaludvidelsen i september 2013 udgør soliditeten ca. 40 %.
- 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 forventes opnået i løbet af 2014/15.
- Finansieringsomkostningerne skal normaliseres på baggrund af de gennemførte tiltag.
 - I forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen er der opnået aftale om reduktion af rentesatsen på flere større kreditter, og der pågår forhandlinger om rentenedsættelser på andre kreditter.

Ved gennemførelse af ovenstående tiltag er det ledelsens vurdering at der er skabt grundlag for en normaliseret indtjening.

FINANSIELLE FORHOLD

Forhøjelse af kapitalgrundlag

Bestyrelsen blev på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2013 bemyndiget til at gennemføre en kapitaludvidelse med et bruttoprovenu i niveauet DKK 210-231 mio. Kapitaludvidelsen er gennemført i september 2013.

Af tekniske årsager er der forud for kapitalforhøjelsen gennemført en kapitalnedsættelse hvorved stykstørrelsen af alle aktier er nedsat fra DKK 15 til DKK 1. Kapitalnedsættelsen udgør DKK 588,9 mio. som er overført til en særlig fond under egenkapitalen. Denne særlige fond kan efterfølgende kun anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen.

Kapitalforhøjelsen er gennemført ved udstedelse af 56.087.620 stk. nye aktier a nom. DKK 1 til kurs 4,11 og dermed et bruttoprovenu på DKK 230,5 mio. Nettoprovenuet efter fradrag af omkostninger udgør DKK 218,7 mio.

En væsentlig del af provenuet fra kapitaludvidelsen er anvendt til nedbringelse af gæld til kreditinstitutter samt projektf finansiering på DKK 68,5 mio. ydet af en kreds af større aktionærer i selskabet og medlemmer af ledelsen.

Regulering af warrants

Som følge af den gennemførte kapitalnedsættelse og kapitalforhøjelse har bestyrelsen i overensstemmelse med selskabets vedtægter besluttet at regulere det antal warrants der er tildelt selskabets direktion og ledende medarbejdere, og tegningskursen for udnyttelse af optionerne. Reguleringen foretages for at sikre at værdien for medarbejderne af de tildelte

warrants bevares efter gennemførelsen af de nævnte ændringer i TK Developments kapitalforhold.

Reguleringen medfører at medarbejderne tildeles et yderligere antal warrants og at tegningskursen ved udnyttelse nedsættes. Der henvises i øvrigt til selskabsmeddelelse nr. 26/2013.

Øvrige finansielle forhold

Som følge af manglende salg af færdigopførte projekter har koncernen bundet en betydelig del af de finansielle ressourcer i disse projekter. Ved salg af færdigopførte projekter vil der frigøres likviditet som vil sikre en vigtig styrkelse af koncernens finansielle beredskab, og der sikres finansielle ressourcer til fornyet fremdrift og dermed synliggørelse af det betydelige udviklingspotentiale som et antal af koncernens projekter indeholder.

Koncernens muligheder for at gennemføre udviklingen af de planlagte projekter og dermed realisere de forventede resultater, forudsætter at der fortsat kan opnås hel eller delvis finansiering af eksisterende og nye projekter, enten hos kreditinstitutter eller hos investorer i form af forward funding, og at der frigøres likviditet fra salg af færdigopførte, betydende projekter.

TK Development har en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektf finansiering. Engagementet er i regnskabsperioden forlænget i en toårig periode under forudsætning af at driftskreditrammen nedbringes med DKK 83,5 mio. i forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen. Denne nedbringelse er gennemført i september 2013.

TK Development har siden 31. januar 2013 opnået aftaler om refinansiering af projektkreditter på DKK 1,2 mia. Den væsentligste af de projektkreditter der er refinansieret efter regnskabsperiodens udløb, er forlænget i to år under forudsætning af at kreditten nedbringes med DKK 50 mio. i forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen. Denne nedbringelse er gennemført i september 2013.

Efter at de førnævnte refinansieringsaftaler er på plads, herunder afdrag, har DKK 0,2 mia. udløb i 2013/14. Der pågår løbende dialog med kreditinstitutterne herom, og det er ledelsens forventning at disse projektkreditter enten vil blive forlænget eller refinansieret på anden vis i det omfang de ikke inden forfald er indfriet i forbindelse med salg af projekter.

FORVENTNINGER TIL 2013/14

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2013/14 et positivt resultat før skat af de fortsættende aktiviteter. Timing og forløb for udfasning af afviklingsaktiviteterne er forbundet med større usikkerhed, og resultatet heraf indgår dermed ikke i forventningerne.

Som tidligere omtalt har ledelsen ændret salgsstrategien for koncernens projekter og valgt at acceptere udvalgte projektsalg til reducerede priser. Ledelsen tillægger det således betydning at der foretages salg af flere færdigopførte projekter og grunde i 2013/14.

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 2012/13, herunder kan fremhæves vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Kapitaludvidelsen med et bruttoprovenu på DKK 230,5 mio. er gennemført i september 2013, jf. omtale foran.

Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om salg af yderligere en tysk investeringsejendom, og denne forventes overdraget til køber primo oktober 2013. Salgsprisen udgør DKK 43,8 mio., svarende til bogført værdi.

TK Development har endvidere indgået betinget aftale om salg af 80 % af koncernens planlagte shoppingcenterprojekt på 14.800 m² i Frýdek Místek, Tjekkiet, jf. omtale nedenfor.

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

Det er ledelsens vurdering at markedsforholdene for koncernen ikke har ændret sig nævneværdigt de seneste måneder. Markedsforholdene medfører fortsat langtrukne beslutningsprocesser hos både investorer, lejere og finansieringskilder. Særligt det danske marked er fortsat præget af usikkerhed, bl.a. som følge af en svækket finansiel sektor. Der er efter ledelsens opfattelse ikke tegn på markant bedring i den kommende periode.

