FOTO:
METROBIELANY, ETAPE 3, BOLIGER,
WARSZAWA, POLEN

TK DEVELOPMENT A/S | CVR-NR. 24256782 | 12. JUNI 2018
VESTRE HAVNEPROMENADE 7 | 9000 AALBORG | DANMARK
WWW.TK-DEVELOPMENT.DK

DELÅRSRAPPORT 1. KVARTAL 2018/19

(1.2.2018-30.4.2018)

TK·development

RESULTATER I FØRSTE KVARTAL 2018/19

- Resultat før skat i første kvartal 2018/19 udgør DKK -5,4 mio. mod DKK 0,2 mio. i første kvartal 2017/18.
- Resultat før skat fordeles med DKK -4,6 mio. vedrørende development-aktiviteter og DKK -0,8 mio. vedrørende afviklingsaktiviteter.
- Resultat efter skat udgør DKK -8,9 mio. mod DKK -0,9 mio. i første kvartal 2017/18.
- Balancen udgør DKK 2.195,4 mio. mod DKK 2.271,1 mio. pr. 31. januar 2018. Koncernens egenkapital udgør DKK 912,8 mio. mod DKK 922,8 mio. pr. 31. januar 2018 og svarer til en soliditet på 41,6 %.

FORVENTNINGER TIL 2018/19

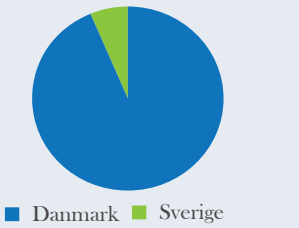
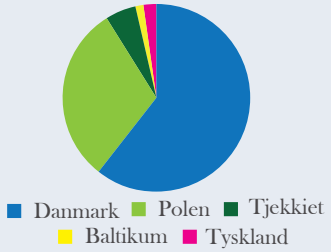
- For regnskabsåret 2018/19 forventer ledelsen fortsat et koncernresultat på DKK 80-90 mio. før skat.
- Målsætningen for afkast af egenkapitalbindingen i development-segmentet er fortsat 15-20 % før skat, og i resultatforventningen indgår, at denne målsætning opfyldes.
- Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til en række konkrete projekter, herunder tidsmæssige forventninger, hvor flere af disse projekter på nuværende tidspunkt er forhåndssolgt og under opførelse.

LEDELSESÆNDRING

Som tidligere oplyst har bestyrelsen igangsat en søgeproces efter en ny administrerende direktør for koncernen. Bestyrelsen har nu efter en veloverstået søgeproces ansat Søren Kempf Holm som ny CEO.

Søren Kempf Holm har siden 2015 været CEO i Topdanmark Ejendom A/S og vil starte i TK Development senest den 1. december 2018.

Koncernledelsen består derefter af adm. direktør, CEO, Søren Kempf Holm med base på koncernens kontor i København og koncerndirektør Robert Andersen med base i Aalborg.

Segmentområde	Resultat før skat	Egenkapital-binding	Soliditet	Aktiver i alt	Landefordeling, aktiver
Development	-4,6	504,0	71,0 %	709,8	
Development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark og Sverige. Koncernens fokus vil fremadrettet være på byudvikling, boliger, retail og erhverv, og ofte mixede projekter med disse elementer. Der er generelt et højt aktivitetsniveau i dette forretningsområde.					
Afviklingsaktiviteter	-0,8	408,8	27,5 %	1.485,6	
TK Developments afviklingsaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark og Sverige tillige med færdigopførte ejendomme i drift i Danmark. De færdigopførte ejendomme i drift i Danmark omfatter bl.a. BROEN Shopping, Esbjerg; Sillebroen Shopping, Frederikssund; Ringsted Outlet og Amerika Plads, P-kælder, København.					

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	**1. kvartal 2018/19**	1. kvartal 2017/18	Hele året 2017/18
HOVEDTAL			
Nettoomsætning	**81,5**	60,0	785,9
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	**-15,0**	0,0	-25,0
Bruttoresultat	**-2,7**	21,0	-268,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	**20,0**	5,8	13,9
Resultat af primær drift (EBIT)	**-2,9**	7,9	-339,4
Finansiering, m.v.	**-3,0**	-8,0	-35,0
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	**-5,3**	0,4	34,2
Resultat før skat	**-5,9**	0,1	-373,7
Periodens resultat	**-8,9**	-0,9	-379,0
Periodens totalindkomst	**-14,4**	3,1	-370,9
Samlet balance	**2.195,4**	2.893,9	2.271,1
Investeringsejendomme	**13,2**	53,1	28,1
Projektportefølje	**1.506,8**	2.185,4	1.516,5
Egenkapital	**912,8**	1.296,8	922,8
Periodens pengestrøm	**4,2**	-7,4	-6,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	**933,6**	1.273,6	953,6
NØGLETAL			
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	**-3,9 %**	-0,3 %	-34,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	**41,6 %**	44,8 %	40,6 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	**9,3**	13,2	9,4
Kurs/indre værdi (P/BV)	**0,8**	0,9	0,8
Antal aktier ultimo	**98.153.335**	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	**-0,1**	0,0	-3,9
Udbytte i DKK pr. aktie	**0**	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	**7,1**	11,6	7,1

*) omregnet til helårsbasis.

Ved beregning af nøgletal er Finansforeningen i Danmarks vejledning 2017 anvendt.

RESULTAT

Resultat før skat i første kvartal 2018/19 udgør DKK -5,4 mio. mod DKK 0,2 mio. i første kvartal 2017/18. Resultat efter skat udgør DKK -8,9 mio. mod DKK -0,9 mio. i første kvartal 2017/18.

Resultat før skat fordeles med DKK -4,6 mio. vedrørende development-aktiviteter og DKK -0,8 mio. vedrørende afviklingsaktiviteter.

Resultatet er påvirket af, at koncernens ungdomsboligprojekt Domus Vista på Frederiksberg ikke som forventet er afleveret til køber i første kvartal 2018/19, idet enkelte tinglysningsmæssige forhold fortsat udestår. I perioden frem til aflevering oppebærer TK Development lejeindtægterne mod betaling af rentekompensation til køber. Projektet forventes overdraget til køber i andet kvartal 2018/19.

Omsætningen er realiseret med DKK 81,5 mio. mod DKK 60,0 mio. i første kvartal 2017/18.

Bruttoresultatet udgør DKK -2,7 mio. mod DKK 21,0 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår primært resultateffekten af projekter i forretningsområdet development og drift af koncernens helejede, færdigopførte ejendomme. Herudover indgår en negativ værdiregulering på DKK 15,0 mio. af koncernens tyske investeringsejendom. Værdiansættelsen er baseret på igangværende salgsdrøftelser, hvor ledelsen på trods af, at prisen er langt under det forventede, alligevel har valgt at arbejde videre med denne salgsmulighed ud fra et stærkt ønske om at komme ud af det tyske marked.

