FOTO:
GRAND OPENING, STRÆDET,
KØGE, DANMARK

TK DEVELOPMENT A/S | CVR-NR. 24256782 | 11. DECEMBER 2017
VESTRE HAVNEPROMENADE 7 | 9000 AALBORG | DANMARK
SELSKABSMEDDELELSE NR. 9/2017

DELÅRSRAPPORT 1.-3. KVARTAL 2017/18

(1.2.2017-31.10.2017)

ÆNDRET STRATEGISK FOKUS
HURTIGERE AFVIKLING AF AKTIVER
NEDJUSTERING
LEDELSESÆNDRING

TK·development

ÆNDRET STRATEGISK FOKUS, HURTIGERE AFVIKLING AF AKTIVER SAMT NEDJUSTERING

- Bestyrelsen har dags dato besluttet at TK Development ændrer strategisk fokus. Fokus bliver fremadrettet på danske og svenske development-aktiviteter, og koncernens polske aktiviteter vil blive søgt afviklet inden for en periode på 2 år.

- Hidtidige asset management-aktiviteter planlægges afviklet hurtigere end tidligere planlagt.

- Der foretages nedskrivninger af primært asset management-aktiviteter med i alt DKK 405 mio. som følge af de strategiske tiltag.

- Koncernens resultat forventes for året 2017/18 at udgøre i niveauet DKK -355 mio. før skat mod tidligere forventet DKK 50-60 mio. før skat. Koncernens resultat for året, ekskl. de beskrevne nedskrivninger, forventes i niveauet DKK 50 mio. før skat.

- Koncernens resultat før skat forventes for året 2018/19 at udgøre DKK 80-90 mio. før skat. Målsætningen for afkast af den allokerede egenkapital i development-segmentet er fortsat 15-20 % p.a. før skat, nu gældende fra og med regnskabsåret 2018/19.

- Koncernens nettoprovenu ved salg af asset management-aktiviteter vil i lighed med tidligere udmeldinger blive udloddet til aktionærerne.

- Som en konsekvens af ovenstående vil de polske aktiviteter med virkning fra 31. oktober 2017 blive rapporteret under asset management. Samtidig overgår koncernens ejerandel af BROEN Shopping i Esbjerg til asset management og tidligere ikke-fordelte balanceposter vil blive allokeret til development-segmentet.

- Bestyrelsen har fastlagt en egenkapital i development-segmentet på DKK 500 mio. pr. 31. oktober 2017. Beløbet er fastlagt som et passende egenkapitalniveau for de fremadrettede development-aktiviteter, og målsætningen er et årligt afkast på 15-20 % før skat af egenkapitalen.

LEDELSESÆNDRING

- Bestyrelsen ønsker at gennemføre et generationsskifte på CEO-posten hvorfor bestyrelsen har igangsat en søgeproces efter en ny administrerende direktør for koncernen.

  I den forbindelse er det aftalt at adm. direktør Frede Clausen fratræder senest på tidspunktet hvor en ny direktør er fundet. Indtil da vil Frede Clausen sammen med koncerndirektør Robert Andersen forestå ledelsen af koncernens aktiviteter.

  Frede Clausen har været direktør i koncernen siden 1992 og administrerende direktør siden 2002.

RESULTATER I Q1-Q3 2017/18

- Resultat før skat i de første ni måneder 2017/18 udgør DKK -397,8 mio. mod DKK 0,2 mio. i de første ni måneder 2016/17. Resultat efter skat udgør DKK -395,9 mio. mod DKK -4,1 mio. i samme periode året før.

- Balancen udgør DKK 2.541,9 mio. mod DKK 2.852,9 mio. pr. 31. januar 2017. Koncernens egenkapital udgør DKK 902,5 mio. mod DKK 1.293,7 mio. pr. 31. januar 2017 og svarer til en soliditet på 35,5 %.

Segmentfordeling:

DKK mio.	Development	Asset management	Ikke-fordelt
Resultat			
Resultat før skat	-33,5	-355,4	-8,9
Balance			
Udviklingsprojekter	707,3	-	-
Færdigopførte ejendomme	-	898,0	-
Øvrige projekter	-	346,3	-
Øvrige aktiver	341,8	248,5	-
Aktiver i alt	1.049,1	1.492,8	-
Egenkapitalbinding	500,0	402,5	-

DEVELOPMENT

- Resultat før skat for de første ni måneder 2017/18 udgør DKK -33,5 mio. og er negativt påvirket af en samlet nedskrivning på DKK 60 mio. vedrørende polske grunde som koncernen har ejet i en længere årrække.