Adgangen til finansiering af projekter er fortsat vanskelig og er den væsentligste aktuelle udfordring for ejendomsbranchen. Den finansielle sektor er svækket og har øget fokus på kreditrisici samtidig med at nye regler har medført højere kapitalkrav i bankerne. Dette bevirker at kreditinstitutterne fortsat er tilbageholdende med at yde lån til finansiering af fast ejendom hvilket påvirker ejendomsbranchen og dermed også TK Development negativt. TK Development er afhængig af at der fortsat kan opnås hel eller delvis finansiering af projekter, enten hos kreditinstitutter eller hos investorer i form af forward funding, og at der frigøres betydelig likviditet fra salg af flere af de færdigopførte, betydende projekter.

På investorsiden har det seneste år budt på en forsigtig optimisme og en øget interesse for investering i udvalgte segmenter inden for retailprojekter hvor beliggenhed, afkast og kvalitet er afgørende elementer for investorerne. Det må dog konstateres at beslutningsprocesserne, bl.a. som følge af investorernes krav om lavere risici i projekterne, fortsat er lange.

De institutionelle investorer har behov for placering af kapital. Dette giver muligheder for etablering af partnerskaber på nye projekter hvor projekterne gennemføres i samarbejde med disse investorer. Disse muligheder er i tråd med koncernens forretningsmodel hvor TK Development ønsker at indgå partnerskaber omkring færdigopførte ejendomme og nye udviklingsprojekter for derigennem at opnå en mere optimal allokering af selskabets egenkapital, en større risikospredning og en bedre udnyttelse af koncernens udviklingskompetencer.

På udlejningssiden inden for retail er lejernes fokus fortsat på den rette beliggenhed. TK Development oplever en god interesse for velbeliggende projekter, og flere stærke nationale og internationale kæder ekspanderer, om end beslutningsprocesserne under indtryk af den fortsat svage økonomiske vækst, er langtrukne.

Lejeniveauet forventes fremadrettet at være nogenlunde stabilt. Dog må det forventes at lejeniveauet på sekundære placeringer vil være under pres.

Inden for boligsegmentet i Warszawa i Polen er omfanget af igangsatte projekter faldende, og udbuddet af boliger er ved

at stabilisere sig. Efter den prismæssige korrektion der som omtalt i TK Developments årsrapport 2012/13 har fundet sted, opleves nu en bedring i efterspørgslen efter boliger, og der indgås løbende aftaler om salg af lejligheder i koncernens færdigopførte boligprojekt i Bielany. Det er derfor ledelsens vurdering at det igen vil blive attraktivt at udvikle boliger i Polen, primært i Warszawa-området.

DEVELOPMENT

Koncernens primære forretningsområde er udvikling af fast ejendom, benævnt development.

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.
•	Serviceydelse for tredjemand.

Development	
Lande:	Danmark, Sverige, Polen og Tjekkiet
Omsætning:	H1 2013/14: DKK 144,8 mio. (H1 2012/13: DKK 43,9 mio.)
Bruttoresultat:	H1 2013/14: DKK 20,3 mio. (H1 2012/13: DKK 2,6 mio.)
Balancesum:	31.7.13: DKK 1.241,9 mio. (31.1.13: DKK 1.284,5 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 nye, større projekter er afhængig af at der kan opnås hel eller delvis finansiering heraf, samt at der frigøres likviditet fra salg af færdigopførte, betydende projekter.

Bruttoresultatet i første halvår 2013/14 for development udgør DKK 20,3 mio. mod DKK 2,6 mio. i første halvår 2012/13.

På koncernens retailprojekter med igangværende byggeri eller nært forestående byggestart oplever koncernen fortsat en god lejerinteresse, og der er også i denne periode indgået lejeaftaler på flere af disse projekter.

Der er endvidere indgået aftaler om udlejning og salg af flere mindre retailprojekter. Indtjeningen fra disse salg forventes indregnet i regnskabsåret 2014/15 i forbindelse med overdragelse af projekterne til investorerne.

Udviklingspotentialet i projektporteføljen udgør pr. 31. juli 2013 451.000 m², fordelt med 22.000 m² solgte projekter og 429.000 m² øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentiale udgjorde pr. 31. januar 2013 452.000 m².

Udviklingen i koncernens projektportefølje kan skitseres således:

DKK mio.	31.1.2012	31.1.2013	31.7.2013
Solgte			
Færdigopførte	0	15	14
Under opførelse	17	17	0
Ikke påbegyndte	10	6	12
Total	27	38	26
Øvrige			
Færdigopførte	0	38	16
Under opførelse	286	198	194
Ikke påbegyndte	938	901	911
Total	1.224	1.137	1.121
Projektportefølje, netto			
Forward funding	293	370	6
Projektportefølje, brutto	1.544	1.545	1.153
Forward funding i % af bogført værdi af solgte projekter, brutto	91,6 %	91,1 %	18,8 %

Tabel 1

Ved anvendelse af forward funding reducerer koncernen pengebindingen i den solgte projektportefølje. Forward funding er i forhold til 31. januar 2013 faldet som følge af aflevering af projekter til investorer.

Udviklingspotentialet i koncernens projektportefølje i kvadratmeter fremgår nedenfor:

('000) m ²	31.1.2012	31.1.2013	31.7.2013
Solgte			
Færdigopførte	0	4	2
Under opførelse	7	3	0
Ikke påbegyndte	29	0	20
Total	36	7	22
Øvrige			
Færdigopførte	0	3	1
Under opførelse	39	20	19
Ikke påbegyndte	560	422	409
Total	599	445	429
Total projektportefølje	635	452	451
Antal projekter	50	37	36

Tabel 2

Projektoverblik

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen inden for development.