De væsentligste afleverede projekter er omtalt i afsnittet Development.

Resultat af joint ventures udgør DKK 20,0 mio. mod DKK 5,8 mio. i første kvartal 2017/18. I resultat af joint ventures indgår fra development bl.a. avancer fra salg af projekter, herunder Amerika Have, København, og Østre Havn, Aalborg. Fra afviklingsaktiviteter indgår drift af koncernens delejede, færdigopførte ejendomme og en tilbageført nedskrivning på DKK 15,0 mio. af Ringsted Outlet, hvor den fortsat positive udvikling og købsinteresse for centret underbygger grundlaget herfor.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 19,8 mio. mod DKK 18,7 mio. i samme periode 2017/18. Stigningen i omkostningerne relaterer sig til andre eksterne omkostninger, bl.a. som følge af afholdte rekrutteringsomkostninger til CEO-posten. Ud af de samlede omkostninger på DKK 19,8 mio. vedrører DKK 6,4 mio. afviklingsaktiviteter.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 3,0 mio. mod DKK 8,0 mio. i første kvartal 2017/18.

BALANCE

Balancen udgør DKK 2.195,4 mio. mod DKK 2.271,1 mio. pr. 31. januar 2018.

Nettoinvesteringer i og tilgodehavender hos joint ventures udgør DKK 461,1 mio. mod DKK 434,8 mio. pr. 31. januar 2018.

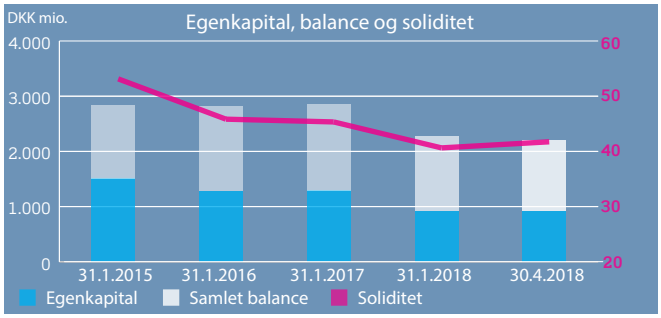
Udskudte skatteaktiver udgør DKK 54,0 mio. mod DKK 59,9 mio. pr. 31. januar 2018. De udskudte skatteaktiver vedrører koncernens danske og svenske aktiviteter, idet koncernens øvrige udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 1.506,8 mio. mod DKK 1.516,5 mio. pr. 31. januar 2018. Faldet er en kombination af investeringer i igangværende projekter og et fald som følge af aflevering af solgte projekter samt forudbetalinger fra kunder. De samlede forudbetalinger fra kunder udgør pr. 30. april 2018 DKK 270,9 mio. mod DKK 221,1 mio. pr. 31. januar 2018.

I igangværende og færdige projekter indgår ligeledes koncernens grundbeholdning. Grundbeholdningen udgør pr. 30. april 2018 DKK 282 mio. mod DKK 290 mio. pr. 31. januar 2018. Ud af den samlede grundbeholdning pr. 30. april 2018 er DKK 124,5 mio. placeret i afviklingsaktiviteter.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 70,3 mio. mod DKK 122,3 mio. pr. 31. januar 2018. Beløbet består af både deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt, og forudbetalinger fra kunder, hvor beløbene frigives i forbindelse med aflevering af projekterne, når visse betingelser er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør DKK 912,8 mio. mod DKK 922,8 mio. pr. 31. januar 2018. Soliditeten udgør 41,6 % mod 40,6 % pr. 31. januar 2018. Ledelsen vægter soliditeten højt og har som målsætning, at soliditeten til stadighed skal udgøre i niveauet 40 %. Ændringen i egenkapitalen kan primært henføres til periodens resultat.



Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 1.282,6 mio. mod DKK 1.348,3 mio. pr. 31. januar 2018. En væsentlig del af faldet skyldes nedbringelse af gæld til kreditinstitutter.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK 4,2 mio. mod DKK -7,4 mio. samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er positive med DKK 73,4 mio. (Q1 2017/18: negative med DKK 64,0 mio.). Pengestrømmene er en kombination af en væsentligt lavere pengebinding i tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti samt betalte renter og drift.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 0,3 mio. (Q1 2017/18: negative med DKK 3,4 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 69,5 mio. som en kombination af optagelse af projektfinansiering til igangværende projekter og nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter i forbindelse med aflevering af solgte projekter til investorer (Q1 2017/18: positive med DKK 60,0 mio.).

FINANSIELLE FORHOLD

Netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2018 DKK 933,6 mio. mod DKK 953,6 mio. pr. 31. januar 2018. Pr. 30. april 2018 har projektkreditter på DKK 143,6 mio. forfald inden udgangen af januar 2019. Den væsentligste del heraf forventes indfriet inden forfald i forbindelse med aflevering af de pågældende projekter til investorer eller forlænget.

TK Developments engagement med sin hovedbankforbindelse om drifts- og projektfinansiering genforhandles en gang årligt og er i første kvartal 2018/19 forlænget frem til 30. april 2019.

TK Development finansierer sædvanligvis sine projekter med traditionel bankfinansiering. Låneaftalerne indeholder sædvanligvis en række covenants, der løbende skal opfyldes.

FORVENTNINGER TIL 2018/19

For regnskabsåret 2018/19 forventer ledelsen fortsat et koncernresultat på DKK 80-90 mio. før skat.

Målsætningen for afkast af egenkapitalbindingen i development-segmentet er fortsat 15-20 % før skat, og i resultatforventningen indgår, at denne målsætning opfyldes.

Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til en række konkrete projekter, herunder tidsmæssige forventninger, hvor flere af disse projekter på nuværende tidspunkt er forhåndssolgt og under opførelse.

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2017/18.

MARKEDSFORHOLD

Ledelsens overordnede vurdering af markedsforholdene for ejendomsbranchen og for TK Development er uændret i forhold til den senest offentliggjorte vurdering. For nærmere beskrivelse heraf henvises til TK Developments årsrapport 2017/18.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten 2017/18.

LEDELSESÆNDRING

Som tidligere oplyst har bestyrelsen igangsat en søgeproces efter en ny administrerende direktør for koncernen. Bestyrelsen har nu efter en veloverstået søgeproces ansat Søren Kempf Holm som ny CEO.