- Der er generelt et højt aktivitetsniveau i development, og der er også efter regnskabsperiodens udløb solgt og igangsat en række projekter, jf. omtale nedenfor.

- TK Development har i de første ni måneder 2017/18 afleveret en retailpark på ca. 3.200 m² i Oskarshamn, Sverige, til investor, afleveret de solgte boligenheder i Amerika Have, København, til køberne og afleveret første etape af retailprojektet i Strædet, Køge, til investor.

- Større udviklingsprojekter:
  - Byggeriet af det nye shoppingcenter, BROEN Shopping, i Esbjerg, Danmark, er afsluttet, og centret åbnede i april 2017. Aktuel udlejningsgrad udgør 93 % af arealet (Q2 2017/18: 93 %).
  - Byggeriet af Strædet, Køge, Danmark, har været udfordret som følge af en entreprenørkonkurs i august 2017. Den væsentligste del af projektet, anden etape, blev derfor forsinket. Anden etape er nu færdig, og butikkerne åbnede ultimo september 2017. Retailprojektet på i alt ca. 19.000 m² afleveres til investor i tre etaper, og anden etape er efter regnskabsperiodens udløb aftalt afleveret til investor, finske Citycon.
  - Byggeriet af boligprojektet Amerika Have, København, Danmark, blev afsluttet i foråret 2017, og de solgte lejligheder er afleveret til køberne i Q2 2017/18. 119 ud af de i alt 121 lejligheder er solgt (Q2 2017/18: 119).
  - Både byggeriet og forhåndssalget af tredje etape af boligprojektet i Bielany, Warszawa, Polen, forløber planmæssigt. 81 % af enhederne er solgt (Q2 2017/18: 68 %).

IGANGSÆTNING AF NYE PROJEKTER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

TK Development har efter regnskabsperiodens udløb både solgt og igangsat en række projekter. Samlet set er der igangsat byggerier efter regnskabsperiodens udløb på ca. 27.000 m². Disse projekter er:

MetroBielany, boligprojekt, Bielany, Warszawa, Polen

TK Development har i december 2017 igangsat byggeriet af fjerde og sidste etape af boligprojektet i Bielany, Warszawa. Projektet omfatter ca. 12.500 m² og vil bestå af 227 boligenheder og servicearealer. Der er indgået forhåndsreservationer på 20 % af enhederne.

SporbyenScandia, Randers, Danmark

Der er indgået betingede aftaler om salg af 12.000 m² boligbyggeretter til private investorer og betinget aftale om salg af 5.500 m² boligbyggeretter til et boligselskab.

BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

BROEN Shopping der åbnede i april 2017, er planlagt udvidet med en biograf, og der er indgået lejekontrakt med Nordisk Film Biografer om en biograf med 8 sale i tilknytning til centret. Der er nu opnået byggetilladelse til denne biograf, og byggeriet heraf er igangsat i november 2017. Biografen forventes at kunne åbne i foråret 2019.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Som et led i afviklingen af koncernens tjekkiske aktiviteter og for at optimere værdierne har bestyrelsen som tidligere oplyst besluttet at udvikle og gennemføre udviklingsprojektet Outlet Arena Moravia i Ostrava. TK Development har i november 2017 betinget solgt outletcentret under udvikling til CPI Property Group der er en stor international ejendomskoncern med ejendomme i 11 lande. Outletcentret omfatter ca. 17.000 m² hvoraf første etape udgør 11.700 m². Byggeriet af første etape er igangsat i december 2017 og forventes afleveret til investor ultimo 2018.

ASSET MANAGEMENT

- Resultat før skat for de første ni måneder 2017/18 udgør DKK -355,4 mio. og er negativt påvirket af samlede nedskrivninger på DKK 345 mio. vedrørende disse aktiviteter.

- På trods af en række positive tendenser er driften af de traditionelle centre endnu ikke tilfredsstillende for koncernen, og modningen og optimeringen af disse centre tager længere tid end forventet. De økonomiske konjunkturer er gode, men har ikke givet en tilsvarende god afsmitning på privatforbrugets andel af handel i de fysiske butikker. Dette har affødt en meget hård konkurrence med konkurrerende centre, og den stadigt stigende e-handel har skærpet det samlede konkurrencebillede yderligere.