Projekt	By	Land	Segment	TKD's ejerandel af areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/forventet byggestart	Åbning/forventet åbning
Færdigopførte							
Residential Park, Bielany, etape I	Warszawa	PL	Boliger/service	2.950	100 %	Medio 2011	Januar 2013
Under opførelse							
Amerika Plads, p-kælder	København	DK	P-kælder	16.000	50 %	2004	Løbende
Vasevej	Birkerød	DK	Mix	3.400	100 %	-	-
Ikke påbegyndte							
Citycenter BROEN, shoppingcenter	Esbjerg	DK	Butik	29.800	100 %	Efterår 2013	Efterår 2015
Østre Teglgade	København	DK	Kontor/bolig	32.700	¹⁾ 100 %	Løbende	Løbende
Amerika Plads, felt C	København	DK	Mix	6.500	50 %	2014	2016
Amerika Plads, felt A	København	DK	Kontor	5.900	50 %	2014	2016
Aarhus Syd, etape II	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2013	2014
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	12.900	100 %	-	-
Østre Havn/Stuhrs Brygge	Aalborg	DK	Mix	36.000	¹⁾ 50 %	Løbende	Løbende
Retailpark, Marsvej	Randers	DK	Butik	5.200	100 %	2013	2014
Udvikling af centrum	Køge	DK	Mix	26.500	100 %	2013	Løbende
Handelskvarteret Kulan	Göteborg	SE	Mix	45.000	100 %	2014	2016
Barkarby Gate, retailpark	Stockholm	SE	Butik	20.000	100 %	August 2013	Efterår 2014
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	7.200	30 %	2013	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
Shoppingcenter, Frýdek Místek	Frýdek Místek	CZ	Butik	14.800	100 %	2013	2014
Most Retail Park, etape II	Most	CZ	Butik	2.000	100 %	-	-
Development, totalt areal				ca. 370.000			
¹⁾ Avanceandel på udvikling udgør 70 %.							

Geografisk segmentering af udviklingspotentialet i kvadratmeter:



FÆRDIGOPFØRTE PROJEKTER**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 bestående af 900-1.000 enheder. Projektet planlægges opført i fire etaper. Første etape omfatter 7.850 m² og består af 136 enheder. Byggeriet heraf er afsluttet i januar 2013. Forhåndssalget har været præget af træghed på det polske boligmarked. Salget forløber nu tilfredsstillende, og 88 % af enhederne i første etape (Q1 2013/14: 76 %) er solgt. Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere, og pr. 31. juli 2013 er 61 % (Q1 2013/14: 50 %) af enhederne overdraget til køberne. Det er ledelsens forventning at de resterende lejligheder kan sælges i løbet af regnskabsåret 2013/14.

PROJEKTER UNDER OPFØRELSE**Amerika Plads, p-kælder, København, Danmark**

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By og Havn I/S og TK Development, ejer tre projekter på Amerika Plads: felt A, felt C og en parkeringskælder. Parkeringskælderen 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 og en mindre tilbygning omfattende bl.a. enkelte butikker og boliger. Det samlede projekt forventes at udgøre ca. 3.400 m².

IKKE PÅBEGYNDTE PROJEKTER**Citycenter BROEN, shoppingcenter, Esbjerg, Danmark**

I Esbjerg ejer TK Development et areal hvor der planlægges opført et nyt shoppingcenter, Citycenter BROEN, på ca. 29.800 m² ved Esbjerg Station. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 72 % (Q1 2013/14: 74 %) og omfatter lejere som bl.a. H&M, Kvickly, Aldi, Imerco, Skoringen, Sport-Master, Bahne, Panduro Hobby, Kong Kaffe og Gina Tricot. Fitness-delen er lejet ud til Fitness World. Byggestart forventes i efteråret 2013 med forventet åbning i efteråret 2015. Der arbejdes aktuelt med planlægning, opstart og salg af projektet.

Østre Teglgade, København, Danmark

TK Development ejer et projektareal med en attraktiv beliggenhed på Tegholmen. Projektarealet udgør ca. 32.700 m². Aktuelt arbejdes der med muligheder for etablering af en kirke og eventuelt et plejecenter på en del af arealet. Herudover er der drøftelser med flere interessenter om et boligprojekt på arealet.

Amerika Plads, felt A og C, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By og 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. 11.800 m² kontorer, og på felt C planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 13.000 m² erhverv og boliger. Opførelse sker i takt med udlejningen.

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. En ny lokalplan omfattende ca. 31.000 m² boliger, kontorer og parkering er 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 5.200 m² butikker. Udlejningen er igangsat, og der opleves en tilfredsstillende lejerinteresse for projektet.

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 opføres i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten og omfatter ca. 11.500 m² butikker, ca. 8.700 m² offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, ca. 3.300 m² boliger og ca. 2.900 m² kontorer/fitness. Hertil kommer ca. 14.000 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. Der er mulighed for en etapeopdeling af projektet.

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 påtænkte 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 og forventes godkendt i 2013. Projektet drøftes med potentielle lejere, og flere

lejeaftaler er på plads.

Barkarby Gate, retailpark, Stockholm, Sverige

I Barkarby i den nordvestlige del af Stockholm har TK Development option på et areal med henblik på udvikling af en 20.000 m² retailpark. Retailparken forventes at bestå af 12-14 enheder hvoraf 9-10 enheder vil være butikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 73 % (Q1 2013/14: 73 %), og der er bl.a. indgået lejeaftaler med større lejere som XXL (sportsforretning), Clas Ohlson, Intersport, Lager 157, Grizzly, Kjell & Co., Burger King og fitnesskæden Nordic Wellness. Projektet er i juni 2013 solgt til en fond administreret af Cordea Savills. Salget er baseret på forward funding. Optionen på køb af jorden til projektet er udnyttet efter regnskabsperiodens udløb i forbindelse med opstart af byggeriet i august 2013. Åbning er planlagt til efteråret 2014. Indtjeningen fra salget vil blive indregnet i 2014/15 i forbindelse med overdragelse af projektet til investor.

Retailpark, etape II, Gävle, Sverige

TK Development har i 2012/13 solgt og overdraget en ca. 8.300 m² retailpark i den svenske by Gävle til det svenske ejendomsselskab Nordika Fastigheter AB. TK Development har herudover option på et areal til brug for udvikling af yderligere 15.800 m² retailpark.