Søren Kempf Holm, 52, er uddannet produktionsingeniør med videreuddannelse på Copenhagen Business School. Den jobmæssige karriere spænder bredt, og seneste jobs har været produktionsdirektør i Topdanmark A/S og siden 2015 CEO i Topdanmark Ejendom A/S. Søren Kempf Holm starter i TK Development senest den 1. december 2018.

Koncernledelsen består derefter af adm. direktør, CEO, Søren Kempf Holm med base på koncernens kontor i København og koncerndirektør Robert Andersen med base i Aalborg.

BESTYRELSEN

På selskabets ordinære generalforsamling i april 2018 blev alle bestyrelsesmedlemmerne genvalgt. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Peter Thorsen som formand og Henrik Heideby som næstformand.

Boliger, Beddingen 7A, Aalborg - 33 af 43 lejligheder er forhåndssolgt. Lejlighederne forventes indflytningsklare ultimo 2018.

TK Developments segmenter omfatter development og afviklingsaktiviteter.

RESULTAT Q1 2018/19 (DKK MIO.)

Resultat	Q1 2018/19	Development	Afviklings-aktiviteter	Skat
Omsætning	81,5	65,0	16,5	-
Bruttoresultat	-2,7	-0,4	-2,3	-
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	20,0	1,4	19,1	-0,5
Omkostninger, inkl. afskrivninger på langfristede aktiver	20,2	13,8	6,4	-
Resultat af primær drift	-2,9	-12,8	10,4	-0,5
Finansiering, netto	-3,0	8,2	-11,2	-
Resultat før skat	-5,9	-4,6	-0,8	-0,5
Skat af periodens resultat	3,0			
Periodens resultat	**-8,9**			

BALANCESTRUKTUR PR. 30.4.2018 (DKK MIO.)

Balance	30.4.2018	Development	Afviklings-aktiviteter
Aktiver			
Investeringsejendomme	13,2	-	13,2
Kapitalandele i joint ventures	321,1	48,5	272,6
Tilgodehavender, langfristede	129,2	2,5	126,7
Øvrige langfristede aktiver	66,2	64,9	1,3
Igangværende og færdige projekter	1.506,8	322,5	1.184,3
Tilgodehavender, kortfristede*)	69,3	215,2	-145,9
Likvider, deponeringskonti, m.v.	89,6	56,2	33,4
Aktiver	**2.195,4**	**709,8**	**1.485,6**
Passiver			
Egenkapital	**912,8**	**504,0**	**408,8**
Kreditinstitutter	1.147,5	126,5	1.021,0
Gældsforpligtelser i øvrigt	135,1	79,3	55,8
Passiver	**2.195,4**	**709,8**	**1.485,6**
Soliditet	**41,6 %**	**71,0 %**	**27,5 %**

*) inkl. mellemregning mellem de to segmenter på DKK 185,5 mio.

DEVELOPMENT

Koncernens primære forretningsområde er udvikling af fast ejendom, benævnt development. Det strategiske fokus for koncernen er development i Danmark og Sverige. Som følge af bestyrelsens beslutning ultimo 2017 om at afvikle koncernens aktiviteter i Polen indgår alle polske aktiviteter nu i afviklingsaktiviteter. Sammenligningstal for Q1 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Der er generelt et højt aktivitetsniveau i development-segmentet i både Danmark og Sverige. Projekt-pipelinen er tilfredsstillende, og der arbejdes med en række projekter, der underbygger den strategiske målsætning om, at forretningsområdet development skal kunne skabe et egenkapitalafkast på 15-20 % p.a. før skat fra og med regnskabsåret 2018/19.

Development – Danmark og Sverige		
DKK mio.	**Q1 2018/19**	Q1 2017/18
Omsætning	**65,0**	41,1
Bruttoresultat	**-0,4**	8,5
Resultat af joint ventures	**1,4**	5,4
Resultat før skat	**-4,6**	3,8
	30.4.2018	31.1.2018
Balancesum	**709,8**	776,0
Egenkapitalbinding	**504,0**	513,2

AFLEVEREDE PROJEKTER

Afleverede projekter i regnskabsperioden udgøres primært af nedenstående:

Havnehus 1, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

På Østre Havn, Aalborg, har TK Development udviklet og opført en udlejningsejendom på ca. 4.900 m². Ejendommen er solgt til en privat investor, som selv forestår udlejningen. Salget er sket på basis af forward funding, hvor investor har betalt for projektet i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er færdiggjort, og det færdige projekt er afleveret til køber i april 2018.

Jem & fix, Brønderslev, Danmark

TK Development har udviklet, solgt og afleveret en 1.000 m² jem & fix-butik i Brønderslev. Projektet er solgt til private investorer.

PROJEKTPORTEFØLJEN

Udviklingspotentialet i projektporteføljen i Danmark og Sverige udgør pr. 30. april 2018 ca. 300.000 m². TK Development er aktuelt involveret i igangværende byggerier på ca. 75.000 m², inkl. igangværende byggerier vedrørende afviklingsaktiviteter. Der er god fremdrift heri.

PROJEKTOVERBLIK

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

Projekt	By	Land	Segment	TKD's ejerandel af areal (m²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Forventet overtagelse
Færdigopførte							
Domus Vista	Frederiksberg	DK	Bolig	5.300	100 %	Oktober 2016	Q2 2018/19
Under opførelse							
Strædet	Køge	DK	Mix	7.600	100 %	Marts 2015	2018
Beddingen 7A, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	3.500	[1] 50 %	Juni 2017	Ultimo 2018
Nyhavnsgade 3, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	1.325	[1] 50 %	Primo 2018	Primo 2019
Beddingen 5, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	3.050	[1] 50 %	Medio 2018	Ultimo 2019
Vanløse Allé	Vanløse	DK	Bolig	1.700	100 %	August 2017	Efterår 2018
Retailpark, Södertälje	Södertälje	SE	Butik	8.000	100 %	Primo 2018	Forår 2019
Ikke påbegyndte							
Aarhus Syd, etape 2	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2019	2020
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	6.300	100 %	-	-
Kontorer, Østre Havn	Aalborg	DK	Kontor	6.500	[1] 50 %	Løbende	Løbende
Havnehus 2, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	2.325	[1] 50 %	Løbende	Løbende
MarineOne (tidl. The New Yard), Tårnhuset, Beddingen	Aalborg	DK	Bolig	1.900	50 %	2018	2020
SporbyenScandia (betinget solgte)	Randers	DK	Mix	11.200	50 %	-	2018
SporbyenScandia	Randers	DK	Mix	54.750	50 %	-	Løbende
Handelskvarteret Kulan	Gøteborg	SE	Mix	55.000	100 %	-	-
Arninge Entré, handelskvarter	Stockholm	SE	Mix	50.000	100 %	2019	2021
Development, totalt areal				**ca. 220.000**			

[1] Avanceandel på udvikling udgør 70 %.