- Konsekvensen er at der i mange traditionelle centre er en relativt flad omsætningsudvikling, og det medfører et pres på udlejningspriserne i nedadgående retning. Antagelser og forudsætninger for centrenes modning og optimering kan for flere centre i dag konstateres at have været for positive. Modningspotentialet er fortsat til stede, men tidshorisonten for at realisere en salgsværdi i overensstemmelse med de oprindelige forventninger vurderes længere end hidtil vurderet.

- Selskabets bestyrelse har dags dato besluttet at afvikle asset management-aktiviteterne hurtigst muligt for dermed at frigøre kapital og fokusere på development-aktiviteterne i Danmark og Sverige hvor indtjeningen fortsat vurderes tilfredsstillende for selskabets aktionærer.

Spørgsmål til denne meddelelse kan rettes til Peter Thorsen, bestyrelsesformand, tel. +45 4070 0676.

DKK mio.	**3. kvartal 2017/18**	3. kvartal 2016/17	**9 mdr. 2017/18**	9 mdr. 2016/17	Hele året 2016/17
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	**60,1**	111,4	**244,6**	348,5	401,5
Bruttoresultat	**-321,3**	28,3	**-293,4**	72,6	83,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	**-60,9**	10,2	**-20,2**	15,2	48,8
Resultat af primær drift (EBIT)	**-401,7**	19,3	**-372,7**	28,0	51,8
Finansiering, m.v.	**-10,2**	-9,9	**-25,6**	-28,3	-38,5
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	**-8,3**	10,0	**7,6**	2,4	25,5
Resultat før skat	**-411,8**	9,5	**-397,8**	0,2	13,8
Periodens resultat	**-403,0**	5,7	**-395,9**	-4,1	7,1
Periodens totalindkomst	**-401,6**	7,5	**-391,2**	-4,3	8,0
Samlet balance	**-**	-	**2.541,9**	2.797,4	2.852,9
Investeringsejendomme	**-**	-	**28,1**	53,1	53,1
Projektportefølje	**-**	-	**1.923,5**	2.087,6	2.155,2
Egenkapital	**-**	-	**902,5**	1.281,4	1.293,7
Periodens pengestrøm	**-4,1**	17,5	**-4,1**	16,5	4,8
Netto rentebærende gæld, ultimo	**-**	-	**1.280,6**	1.114,7	1.196,2
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)	**-**	-	**-36,1 %**	-0,3 %	0,6 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	**-**	-	**35,5 %**	45,8 %	45,3 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	**-**	-	**9,2**	13,1	13,2
Kurs/indre værdi (P/BV)	**-**	-	**1,0**	0,7	0,7
Antal aktier ultimo	**-**	-	**98.153.335**	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	**-4,1**	0,1	**-4,0**	0,0	0,1
Udbytte i DKK pr. aktie	**-**	-	**0**	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	**-**	-	**9,4**	9,0	9,7

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

ÆNDRET STRATEGISK FOKUS, HURTIGERE AFVIKLING AF AKTIVER SAMT NEDJUSTERING

TK Development fastlagde i december 2015 en række strategiske mål og tiltag med henblik på at blive et rendyrket developer-selskab. Hovedelementerne i strategien var at fokusere på development-aktiviteter i Danmark, Sverige og Polen, mens koncernens asset management-aktiviteter skulle modnes og optimeres for derefter at blive solgt inden for 3-5 år og nettoprovenuet udloddet til aktionærerne.

Selskabets bestyrelse har evalueret selskabets forretningsgrundlag, strategiske fokus, udvikling i kapitalbindinger og herunder foretaget en evaluering af den forløbne periode siden de udmeldte strategiske mål.

Siden 2015 er der arbejdet målrettet med gennemførelse af strategien, og på flere områder er selskabet kommet langt, særligt med henblik på at skabe et tilfredsstillende afkast på development-aktiviteterne i Danmark og Sverige.

Derimod er modning og optimering af selskabets beholdning af aktiver inden for asset management ikke forløbet tilfredsstillende. Bestyrelsen kan konstatere at det ikke har været muligt at modne flere af disse aktiver i det ønskede tempo, og tidshorisonten for at realisere en salgsværdi i overensstemmelse med de oprindelige forventninger vurderes længere end tidligere forventet.