Shoppingcenter, Jelenia Góra, Polen

I Jelenia Góra har TK Development købt et areal og har option på yderligere arealer med henblik på udvikling af ca. 24.000 m² shoppingcenter. Projektet vil omfatte en ca. 2.200 m² dagligvareenhed og ca. 21.800 m² butikker, restauranter og serviceenheder. Lokalplanen for området er på plads, og udlejningen er påbegyndt. Byggestart forventes ultimo 2013 med åbning ultimo 2015. 70 % af projektet er i december 2012 overdraget til Heitman, og koncernens 30 % ejerandel er i samme forbindelse klassificeret under "Investeringsejendomme under opførelse". 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, jf. omtale ovenfor under "Færdigopførte projekter". Første etape på 7.850 m² er færdigopført. De resterende ca. 48.350 m² planlægges opført i tre etaper som forventes igangsat løbende, i forlængelse af afslutningen af første etape, og når der er opnået et tilfredsstillende forhåndssalg. Der arbejdes aktuelt med planlægning af projektets anden fase bestående af ca. 300 boligenheder og servicearealer. Forhåndssalget forventes påbegyndt ultimo 2013.

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.

Shoppingcenter, Frýdek Místek, Tjekkiet

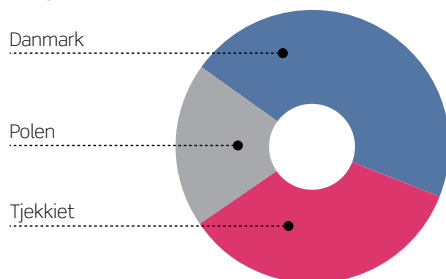
I den tjekkiske by Frýdek Místek planlægger TK Development at opføre et shoppingcenter på ca. 14.800 m², bestående af ca. 60 butikker. TK Development har efter regnskabsperiodens udløb betinget solgt 80 % af projektet til en samarbejdspartner. TK Development vil modtage honorar for bl.a. udlejning og byggestyring i forbindelse med projektets gennemførelse. Aktuell udlejningsgrad udgør 80 % (Q1 2013/14: 71 %), og der er bl.a. indgået lejekontrakter med Billa, Intersport, H&M, New Yorker og Euronics. Byggestart forventes i løbet af efteråret 2013 med åbning i 2014.

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.

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:	H1 2013/14: DKK 66,7 mio. (H1 2012/13: DKK 78,5 mio.)
Bruttoresultat:	H1 2013/14: DKK 57,9 mio. (H1 2012/13: DKK 42,5 mio.)
Balancesum:	31.7.13: DKK 2.099,7 mio. (31.1.13: DKK 2.100,7 mio.)
Ansatte på centrene:	31.7.13: 13 (31.1.13: 12)

Landefordeling af egne ejendomme under asset management (bogført værdi):


Koncernens egne ejendomme under asset management omfatter følgende ni ejendomme:

Projekt	Land	Type	TKD's ejerandel	Projektareal m ²
Investerings ejendomme				
Futurum Hradec Králové	Tjekkiet	Shoppingcenter	20 %	28.250
Galeria Tarnovia, Tarnów	Polen	Shoppingcenter	30 %	16.500
Øvrige færdigopførte projekter				
Sillebroen, Frederikssund	Danmark	Shoppingcenter	100 %	25.000
Fashion Arena Outlet Center, Prag	Tjekkiet	Outletcenter	75 %	25.000
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	Polen	Shoppingcenter	100 %	17.300
Ringsted Outlet	Danmark	Outletcenter	50 %	13.200
Most Retail Park	Tjekkiet	Retailpark	100 %	6.400
Aabenraa	Danmark	Retailpark	100 %	4.200
Brønderslev	Danmark	Strøjejendom	100 %	2.400
I alt				138.250

Bruttoresultatet i første halvår 2013/14 for asset management udgør DKK 57,9 mio. mod DKK 42,5 mio. i første halvår 2012/13.

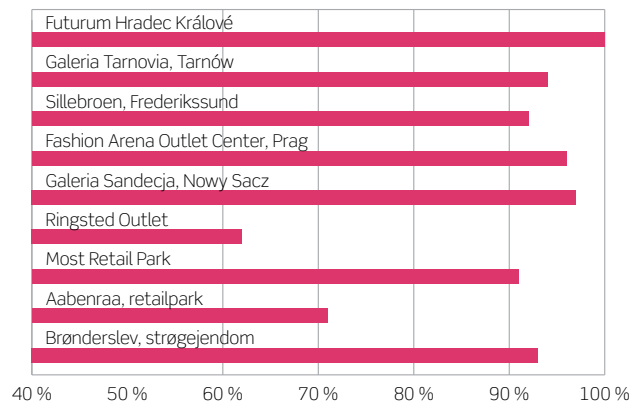
Uagtet at disse ejendomme er klassificeret under asset management, har TK Development fokus på salg/delvist salg heraf idet et salg af disse vil medføre en væsentlig styrkelse af koncernens finansielle beredskab. Der pågår derfor fortsat en salgsproces vedrørende flere af koncernens færdigopførte projekter. Det er ledelsens forventning at der i løbet af en kortere periode kan indgås endelige aftaler om salg af en eller flere af disse ejendomme.

Den samlede portefølje af ejendomme under asset management udgør pr. 31. juli 2013 DKK 1.939,0 mio. (30.4.13: DKK 1.938,7 mio.) hvoraf investeringsejendommene udgør DKK 314,4 mio. (30.4.13: DKK 314,0 mio.). Driften af disse, primært shoppingcentre, forløber generelt tilfredsstillende. Den årlige nettoleje ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 6,7 % (Q1 2013/14: 6,7 %). Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,9 % (Q1 2013/14: 7,9 %).

Der var i 2012 generelt en positiv udvikling i de enkelte centre, og den positive udvikling i omsætningen i centrene er fortsat i 2013, dog er kundetallet vigende på enkelte centre.

Udviklingen i de enkelte centre fremgår af siderne 19-21.

TK Developments ejendomme har generelt en tilfredsstillende udlejningssituation, og de aktuelle udlejningsprocenter er:



FUTURUM HRADEC KRÁLOVÉ, TJEKKIET

Åbning	November 2000/maj 2012
Udlejningsareal	28.250 m ²
Udlejningsgrad	100 % (Q1 2013/14: 100 %)
Kundetal 2012	5,6 mio.