FÆRDIGOPFØRTE PROJEKTER

Domus Vista, ungdomsboliger, Frederiksberg, København, Danmark

På Frederiksberg har TK Development betinget solgt et ungdomsboligprojekt på 5.300 m² til Koncenton, der som et led i handlen har påtaget sig udlejningsopgaven. Byggeriet er påbegyndt i oktober 2016 og færdigopført i marts 2018. Projektet er ikke som forventet afleveret til køber i første kvartal 2018/19, idet enkelte tinglysningsmæssige forhold fortsat udestår. I perioden frem til aflevering oppebærer TK Development lejeindtægterne mod betaling af rentekompensation til køber. Projektet forventes overdraget til køber i andet kvartal 2018/19.

PROJEKTER UNDER OPFØRELSE

Strædet, udvikling af centrum, Køge, Danmark

I umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten opfører TK Development et projekt på ca. 34.300 m², som omfatter et retailprojekt på ca. 19.000 m², knap 9.000 m² offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, og ca. 6.300 m² boliger. Hertil kommer ca. 13.000 m² parkering. Byggeretterne til rådhus og genoptræningscenter er solgt til Køge Kommune.

Retailprojektet på ca. 19.000 m² er sammen med de ca. 13.000 m² parkering solgt til finske Citycon. Projektet afleveres til Citycon i tre etaper, hvor de to første etaper på i alt 16.000 m² er afleveret i regnskabsåret 2017/18. Tredje og sidste etape af projektet, i alt ca. 3.000 m², forventes færdig og afleveret til Citycon i 2018.

TK Development er involveret i enkelte tvister og voldgiftssager i relation til projektet. Ledelsen har sammen med eksterne rådgivere vurderet disse forhold og har på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf.

Ud af de ca. 6.300 m² boliger arbejder TK Development aktuelt med udviklingen af ca. 3.000 m² boliger med beliggenhed på Rådhusstrædet. Der er opført 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse i to plan. 64 % af boligerne er solgt (Q4 2017/18: 60 %). Lejlighederne afleveres til køberne i takt med salg.

Beddingen 7A, ejerboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

TK Development fortsætter gennem et fællesejet selskab (50/50) med Frederikshavn Maritime Erhvervspark udviklingen af en business- og boligpark på de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge. Et af projekterne omfatter ca. 7.000 m² ejerboliger med en unik beliggenhed på Beddingen. Forhåndssalget af de 43 lejligheder er i gang, og 33 af lejlighederne er p.t. forhåndssolgt (Q4 2017/18: 51 %). Byggeriet er igangsat medio 2017, og lejlighederne forventes at være indflytningsklare ultimo 2018.

Nyhavnsgade 3, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Projektet på Nyhavnsgade, ligeledes på Østre Havn, omfatter en udlejningsejendom på ca. 2.650 m². Projektet er solgt til en privat investor, som selv forestår udlejningen. Salget sker på basis af forward funding, hvor investor betaler for projektet i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køber primo 2019.

Beddingen 5A, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Beddingen 5A er også et projekt på Østre Havn. Projektet omfatter ca. 6.100 m² og er betinget solgt til et privat ejendomsselskab. Investor vil selv forestå udlejningen. De indledende byggearbejder er påbegyndt, og det egentlige byggeri forventes påbegyndt medio 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køber ultimo 2019.

Ungdomsboliger, Vanløse, Danmark

I Vanløse har TK Development betinget solgt et ungdomsboligprojekt på 1.700 m² til Koncenton, der som et led i handlen har påtaget sig udlejningsopgaven. Byggeriet er påbegyndt i august 2017, og det færdige projekt forventes overdraget til investor i efteråret 2018.

Retailpark, Södertälje, Sverige

I Södertälje arbejder TK Development med udvikling af en retailpark på ca. 8.100 m². Projektet er fuldt udlejet (Q4 2017/18: 100 %), og lejerne er bl.a. Willy's (dagligvarebutik), Lager 157 og en fitnesskæde. Projektet er solgt til Svenska Handelsfastigheter. Salget sker på basis af forward funding, hvor Svenska Handelsfastigheter betaler for projektet i takt med projektets opførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2018, og retailparken forventes afleveret til investor i foråret 2019.

UDVALGTE IKKE-PÅBEGYNDTE PROJEKTER

MarineOne (tidl. The New Yard), Tårnhuset, ejerboliger, Beddingen, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Projektet omfatter ca. 3.800 m² ejerboliger, der udvikles i samarbejde med en privat ejendomsudvikler. Byggetilladelse til projektet foreligger, og forhåndssalget af lejlighederne vil blive igangsat medio 2018. Byggeriet forventes påbegyndt i 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køberne i 2020.

SporbyenScandia, Randers, Danmark

TK Development ejer i et joint venture sammen med private investorer et areal i Randers, hvor der forventes at kunne udvikles i niveauet 140.000 m² blandede butikker, boliger, kontorer, m.v. Arealet omfatter de tidligere Bombardier-togfabrikker. Lokalplanen for området er vedtaget. Der er god interesse for projektet blandt både investorer og brugere. Der arbejdes aktuelt med salg af byggeretter til flere af byggefelterne på arealet, og flere aftaler er på plads. Der er indgået aftaler om salg af 12.000 m² boligbyggeretter til private investorer, hvoraf 8.100 m² er overdraget til køber i januar 2018, og der er indgået betin-

gede aftaler om salg af yderligere 18.500 m² boligbyggeretter til dels et boligselskab, dels private investorer. Herudover er der fremskredne forhandlinger med investorer til andre byggefelter, ligesom der konkret arbejdes med udvikling af et kombineret dagligvare- og boligprojekt.

Arninge Entré, handelskvarter, Stockholm, Sverige

I Arninge i Stockholm har kommunen valgt TK Development som foretrukken samarbejdspartner til at udvikle et område, der skal fungere som entré til Arninge centrum. Planlægningsarbejdet pågår nu i samarbejde med kommunen. Projektet forventes at omfatte ca. 50.000 m², primært butikker og med mulighed for kontorer. Der er god interesse for projektet fra både lejere og investorer, og de kommende måneder vil gå med planlægning, udlejning og salg. Lokalplanen for området forventes at kunne være færdig i efteråret 2019. Byggeriet forventes påbegyndt ultimo 2019 med forventet færdiggørelse i 2021.

Boliger, Strædet, Køge - 64 % af boligerne er solgt, og lejlighederne afleveres til køberne i takt med salg.

AFVIKLINGSAKTIVITETER

Koncernens afviklingsaktiviteter omfatter grunde og udviklingsprojekter på de markeder, hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv, samt koncernens færdigopførte ejendomme og investeringsejendomme i alle lande, herunder Danmark.