Med baggrund i ovenstående har bestyrelsen dags dato besluttet følgende:

- Development-aktiviteterne vil fremadrettet udelukkende være på det danske og svenske marked, mens aktiviteterne i Polen afvikles.
- Asset management-aktiviteterne vil blive forsøgt afviklet hurtigst muligt, baseret på et mindre attraktivt modningspotentiale.
- Der foretages nedskrivninger på i alt DKK 405 mio. som en konsekvens af beslutningerne om det ændrede strategiske fokus og hurtigere salg af asset management-aktiviteter.

NYT STRATEGISK FOKUS – DEVELOPMENT I DANMARK OG SVERIGE

Fremadrettet vil koncernen udelukkende have aktiviteter på det danske og svenske marked.

Det danske marked har vist en tilfredsstillende udvikling gennem de sidste år med en god pipeline for de kommende år. Organisationen og kompetencerne på det danske marked er gode, og markedet byder på mange forretningsmuligheder hvorfor ledelsen forventer at der fremadrettet kan skabes et tilfredsstillende afkast til aktionærerne.

Det svenske marked rummer ligeledes attraktive muligheder, og her er det generelt lykkedes selskabet at gennemføre projekter med kun en beskeden allokering af kapital. Også her forventer ledelsen at der fremadrettet kan skabes et tilfredsstillende afkast til aktionærerne.

Det polske marked rummer ligeledes forretningsmuligheder, men det forventede afkast sammenholdt med krav til kapitalbindinger og den vurderede risikoprofil synes dog ikke længere at være attraktivt. Det vurderes hensigtsmæssigt at allokere kapitalen til de mindre risikofyldte markeder i Danmark og Sverige, og målsætningen er at afvikle de polske aktiviteter inden for de nærmeste 2 år.

Koncernens fokus vil fremadrettet være på byudvikling, boliger, retail og erhverv, og ofte mixede projekter med disse elementer. Ledelsens udgangspunkt for igangsætning af projekter vil være at de er helt eller delvist forhåndssolgt til investorer, og at der bindes et minimum af kapital heri.

HURTIGERE SALG AF AKTIVER

Selskabets bestyrelse har besluttet at afvikle aktiviteterne uden for Danmark og Sverige hurtigst muligt samt at afvikle asset management-aktiviteter i Danmark hurtigst muligt for dermed at frigøre kapital og fokusere på development-aktiviteterne i Danmark og Sverige.

Grundbeholdning uden for Danmark og Sverige

Flere grunde har været i selskabet gennem en længere årrække med henblik på udvikling når lejere og investorer giver grundlag herfor. Beslutningen om afvikling af aktiviteter i Polen og hurtigere afvikling af aktiviteter i Tyskland og Baltikum medfører behov for at realisere grundsalg inden for en kortere tidshorisont end hidtil forventet, og det afføder for flere grunde et behov for nedskrivning.

Shoppingcentre

Modning og optimering af selskabets beholdning af shoppingcentre er ikke forløbet tilfredsstillende, og bestyrelsen kan konstatere at det ikke har været muligt at modne flere af disse aktiver i det ønskede tempo. Årsagerne er flere. De økonomiske konjunkturer er gode, men har ikke givet en tilsvarende god afsmitning på privatforbrugets andel af handel i de fysiske butikker. Dette har affødt en meget hård konkurrence med konkurrerende centre, og den stadigt stigende e-handel har skærpet

det samlede konkurrencebillede yderligere. Konsekvensen er at der i mange traditionelle centre er en relativt flad omsætningsudvikling, og det medfører et pres på udlejningspriserne i nedadgående retning. Antagelser og forudsætninger for centrenes modning og optimering kan for flere centre i dag konstateres at have været for positive. Modningspotentialet er fortsat til stede, men tidshorisonten for at realisere en salgsværdi i overensstemmelse med de oprindelige forventninger vurderes længere end hidtil vurderet.

Med koncernens fremadrettede fokus på development-aktiviteter, og med den aktuelle konjunktursituation in mente, vurderes det ikke attraktivt at binde kapital i asset management i en længere periode, og aktiverne vil blive afviklet hurtigst muligt.

Nettoprovenuet fra asset management-aktiviteterne vil fortsat blive udloddet til aktionærerne.