Shoppingcentret er i 2012 udvidet med knap 10.000 m², og det eksisterende center er i samme forbindelse moderniseret. Centret består nu af 110 butikker. Centret er fuldt udlejet og har fortsat en tilfredsstillende udlejningssituation, drift og kundetilstrømning.

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 % (Q1 2013/14: 95 %)
Kundetal 2012	1,8 mio.

Omsætningen i centret er i årets første syv måneder stigende i forhold til samme periode året før. Antal besøgende er på niveau med året før. 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 % (Q1 2013/14: 92 %)
Kundetal 2012	3,0 mio.

I et fortsat vanskeligt marked med afdæmpet privatforbrug er både antal besøgende og omsætning i centret svagt vigende i forhold til 2012. Der sker løbende lejerudskiftninger for at optimere centret, og nye lejere kommer til. I foråret 2013 åbnede både Gina Tricot og Signal en butik i centret, og senest har Sisters Point åbnet en butik. Der forhandles med lejere til flere af de resterende lejemål. Centret er fortsat i en indkørigs- 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, Sport-Master, Frederikssund Isenkram, Deichmann, Vero Moda, Designersmarket, Wagner, Frederikssund Apotek, Tøjeksperten, Skoringen, Companys, Bog & Idé, Café Vivaldi.



FASHION ARENA OUTLET CENTER, PRAG, TJEKKIET

Åbning	November 2007/oktober 2010
Udlejningsareal	25.000 m ²
Udlejningsgrad	96 % (Q1 2013/14: 96 %)
Kundetal 2012	2,2 mio.

Igennem de senere år har Fashion Arena Outlet Center for alvor manifesteret sig som et af de succesrige outletcentre i Centraleuropa. Siden åbningen af anden etape i 2010 har der været en meget positiv udvikling i både kundetal og omsætning i centret, også i 2012 hvor omsætningen i centret steg med 24 % i forhold til 2011. Den positive udvikling i omsætningen i centret er fortsat i de første syv måneder af 2013.

Større lejere: Tommy Hilfiger, Nike, Adidas, Benetton, Tom Tailor, Ecco, Gant, Lacoste, Levi Strauss & Co., Esprit.



GALERIA SANDECJA, SHOPPINGCENTER, NOWY SĄCZ, POLEN

Åbning	Oktober 2009
Udlejningsareal	17.300 m ² , heraf ca. 5.000 m ² hypermarked
Udlejningsgrad	97 % (Q1 2013/14: 96 %)
Kundetal 2012	2,4 mio.

Driften af Galeria Sandecja forløber fortsat tilfredsstillende. Der var i 2012 knap 2,4 mio. besøgende i centret, lidt færre end året før. Alligevel steg omsætningen i centret i 2012 med ca. 14 % i forhold til 2011. I de første syv måneder af 2013 er både omsætning og antal besøgende i centret steget i forhold til samme periode året før.

TK Development har fortsat fokus på at optimere centret og arbejder med en række tiltag der skal medvirke til at forbedre både driften, kundetal og udlejningssituationen. Bl.a. er størstedelen af de ledige lokaler løbende udlejet på korte lejekontrakter hvilket er med til at styrke driften i centret.

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	62 % (Q1 2013/14: 60 %)
Kundetal 2012	1,1 mio.

Efter en lang indkøringsperiode har Ringsted Outlet over de seneste to år vist en fin fremgang. På trods af en svær udlejningssituation og en øget konkurrencesituation i den danske detailhandel havde Ringsted Outlet i 2012 sit højeste antal besøgende og sin højeste omsætning siden centrets åbning. Omsætningsvæksten var på 25 % som dog bl.a. dækkede over en forholdsvis lav omsætning i centret året før.

Der er indgået lejekontrakter med flere nye lejere, og der har indtil nu i 2013 været flere nye butiksåbninger, bl.a. Superdry, Saint Tropez, Envii og Mio my Mio. Haglöfs åbner butik i centret i oktober 2013. Målt på

omsætning i centret og antal besøgende er den positive udvikling i 2012 fortsat i det første halve år af 2013.

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.



MOST RETAIL PARK, TJEKKIET

TK Development udvikler i den tjekkiske by Most en retailpark på ca. 8.400 m². Projektet opføres i etaper. Første etape på ca. 6.400 m² åbnede i april 2009. Den aktuelle udlejningsgrad på første etape udgør 91 % (Q1 2013/14: 91 %). Der er ét ledigt lejemål i projektet, og der arbejdes med udlejning heraf. Forinden et salg af projektet kan gennemføres, er det ledelsens vurdering at det 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 er i 2. kvartal 2013/14 faldet til 71 % (Q1 2013/14: 100 %) efter Bivas konkurs og fraflytning. Lejerne i retailparken er bl.a. jem & fix, T. Hansen og Sport24.



STRØGEJENDOM, BRØNDERSLEV, DANMARK

I den tidligere Føtex-ejendom på Mejlstedgade i Brønderslev har TK Development udviklet ca. 2.400 m² butikker. Projektet er lejet ud til Deichmann, Fitness World og Intersport. Aktuell udlejningsgrad udgør 93 % (Q1 2013/14: 93 %).



Som tidligere oplyst har ledelsen vedtaget en markeds­mæssig fokusering på de lande der forventes at kunne bidrage frem­adrettet med en langsigtet, profitabel drift. Det betyder at koncernens aktiviteter i Finland, Tyskland, Baltikum og Rusland udfases. Udfasningen medfører lukning af kontorer og afske­digelse af medarbejdere og vil ske 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:	H1 2013/14: DKK 7,3 mio. (H1 2012/13: DKK 6,9 mio.)
Bruttoresultat:	H1 2013/14: DKK -1,5 mio. (H1 2012/13: DKK 4,3 mio.)
Balancesum:	31.7.13: DKK 408,0 mio. (31.1.13: DKK 425,4 mio.)
Antal medarbejdere:	31.7.13: 9 (31.1.13: 11)

Resultat før skat af afviklingsaktiviteterne udgør i første halv­år 2013/14 DKK -8,0 mio. mod DKK -3,7 mio. i første halvår 2012/13. Værdireguleringer af de tyske investeringsejendomme udgør i første halvår 2013/14 DKK -0,6 mio. mod DKK 0,0 mio. i samme periode året før.