Som en konsekvens af bestyrelsens beslutning ultimo 2017 om at afvikle koncernens polske aktiviteter indgår disse aktiviteter i afviklingsaktiviteter. Sammenligningstal for Q1 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Aktiviteterne vil blive afviklet hurtigst muligt, og nettoprovenuet vil blive udloddet til aktionærerne. De samlede afviklingsaktiviteter udgør 68 % af koncernens balance.

Der er løbende drøftelser om salg af projekterne, og flere af projekterne er placeret hos mæglere med salgsmandat.

Afviklingsaktiviteter		
DKK mio.	**Q1 2018/19**	Q1 2017/18
Omsætning	**16,5**	18,9
Bruttoresultat	**-2,3**	12,5
Resultat af joint ventures	**19,1**	0,5
Resultat før skat	**-0,8**	-3,6
	30.4.2018	31.1.2018
Balancesum	**1.485,6**	1.495,1
Egenkapitalbinding	**408,8**	409,6
Ansatte på centrene	**18**	19

Samlet set omfatter afviklingsaktiviteterne pr. 30. april 2018 færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter i joint ventures, for DKK 885,4 mio. (Q4 2017/18: DKK 899,9 mio.), samt grunde og udviklingsprojekter i Polen, Tjekkiet, Baltikum og Tyskland for DKK 312,1 mio. (Q4 2017/18: DKK 333,7 mio.).

BROEN SHOPPING, SHOPPINGCENTER, ESBJERG, DANMARK

Åbning	**April 2017**
Udlejningsareal	**29.800 m², heraf ca. 5.000 m² dagligvareoperatør**
Udlejningsgrad	**94 % (Q4 2017/18: 94 %)**

I Esbjerg har TK Development sammen med CapMan Real Estate opført et nyt shoppingcenter, BROEN Shopping, på ca. 29.800 m² ved Esbjerg Station. Centret åbnede den 10. april 2017. TK Developments ejerandel udgør 35 %.

BROEN Shopping har haft et udmærket første driftsår med ca. 2,7 mio. besøgende. Centret er nu i en indkøringsfase som alle nye centre med henblik på at styrke centret yderligere, og både omsætning og kundetal forventes øget de kommende år.

I foråret 2019 åbner Nordisk Film Biografer en biograf med

Koncernens færdigopførte ejendomme omfatter pr. 30. april 2018 følgende:

	Land	Type	TKD's ejerandel	Projektareal m²	Aktuel udlejningsgrad
Projekter i 100-%-ejede selskaber					
Færdigopførte projekter					
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	Shoppingcenter	100 %	26.400	91 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	Polen	Shoppingcenter	100 %	17.500	99 %
Aabenraa	Danmark	Retailpark	100 %	4.200	81 %
Brønderslev	Danmark	Butiksejendom	100 %	1.200	100 %
Investeringsejendomme					
Lüdenscheid	Tyskland	Mix	100 %	14.000	50 %
Projekter i joint ventures *)					
BROEN Shopping, Esbjerg	Danmark	Shoppingcenter	35 %	29.800	94 %
Ringsted Outlet	Danmark	Outletcenter	50 %	13.200	92 %
Amerika Plads, p-kælder	Danmark	P-kælder	50 %	32.000	n/a
I alt				**138.300**	

*) Ekskl. Galeria Tarnovia og Galeria Nowy Rynek, der ejes i et joint venture med Heitman, hvor TK Developments ejerandel udgør 30 %. TK Developments ejerandel er værdiansat til DKK 0 mio., og TK Development hæfter ikke for forpligtelser i selskabet. Centrene er vurderet uvæsentlige for koncernen, og der redegøres ikke særskilt for disse to centre.

otte sale i tilknytning til centret. Byggeriet af biografen pågår. Biografen vil styrke leisure-elementet og manifestere BROEN Shopping som en destination, hvor mange esbjergensere og besøgende fra regionen vil have deres naturlige gang.

SILLEBROEN SHOPPING, SHOPPINGCENTER, FREDERIKSSUND, DANMARK

Åbning	Marts 2010
Udlejningsareal	26.400 m², heraf ca. 4.000 m² dagligvareenhed
Udlejningsgrad	91 % (Q4 2017/18: 92 %)
Kundetal 2017	3,1 mio.

Driftsmæssige planer:

- **Øge udlejningsgraden ved at indgå aftaler med nye lejere, der kan styrke Sillebroen yderligere som en naturlig, daglig destination.**
- **Optimering af restauranter, m.v.**

Som et vigtigt tiltag til at øge kundetilstrømningen og styrke omsætningen i Sillebroen blev der indgået aftale med Nordisk Film Biografer om etablering af en ca. 1.400 m² biograf i Sillebroen, og biografen åbnede i august 2016. Den positive effekt, som biografåbningen har, er et vigtigt led i den fortsatte optimering af lejersammensætningen i centret.

Fitness.dk åbnede som lejer i centret i oktober 2017. Det er ledelsens vurdering, at dette koncept vil medvirke til at øge centrets tiltrækningskraft og i endnu højere grad gøre Sillebroen til en naturlig og daglig destination for forbrugerne i området.

Herudover arbejdes der med optimering af udbud af restauranter. Burger King åbnede i centret ultimo 2017, og der forhandles med endnu et koncept om en placering i centret.

Sideløbende hermed undersøges mulighederne for et salg, og en egentlig salgsproces forventes igangsat medio 2018.

GALERIA SANDECJA, SHOPPINGCENTER, NOWY SĄCZ, POLEN

Åbning	Oktober 2009
Udlejningsareal	17.500 m², heraf ca. 5.000 m² hypermarked
Udlejningsgrad	99 % (Q4 2017/18: 99 %)
Kundetal 2017	2,1 mio.

Driftsmæssige planer:

- **Fastholde en høj udlejningsgrad i centret.**
- **Fortsætte ændringen af midlertidige kontrakter til almindelige kontrakter på vilkår, der er tilfredsstillende for koncernen.**
- **Forlænge uopsigeligheden på kontrakter med væsentlige lejere i det omfang disse ikke allerede er forlænget.**
- **Optimere lejersammensætningen i centret, herunder udskiftning af svage lejere.**

Efter i en periode at have været stærkt påvirket af et konkurrerende center, som åbnede i byen i efteråret 2013, oplever Galeria Sandecja igen positive takter. Forskellige tiltag, herunder fokus på at skabe et stærkt lejermiks i stueplan, forbedre førstesalen og opgradere food courten, har medvirket til, at den negative trend med faldende omsætning og besøgstal i centret er stoppet, og i 2017 steg både omsætningen og antal besøgende i centret i forhold til 2016. Den positive udvikling for centret er fortsat i 2018.