TYSKLAND

Koncernen har efter salg af en af boligudlejningsejendomme­ne i juni 2013 nu tre investeringsejendomme i Tyskland tilbage. Disse omfatter en kombineret erhvervs- og boligudlejningsejen­dom i Lüdenscheid i det vestlige Tyskland og to boligudlejnings­ejendomme i randområdet af Berlin. Ledelsen tillægger det stor betydning fortsat at reducere de tyske aktiviteter.

Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om salg af yderligere en tysk investeringsejendom, og denne forventes overdraget til køber primo oktober 2013. Salgsprisen udgør DKK 43,8 mio., svarende til bogført værdi.

Værdien af disse ejendomme udgør pr. 31. juli 2013 DKK 155,4 mio. (30.4.13: DKK 167,2 mio.). Værdiansættelsen af ejendomme­ne er 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. Hvor der er igangværende salgsdrøftelser med potentielle investorer, danner disse grund­lag for værdiansættelsen.

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

Medarbejderne er opsagt til fratrædelse ultimo september 2013, og kontoret lukkes i efteråret 2013.

FINLAND

Koncernens aktiviteter i Finland er forholdsvist begrænsede og omfatter ud over enkelte projektmuligheder nedenstående projekter.

Projekt	By	Segment	Areal (m ²)
Pirkkala Retail Park, etape II	Tammerfors	Butik	5.400
Kaarina Retail Park	Turku	Butik	6.600

Aktiviteterne søges afviklet i løbet af indeværende regnskabs­år. Medarbejderne er opsagt, og kontoret forventes lukket i 2013/14.

BALTIKUM

Koncernens baltiske aktiviteter omfatter følgende projekter:

Projekt	By	Segment	Areal (m ²)
DomusPro Retail Park	Vilnius (LT)	Butik	11.100
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. Projektet er betinget solgt til BPT Baltic Opportunity Fund der er under management af BPT Asset Management. Projektet overdrages til køber når sædvan­lige kommercielle betingelser er opfyldt, herunder projektets opførelse og udlejning. Salgsprisen er baseret på et afkastkrav på 8,5 %. Projektet opføres i etaper, og byggeriet af første eta­pe på ca. 7.500 m² er påbegyndt i august 2013 med forventet åbning i foråret 2014. Der er en god dialog med lejere til projek­tet, og første etape er 79 % udlejet med dagligvareoperatøren RIMI som ankerlejer. Byggeriet af anden etape vil blive påbe­gyndt når der er opnået en tilfredsstillende udlejning heraf.

De øvrige aktiviteter i Baltikum søges afviklet i løbet af indevæ­rende regnskabsår.

RUSLAND

Koncernen ejer et mindre projekt i Moskva. Projektet består af huse i skandinavisk stil og bruges til udlejning, primært til ud­stationerede medarbejdere i internationale virksomheder. Pro­jektet vil blive søgt afhændet.

ØVRIGE FORHOLD

TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Der har ikke i første halvår 2013/14 været væsentlige eller usædvanlige transaktioner med nærtstående parter ud over rentebetalinger på projektf finansiering optaget hos en kreds af større aktionærer, herunder medlemmer af ledelsen. For transaktioner med nærtstående parter henvises til note 7 i delårsrapporten.

ØKONOMISKE STYREMÅL

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

I forhold til koncernens hovedbankforbindelse anvendes både 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 2012/13 der er tilgængelig på selskabets hjemmeside: www.tk-development.dk

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar – 31. juli 2013 for TK Development A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisorer, 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. 31. juli 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar – 31. juli 2013.

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

Aalborg, 26. september 2013

DIREKTIONEN

Frede Clausen
Administrerende direktør

Robert Andersen
Direktør

BESTYRELSEN

Niels Roth
Bestyrelsesformand

Peter Thorsen
Næstformand

Per Søndergaard Pedersen

Arne Gerlyng-Hansen

Kim Mikkelsen

Morten Astrup

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. halvår 2013/14	1. halvår 2012/13	2. kvartal 2013/14	2. kvartal 2012/13	Hele året 2012/13
Nettoomsætning		218,8	129,3	87,2	74,6	632,3
Eksterne direkte projektkomkostninger	2	-142,1	-55,6	-41,1	-40,6	-734,0
Værdiregulering investeringsjendomme, netto		0,0	-24,3	-1,6	-24,0	-37,8
Bruttoresultat		76,7	49,4	44,5	10,0	-139,5
Andre eksterne omkostninger		13,5	15,6	6,9	7,6	30,2
Personaleomkostninger		32,8	36,2	16,2	17,5	69,2
I alt		46,3	51,8	23,1	25,1	99,4
Resultat før finansiering og afskrivninger		30,4	-2,4	21,4	-15,1	-238,9
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,9	1,2	0,4	0,6	2,2
Resultat af primær drift		29,5	-3,6	21,0	-15,7	-241,1
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,8	1,1	0,4	1,0	2,5
Finansielle indtægter		2,7	2,7	1,5	1,3	5,6
Finansielle omkostninger		-57,3	-40,2	-28,2	-19,7	-93,0
I alt		-53,8	-36,4	-26,3	-17,4	-84,9
Resultat før skat		-24,3	-40,0	-5,3	-33,1	-326,0
Skat af periodens resultat		5,8	146,6	8,6	-1,4	167,3
Periodens resultat		-30,1	-186,6	-13,9	-31,7	-493,3

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 1	-0,7	-4,4	-0,3	-0,7	-11,7
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 1	-0,7	-4,4	-0,3	-0,7	-11,7