Med udgangspunkt i denne forbedrede situation for centret er der lagt en strategi for udlejningen det kommende år. Processen med at konvertere kortvarige lejeaftaler til sædvanlige lejekontrakter med lang uopsigelighed fortsættes, og herudover er fokus at forlænge uopsigeligheden på kontrakter med væsentlige lejere, i det omfang disse ikke allerede er forlænget. Udlejningsgraden udgør 99 %.

Sideløbende hermed undersøges mulighederne for et salg.

RINGSTED OUTLET, RINGSTED, DANMARK

Åbning	Marts 2008
Udlejningsareal	13.200 m²
Udlejningsgrad	92 % (Q4 2017/18: 92 %)
Kundetal 2017	1,8 mio.

Driftsmæssige planer:

- **Optimere lejersammensætningen.**
- **Øge udlejningsgraden (dialog med flere potentielle lejere).**
- **Forberede mulighederne for at udvide centret med en fase 2.**

De positive takter for Ringsted Outlet er fortsat i 2018, og centret oplever fortsat pæn vækst i både omsætning og antal besøgende.

På udlejningssiden er centret blevet væsentligt styrket over de seneste to år, og mange nye lejere åbnede butikker i centret i 2016 og 2017. Udlejningsgraden udgør 92 % af arealet. Der er fortsat god dialog med flere potentielle lejere med henblik på

at få flere stærke brands ind i centret og samtidig øge udlejningsgraden. Det forventes, at der i løbet af det kommende år vil blive skabt et endnu stærkere outletcenter.

Ringsted Outlet ejes i et 50/50-ejet joint venture med CapMan Real Estate. Ejerne vil over det kommende år fortsætte med at udvikle centret og vil ligeledes arbejde videre med mulighederne for en udvidelse af centret, hvor lokalplanarbejdet er igangsat.

Der er i første kvartal 2018/19 tilbageført DKK 15,0 mio. af en i tidligere år foretaget nedskrivning. Den fortsat positive udvikling i centret og købsinteresse for centret underbygger grundlaget herfor.

ØVRIGE AFVIKLINGSAKTIVITETER

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

Disse grunde og udviklingsprojekter udgør pr. 30. april 2018 DKK 312,1 mio. (Q4 2017/18: DKK 333,7 mio.) og fordeles således på lande:

	DKK mio.	Heraf grunde	Heraf igangværende projekter
Polen	211,0	74,5	136,5
Tjekkiet	78,7	27,6	51,1
Letland	21,3	21,3	0,0
Tyskland (1 grund)	1,1	1,1	0,0
I alt	**312,1**	**124,5**	**187,6**

Polen

Aktiviteterne i Polen omfatter tre grunde og et boligprojekt under udvikling i Warszawa. Grundene vil blive søgt solgt og/eller udviklet hurtigst muligt. Boligprojektet er omtalt nedenfor.

MetroBielany, boligprojekt, Bielany, Warszawa, Polen

I Warszawa udvikler TK Development et boligprojekt på ca. 51.000 m² ejerlejligheder. Projektet opføres i fire etaper, og de første to etaper på i alt 22.700 m² er færdigopført og i al væsentlighed solgt og overdraget til private brugere i tidligere regnskabsår.

Tredje etape omfatter ca. 15.650 m² og består af 263 boligenheder og servicearealer. Byggeriet er forløbet planmæssigt. Salget forløber tilfredsstillende, og 96 % (Q4 2017/18: 91 %) af enhederne er solgt. Overdragelse af boligerne til de enkelte købere er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb og vil fortsætte nogle måneder frem.

Fjerde etape omfatter ca. 12.500 m² og vil bestå af 227 boligenheder samt servicearealer. Byggeriet er påbegyndt i december 2017, og boligerne forventes færdige i efteråret 2019. Der opleves god efterspørgsel efter lejlighederne i projektet, og forhåndssalget forløber tilfredsstillende. Der er forhåndssolgt 40 % (Q4 2017/18: 23 %) af enhederne.

På trods af at TK Development ønsker at afvikle sine aktiviteter i Polen, står koncernen naturligvis ved de garantier, der stilles over for køberne af ejerlejlighederne i projektet. De af TK Development stillede garantier bakkes op af tilsvarende garantier fra den udførende entreprenør.

Tjekkiet

Aktiviteterne i Tjekkiet omfatter en grund og et outlet-projekt under udvikling i Ostrava. Grunden vil blive søgt solgt og/eller udviklet hurtigst muligt. Outlet-projektet er omtalt nedenfor.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Som et led i afviklingen af koncernens tjekkiske aktiviteter og for at optimere værdien af disse har bestyrelsen som tidligere oplyst besluttet at udvikle og gennemføre udviklingsprojektet Outlet Arena Moravia i Ostrava. Outletcentret udgør ca. 17.000 m² og opføres i to etaper, hvoraf første etape omfatter 11.700 m². Byggeriet af første etape af projektet er igangsat. Første etape består af ca. 70 butikker, og der er indgået bindende lejeaftaler på mere end halvdelen af arealet. Projektet er betinget solgt til CPI Property Group, der er en stor international ejendomskoncern med ejendomme i 11 lande. Første etape forventes afleveret til investor ultimo 2018.

Letland

Efter afviklingen af de sidste aktiviteter i Litauen ultimo januar 2018, har TK Development i Baltikum alene aktiviteter tilbage i Letland. Aktiviteterne omfatter to grunde i Riga. Grundene vil blive søgt solgt og/eller udviklet hurtigst muligt.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2018 – 30. april 2018 for TK Development A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2018 – 30. april 2018.