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	-30,1	-186,6	-13,9	-31,7	-493,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:					
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-5,1	10,8	-5,8	3,7	6,1
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	2,1	-4,7	2,9	-0,6	-2,9
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-1,5	1,4	1,8	0,5	3,1
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,3	-0,2	-0,3	0,0	-0,6
Periodens anden totalindkomst	-4,2	7,3	-1,4	3,6	5,7
Periodens totalindkomst	-34,3	-179,3	-15,3	-28,1	-487,6

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2013	31.1.2013	31.7.2012
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Goodwill		33,3	33,3	33,3
Immaterielle aktiver		33,3	33,3	33,3
Investeringsejendomme		469,8	479,4	423,6
Investeringsejendomme under opførelse		19,7	16,9	0,0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1,6	2,5	3,6
Materielle aktiver		491,1	498,8	427,2
Kapitalandele i associerede virksomheder		2,2	1,7	1,0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4,6	4,6	2,5
Andre værdipapirer og kapitalandele		0,8	0,8	1,6
Udsudte skatteaktiver		128,1	127,0	152,3
Andre langfristede aktiver		135,7	134,1	157,4
Langfristede aktiver i alt		660,1	666,2	617,9
Kortfristede aktiver				
Igangværende og færdige projekter		3.002,5	3.030,9	3.615,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		78,3	73,2	70,1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19,2	19,0	18,1
Tilgodehavende selskabsskat		0,5	4,0	4,3
Andre tilgodehavender		102,4	122,4	100,4
Periodeafgrænsningsposter		23,0	22,4	23,8
Tilgodehavender i alt		223,4	241,0	216,7
Værdipapirer		4,0	4,3	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	4	23,9	35,7	51,6
Likvide beholdninger	4	27,5	31,2	33,4
Kortfristede aktiver i alt		3.281,3	3.343,1	3.920,9
AKTIVER		3.941,4	4.009,3	4.538,8

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2013	31.1.2013	31.7.2012
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		42,1	631,0	631,0
Andre reserver	5	590,0	5,3	6,9
Overført resultat		723,6	753,4	1.059,8
Egenkapital i alt		1.355,7	1.389,7	1.697,7
Forpligtelser				
Kreditinstitutter		56,8	102,2	40,7
Hensatte forpligtelser		0,8	2,3	1,3
Udsudte skatteforpligtelser		37,2	35,0	40,0
Anden gæld		1,5	1,5	3,8
Langfristede forpligtelser i alt		96,3	141,0	85,8
Kreditinstitutter		2.195,5	2.189,1	2.387,8
Leverandørgæld		104,3	106,3	192,2
Selskabsskat		4,8	5,0	5,8
Hensatte forpligtelser		12,5	13,1	11,1
Anden gæld		163,4	150,2	145,9
Periodeafgrænsningsposter		8,9	14,9	12,5
Kortfristede forpligtelser i alt		2.489,4	2.478,6	2.755,3
Forpligtelser i alt		2.585,7	2.619,6	2.841,1
PASSIVER		3.941,4	4.009,3	4.538,8

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2012	631,0	139,8	1.105,6	1.876,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-186,6	-186,6
Periodens anden totalindkomst	0,0	7,3	0,0	7,3
Periodens totalindkomst	0,0	7,3	-186,6	-179,3
Særlig reserve overført til frie reserver	0,0	-140,2	140,2	0,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	0,6	0,6
Egenkapital pr. 31. juli 2012	631,0	6,9	1.059,8	1.697,7
Egenkapital pr. 1. februar 2013	631,0	5,3	753,4	1.389,7
Periodens resultat	0,0	0,0	-30,1	-30,1
Periodens anden totalindkomst	0,0	-4,2	0,0	-4,2
Periodens totalindkomst	0,0	-4,2	-30,1	-34,3
Kapitalnedsættelse	-588,9	588,9	0,0	0,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	0,3	0,3
Egenkapital pr. 31. juli 2013	42,1	590,0	723,6	1.355,7

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. halvår 2013/14	1. halvår 2012/13	Hele året 2012/13
Resultat af primær drift	29,5	-3,6	-241,1
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	0,0	24,3	37,8
Af- og nedskrivninger	3,7	1,1	290,1
Aktiebaseret aflønning	0,3	0,6	0,9
Hensatte forpligtelser	-2,0	-3,1	0,4
Kursreguleringer	-13,4	2,2	7,5
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	38,3	-68,2	139,9
Ændringer i tilgodehavender	32,3	48,9	22,4
Ændring i deponerings- og sikringskonti	11,8	-6,4	9,5
Ændringer i kreditorer og anden gæld	6,0	19,8	-61,1
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	106,5	15,6	206,3
Betalte renter, m.v.	-66,6	-69,8	-142,9
Modtagne renter, m.v.	3,1	2,4	4,3
Betalt selskabsskat	0,1	-23,2	-22,1
Pengestrøm fra driftsaktivitet	43,1	-75,0	45,6
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,2	-0,2
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,2	0,4
Investeringer i investeringsejendomme	-4,7	-7,0	-11,3
Salg af investeringsejendomme	11,2	0,0	17,3
Køb af værdipapirer og kapitalandele	0,0	-0,7	-0,7
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,3	0,3	0,9
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	6,8	-7,4	6,4
Afdrag langfristet finansiering	0,0	0,0	-0,7
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	7,1	13,0
Optagelse af projektfansiering	35,2	71,6	149,5
Nedbringelse af projektfansiering/afdrag kreditinstitutter	-88,2	-19,9	-238,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-53,0	58,8	-76,2
Periodens pengestrøm	-3,1	-23,6	-24,2
Likvider, primo	31,2	55,1	55,1
Valutakursregulering af likvider	-0,6	1,9	0,3
Likvider ultimo	27,5	33,4	31,2

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Side	
30	Note 1. Segmentoplysninger
30	Note 2. Eksterne direkte projektkostninger
31	Note 3. Aktiebaseret vederlæggelse
31	Note 4. Likviditetsreserver
32	Note 5. Andre reserver
32	Note 6. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser
33	Note 7. Transaktioner med nærtstående parter
33	Note 8. Finansielle instrumenter

NOTE 1. 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
31.7.2013					
Nettoomsætning, eksterne kunder	144,8	66,7	7,3	0,0	218,8
Resultat før skat	10,1	24,4	-8,0	-50,8	-24,3
Segmentaktiver	1.241,9	2.099,7	408,0	191,8	3.941,4
Segmentforpligtelser	635,8	1.403,5	198,7	347,7	2.585,7

DKK mio.	Development	Asset management	Afvikling	Ikke fordelt	I alt
31.7.2012					
Nettoomsætning, eksterne kunder	43,9	78,5	6,9	0,0	129,3
Resultat før skat	7,1	11,2	-3,7	-54,6	-40,0
Segmentaktiver	1.459,4	2.371,7	480,1	227,6	4.538,8
Segmentforpligtelser	755,4	1.532,5	211,3	341,9	2.841,1

NOTE 2. EKSTERNE DIREKTE PROJEKTKOSTNINGER

	1. halvår 2013/14	1. halvår 2012/13	Hele året 2012/13
Projektkostninger	139,2	42,9	446,1
Nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	2,9	12,7	303,5
Tilbageførsel af nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	0,0	0,0	-15,6
Eksterne direkte projektkostninger i alt	142,1	55,6	734,0

NOTE 3. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

For nærmere omtale af koncernens incitamentsprogrammer henvises til koncernens årsrapport for 2012/13.

Udviklingen i udestående warrants kan specificeres således:

	31.7.2013	31.1.2013	31.7.2012
Antal warrants			
Udestående warrants primo	930.315	1.707.812	1.707.812
Fortabt grundet ophør af ansættelsesforhold	-24.000	-16.000	0
Udløbet i regnskabsperioden	-446.315	-761.497	-761.497
Udestående warrants ultimo	460.000	930.315	946.315
Antal warrants der kan udnyttes pr. balancedagen	0	446.315	446.315
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse (DKK mio.)	0,3	0,9	0,6

NOTE 4. LIKVIDITETSRESERVER

	31.7.2013	31.1.2013	31.7.2012
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:			
Likvide beholdninger	27,5	31,2	33,4
Udnyttede kreditfaciliteter	13,4	3,2	12,9
I alt	40,9	34,4	46,3
Deponerede midler til senere frigivelse	23,9	35,7	51,6
Likviditetsreserve i alt	64,8	70,1	97,9

NOTE 5. 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 2012	140,2	-0,1	-3,2	2,9	139,8
Særlig reserve overført til frie reserver	-140,2	0,0	0,0	0,0	-140,2
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	10,8	10,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	1,4	0,0	1,4
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,2	-4,7	-4,9
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	1,2	6,1	7,3
Andre reserver pr. 31. juli 2012	0,0	-0,1	-2,0	9,0	6,9
Andre reserver pr. 1. februar 2013	0,0	-0,1	-0,7	6,1	5,3
Kapitalnedsættelse	588,9	0,0	0,0	0,0	588,9
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	-5,1	-5,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,3	2,1	2,4
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	-1,2	-3,0	-4,2
Andre reserver pr. 31. juli 2013	588,9	-0,1	-1,9	3,1	590,0

I maj 2013 vedtog generalforsamlingen at nedsætte selskabskapitalen med DKK 588,9 mio fra DKK 631,0 mio. til DKK 42,1 mio. ved en ligelig nedskrivning af alle aktier fra DKK 15,00 til DKK 1,00, som led i den planlagte kapitaludvidelse der efterfølgende er gennemført i september i 2013. Kapitalnedsættelsen er gennemført i juni 2013, og nedsættelsesbeløbet er henlagt til en særlig reserve der kun kan anvendes efter beslutning på generalforsamlingen.

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 urealiserede tab på indgåede valutaterminsforretninger og rentefafdækningsforretninger 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 6. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

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

NOTE 7. 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.

	31.7.2013	31.1.2013	31.7.2012
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)			
Andel af aktiekapitalen i antal stk. (saldo)	¹ 11.307.769	1.940.251	1.771.224
Forpligtelse over for direktion vedr. medarbejderobligationer (saldo)	1,5	1,5	1,5
Bestyrelseshonorar	0,8	1,8	0,9
Gager, m.v., direktion	2,7	6,2	3,3
Renteomkostninger, projektf finansiering optaget hos direktion og bestyrelse	1,1	0,4	0,0
Projektf finansiering optaget hos direktion og bestyrelse (saldo)	20,7	21,7	0,0
Skyldige renter, projektf finansiering optaget hos direktion og bestyrelse (saldo)	0,2	0,3	0,0
Joint ventures			
Honorarer fra joint ventures	0,8	1,5	1,0
Renteindtægter fra joint ventures	1,5	2,5	1,2
Renteomkostninger til joint ventures	-1,5	-1,3	-0,6
Tilgodehavender hos joint ventures (saldo)	78,7	46,2	71,9
Gæld til joint ventures (saldo)	103,6	88,4	89,7
Associerede virksomheder			
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,2	0,4	0,2
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	23,8	23,6	20,6

¹ Stigningen er primært en følge af ændringer i bestyrelsen i forbindelse med selskabets ordinære generalforsamling i maj 2013.

Til sikkerhed for projektf finansiering optaget hos bestyrelse og direktion har koncernen afgivet sekundært pant i to projekter på hver DKK 5 mio. Herudover er der til sikkerhed for den samlede projektf finansiering optaget hos en kreds af større aktionærer i selskabet hvoraf bestyrelsens og direktionens andel udgør DKK 20,7 mio., afgivet pant på DKK 70 mio. i grunden hvor projektet som den optagne projektf finansiering vedrører, skal opføres.

Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. halvår 2013/14 foretaget nedskrivninger af sådanne til imødegåelse af sandsynlige tab (H1 2012/13: DKK 0,0 mio.).

NOTE 8. 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 2012/13.

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 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 resultatskabende 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

Berlin
Ahornstraße 16
D-14163 Berlin
T: (+49) 30 802 10 21

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

Helsinki
Uudenmaankatu 7, 4.
FIN-00 120 Helsinki
T: (+358) 103 213 110

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