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

Aalborg, 12. juni 2018

DIREKTIONEN

Robert Andersen
Konst. adm. direktør

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Anne Skovbro Andersen

Michael Bruhn

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	**1. kvartal 2018/19**	1. kvartal 2017/18	Hele året 2017/18
Nettoomsætning	3	**81,5**	60,0	785,9
Projektomkostninger	5	**-69,2**	-39,0	-1.029,3
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		**-15,0**	0,0	-25,0
Bruttoresultat		**-2,7**	21,0	-268,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		**20,0**	5,8	13,9
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		**17,3**	26,8	-254,5
Andre eksterne omkostninger		**5,8**	4,6	20,2
Personaleomkostninger		**14,0**	14,1	63,9
I alt		**19,8**	18,7	84,1
Resultat før finansiering og afskrivninger		**-2,5**	8,1	-338,6
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		**0,4**	0,2	0,8
Resultat af primær drift		**-2,9**	7,9	-339,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		**0,0**	0,2	0,7
Finansielle indtægter		**8,9**	2,3	9,6
Finansielle omkostninger		**-11,9**	-10,3	-44,6
I alt		**-3,0**	-7,8	-34,3
Resultat før skat		**-5,9**	0,1	-373,7
Skat af periodens resultat		**3,0**	1,0	5,3
Periodens resultat		**-8,9**	-0,9	-379,0

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS)		**-0,1**	0,0	-3,9

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat		**-8,9**	-0,9	-379,0
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		**-4,4**	5,3	11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		**0,1**	0,1	-1,0
Skat af anden totalindkomst		**-1,2**	-1,4	-2,7
Periodens anden totalindkomst		**-5,5**	4,0	8,1
Periodens totalindkomst		**-14,4**	3,1	-370,9

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2018	31.1.2018
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		**4,0**	3,6
Materielle aktiver		**4,0**	3,6
Investeringsejendomme		**13,2**	28,1
Investeringsejendomme		**13,2**	28,1
Kapitalandele i joint ventures		**321,1**	294,8
Kapitalandele i associerede virksomheder		**3,9**	5,1
Tilgodehavender hos joint ventures		**126,7**	125,2
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		**2,5**	2,5
Andre værdipapirer og kapitalandele		**4,3**	4,5
Finansielle aktiver		**458,5**	432,1
Udskudte skatteaktiver		**54,0**	59,9
Andre langfristede aktiver		**54,0**	59,9
Langfristede aktiver		**529,7**	523,7
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter		**1.506,8**	1.516,5
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		**7,7**	22,0
Tilgodehavender hos joint ventures		**13,3**	14,8
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		**0,9**	6,4
Tilgodehavende selskabsskat		**0,1**	0,0
Andre tilgodehavender		**10,8**	20,7
Periodeafgrænsningsposter		**36,5**	35,8
Tilgodehavender		**69,3**	99,7
Andre værdipapirer og kapitalandele		**10,3**	4,1
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	**70,3**	122,3
Likvide beholdninger	6	**9,0**	4,8
Kortfristede aktiver		**1.665,7**	1.747,4
AKTIVER		**2.195,4**	2.271,1

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2018	31.1.2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		**98,2**	98,2
Andre reserver	7	**-5,8**	-0,3
Overført resultat		**820,4**	824,9
Egenkapital		**912,8**	922,8
Forpligtelser			
Hensatte forpligtelser		**0,0**	0,3
Udskudte skatteforpligtelser		**0,0**	0,7
Langfristede forpligtelser		**0,0**	1,0
Kreditinstitutter		**1.147,5**	1.218,7
Leverandørgæld		**73,5**	69,8
Selskabsskat		**7,8**	8,3
Hensatte forpligtelser		**6,7**	4,8
Anden gæld		**41,7**	41,5
Periodeafgrænsningsposter		**5,4**	4,2
Kortfristede forpligtelser		**1.282,6**	1.347,3
Forpligtelser		**1.282,6**	1.348,3
PASSIVER		**2.195,4**	2.271,1

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie-kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2017	98,2	-8,4	1.203,9	1.293,7
Periodens resultat	0,0	0,0	-0,9	-0,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	4,0	0,0	4,0
Periodens totalindkomst	0,0	4,0	-0,9	3,1
Egenkapital pr. 30. april 2017	98,2	-4,4	1.203,0	1.296,8
Egenkapital pr. 1. februar 2018	**98,2**	**-0,3**	**824,9**	**922,8**
Effekt af implementering af IFRS 15. jf. note 1	**0,0**	**0,0**	**4,4**	**4,4**
Periodens resultat	**0,0**	**0,0**	**-8,9**	**-8,9**
Periodens anden totalindkomst	**0,0**	**-5,5**	**0,0**	**-5,5**
Periodens totalindkomst	**0,0**	**-5,5**	**-8,9**	**-14,4**
Egenkapital pr. 30. april 2018	**98,2**	**-5,8**	**820,4**	**912,8**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	**1. kvartal 2018/19**	1. kvartal 2017/18	Hele året 2017/18
Resultat af primær drift	**-2,9**	7,9	-339,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	**-20,0**	-5,8	-13,9
Værdireguleringer investeringsejendomme	**15,0**	0,0	25,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	**0,2**	0,4	0,6
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	**0,6**	0,0	317,5
Hensatte forpligtelser	**1,6**	-0,6	2,3
Kursreguleringer	**1,2**	0,9	-2,0
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	**5,2**	-19,8	357,4
Ændringer i tilgodehavender	**28,5**	-18,0	-41,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	**0,0**	0,0	62,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	**0,2**	-2,5	-9,5
Salg af joint ventures	**0,0**	0,0	0,3
Investering i joint ventures	**-1,2**	0,0	-0,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	**51,4**	10,4	-98,2
Ændringer i kreditorer og anden gæld	**5,8**	-23,5	9,9
Pengestrøm fra primær drift	**85,6**	-50,6	270,7
Betalte renter, m.v.	**-13,6**	-15,5	-64,9
Modtagne renter, m.v.	**2,0**	2,2	8,4
Betalt selskabsskat	**-0,6**	-0,1	-0,5
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**73,4**	-64,0	213,7
Køb af materielle anlægsaktiver	**-0,6**	0,0	-2,9
Salg af materielle anlægsaktiver	**0,0**	0,0	0,1
Udlodning fra associerede virksomheder	**1,2**	0,0	0,6
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	**-0,2**	-1,9	4,3
Investering i joint ventures	**-0,2**	-1,6	-4,1
Salg af værdipapirer og kapitalandele	**0,1**	0,1	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**0,3**	-3,4	-1,5
Optagelse af projektfinansiering	**24,7**	120,4	108,5
Nedbringelse af projektfinansiering/afdrag kreditinstitutter	**-94,2**	-60,4	-326,9
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**-69,5**	60,0	-218,4
Periodens pengestrøm	**4,2**	-7,4	-6,2
Likvider, primo	**4,8**	10,5	10,5
Valutakursregulering af likvider	**0,0**	0,1	0,5
Likvider, ultimo	**9,0**	3,2	4,8

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

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

TK Development har med virkning fra 1. februar 2018 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2018 eller senere. Implementeringen af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder, har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis. TK Development har implementeret IFRS 15 efter de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2018. IFRS 15 er ikke anvendt for kontrakter, der er leveret pr. 1. februar 2018. Effekten af implementeringen udgør DKK 4,4 mio. efter skat, som er indregnet i overført resultat pr. 1. februar 2018. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2017/18. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til TK Developments årsrapport 2017/18.

Der er i forhold til første kvartal 2017/18 sket en ændring i sammensætningen af segmenter. Bestyrelsen besluttede i december 2017 at afvikle koncernens polske aktiviteter, og som en konsekvens heraf er koncernens polske development-aktiviteter nu overført til afviklingsaktiviteter. Samtidig blev det besluttet, at de tidligere ikke-fordelte omkostninger vil blive allokeret til development, og at de tidligere ikke-fordelte balanceposter, primært skat, overføres til de enkelte segmenter. Sammenligningstal for Q1 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Påvirkning af implementeringen af IFRS 15 på delårsperiodens tal:

DKK mio.	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 15	Ny praksis
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse (Q1 2018/19)			
Nettoomsætning	**66,8**	**14,7**	**81,5**
Projektomkostninger	**-58,7**	**-10,5**	**-69,2**
Bruttoresultat	**-6,9**	**4,2**	**-2,7**
Resultat af joint ventures	**19,1**	**0,9**	**20,0**
Resultat af primær drift	**-8,0**	**5,1**	**-2,9**
Skat	**2,3**	**0,7**	**3,0**
Periodens resultat	**-13,3**	**4,4**	**-8,9**
Periodens totalindkomst	**-18,8**	**4,4**	**-14,4**

Balance pr. 30.4.2018	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 15*)	Ny praksis
Langfristede aktiver			
Kapitalandele i joint ventures	**320,2**	**0,9**	**321,1**
Udskudte skatteaktiver	**54,7**	**-0,7**	**54,0**
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter	**1.502,6**	**4,2**	**1.506,8**
Aktiver i alt	**2.191,0**	**4,4**	**2.195,4**
Egenkapital			
Overført resultat	**908,4**	**4,4**	**912,8**
Passiver i alt	**2.191,0**	**4,4**	**2.195,4**

*) ekskl. effekt af implementeringen pr. 1. februar 2018 indregnet i overført resultat.

NOTE 2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens igangværende og færdige projekter og koncernens udskudte skatteaktiver. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2017/18, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Der er i første kvartal 2018/19 indregnet en negativ værdiregulering på DKK 15 mio. vedrørende koncernens tyske investeringsejendom. Bogført værdi udgør herefter pr. 30. april 2018 DKK 13,2 mio. Værdiansættelsen er baseret på igangværende salgsdrøftelser, hvor ledelsen på trods af, at prisen er langt under det forventede, alligevel har valgt at arbejde videre med denne salgsmulighed uf fra et stærkt ønske om at komme ud af det tyske marked.

NOTE 3. OMSÆTNING

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Q1 2018/19:			
Salg af projekter	**45,8**	**12,1**	**57,9**
Lejeindtægter	**1,3**	**0,0**	**1,3**
Salg af tjenesteydelser	**5,8**	**0,0**	**5,8**
Development i alt	**52,9**	**12,1**	**65,0**
Salg af projekter	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Lejeindtægter	**14,3**	**0,0**	**14,3**
Salg af tjenesteydelser	**2,2**	**0,0**	**2,2**
Afviklingsaktiviteter i alt	**16,5**	**0,0**	**16,5**
Nettoomsætning i alt	**69,4**	**12,1**	**81,5**

NOTE 4. SEGMENTOPLYSNINGER

Den interne rapportering i TK Development er opdelt i forretningsområderne development og afviklingsaktiviteter. Development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark og Sverige. Afviklingsaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark og Sverige samt færdigopførte ejendomme i drift i Danmark.

Bestyrelsen besluttede i december 2017 at afvikle koncernens polske aktiviteter, og som en konsekvens heraf indgår alle polske aktiviteter nu under afviklingsaktiviteter. Samtidig blev det besluttet, at de tidligere ikke-fordelte omkostninger vil blive allokeret til development, og at de tidligere ikke-fordelte balanceposter, primært skat, overføres til de enkelte segmenter. Sammenligningstal for Q1 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Development	Afviklings-aktiviteter	Skat indeholdt i resultat af joint ventures	I alt
30.4.2018				
Nettoomsætning, eksterne kunder	**65,0**	**16,5**	**0,0**	**81,5**
Resultat før skat	**-4,6**	**-0,8**	**-0,5**	**-5,9**
Segmentaktiver	**709,8**	**1.485,6**	**0,0**	**2.195,4**
Segmentforpligtelser	**205,8**	**1.076,8**	**0,0**	**1.282,6**
30.4.2017				
Nettoomsætning, eksterne kunder	41,1	18,9	0,0	60,0
Resultat før skat	3,8	-3,6	-0,1	0,1
Segmentaktiver	989,1	1.904,8	0,0	2.893,9
Segmentforpligtelser	456,5	1.140,6	0,0	1.597,1

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

DKK mio.	**1. kvartal 2018/19**	1. kvartal 2017/18	Hele året 2017/18
Projektomkostninger i alt	**68,6**	38,7	711,8
Nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	**0,6**	0,3	317,5
Projektomkostninger i alt	**69,2**	39,0	1.029,3

NOTE 6. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	**30.4.2018**	31.1.2018
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	**9,0**	4,8
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	**50,0**	29,5
I alt	**59,0**	34,3
Deponerede midler til senere frigivelse	**70,3**	122,3
Likviditetsreserve i alt	**129,3**	156,6

NOTE 7. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af finansielle aktiver disponible for salg	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2017	0,0	-1,7	-6,7	-8,4
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	5,3	5,3
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-1,4	-1,4
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	3,9	4,0
Andre reserver pr. 30. april 2017	0,0	-1,6	-2,8	-4,4
Andre reserver pr. 1. februar 2018	**0,0**	**-2,7**	**2,4**	**-0,3**
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	**0,0**	**0,0**	**-4,4**	**-4,4**
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,1**
Udskudt skat af anden totalindkomst	**0,0**	**0,0**	**-1,2**	**-1,2**
Anden totalindkomst i alt	**0,0**	**0,1**	**-5,6**	**-5,5**
Andre reserver pr. 30. april 2018	**0,0**	**-2,6**	**-3,2**	**-5,8**

NOTE 8. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

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

NOTE 9. 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.

DKK mio.	**30.4.2018**	31.1.2018	30.4.2017
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	**0,4**	1,5	0,4
Vederlag, m.v., direktion	**1,5**	11,4	1,8
Joint ventures:			
Honorarindtægter	**0,7**	2,4	0,7
Renteindtægter	**1,4**	7,9	2,2
Garantiprovision	**0,5**	0,5	0,0
Tilgodehavender (saldo)	**140,0**	140,0	201,2
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	**0,8**	1,2	1,1
Renteindtægter	**0,0**	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	**3,4**	8,9	10,1

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2018. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2018/19 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2017/18: DKK 0 mio.).

NOTE 10. FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet. Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2017/18.