NEDSKRIVNINGER

Som en konsekvens af de trufne beslutninger om ændret strategisk fokus og hurtigere salg af aktiver har bestyrelsen d.d. foretaget en række nedskrivninger. Der foretages nedskrivninger på i alt DKK 405 mio., heraf DKK 60 mio. på development-aktiviteter i Polen og DKK 345 mio. på asset management-aktiviteter, fordelt med DKK 165 mio. i Polen, DKK 120 mio. i Danmark samt DKK 60 mio. på øvrige markeder.

Samlede nedskrivninger i Polen på DKK 225 mio.

På development-aktiviteter nedskrives DKK 60 mio. på tre grunde i henholdvis Poznan, Sosnowiec og Bytom som koncernen har ejet i en længere årrække. Disse grunde er qua størrelse og myndighedsforhold vanskelige at udvikle på kort sigt, og med en plan om at afvikle aktiviteterne i Polen i løbet af 2 år er der ikke længere grundlag for at opretholde værdiansættelserne. Grundene er nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi. Ud over disse grunde ejer TK Development i development-segmentet et igangværende boligprojekt i Bielany hvor fjerde og sidste etape netop er igangsat og forventes færdigopført og solgt i 2019.

På asset management-aktiviteter nedskrives DKK 165 mio. Nedskrivningerne vedrører koncernens 100%- ejede shoppingcenter, Galeria Sandecja i Nowy Sącz og ejerandelen af de to 30%-ejede shoppingcentre, Galeria Tarnovia i Tarnów og Galeria Nowy Rynek i Jelenia Góra.

Centret i Nowy Sącz har haft væsentlige udfordringer igennem nogle år grundet konkurrence fra et andet center. Modnings- og optimeringsaktiviteter gennem de sidste par år har forbedret aktivet, men det fulde og tidligere forventede potentiale forventes ikke at kunne opnås inden for den 2-årige periode hvor aktiviteterne i Polen forventes afviklet. Ledelsen har besluttet at forsøge et salg snarest muligt hvorfor centret er nedskrevet med DKK 100 mio.

De to 30 %-ejede shoppingcentre i Tarnów og Jelenia Góra har ligeledes været udfordret af stærk konkurrence. Centrenes situation forbedrer sig, men i et lavere tempo end forventet. Et udskudt salgstidspunkt for centrene har den konsekvens at der skal afregnes et større forlods afkast til joint venture-partneren end forventet. TK Development nedskrev i regnskabsåret 2016/17 DKK 26 mio. på kapitalandelen og har nu valgt at nedskrive værdien af ejerandelen med yderligere DKK 65 mio.

Nedskrivninger i Danmark på DKK 120 mio.

I Danmark foretages der en nedskrivning på DKK 120 mio. på koncernens største aktiv, Sillebroen Shopping i Frederikssund. Planlægning og opførelse af Sillebroen Shopping stod på fra 2006-2010 og blev besluttet på basis af markedsanalyser og realiseret forhåndsudlejning, og projektet var ikke helt eller delvist forhåndssolgt.

Markedet har vist sig ikke at være i stand til at absorbere et center af denne størrelse, og den i sin tid udsatte anlæggelse af den planlagte nye by, Vinge, har været medvirkende til udviklingen, og den stigende e-handel har ligeledes haft en stor påvirkning. På trods af en række positive modnings- og optimeringsaktiviteter, så som etablering af biograf og fitnesscenter, har omsætningsudviklingen været flad. Centret har fortsat et yderligere modningspotentiale hvilket nu vurderes at have længere udsigter end tidligere forventet.

Dermed forventes centret ikke på kort sigt at opnå den hidtil forventede salgsværdi. Kombineret med de aktuelle konjunkturforhold finder ledelsen det ikke attraktivt at gennemføre en længerevarende modning af dette aktiv, og centret søges solgt. Centret nedskrives derfor nu med DKK 120 mio. til forventet nettorealisationsværdi.

Nedskrivninger på øvrige markeder på DKK 60 mio.

På øvrige markeder nedskrives/værdireguleres grunde og projekter med DKK 60 mio. Øvrige markeder udgøres af Tyskland, Baltikum og Tjekkiet. Nedskrivningerne vedrører dels en grund i Riga i Letland hvor udviklingen heraf har vist sig vanskeligere end forudset, dels to aktiver i Tyskland hvor planlagte udviklingstiltag endnu ikke er lykkedes med et tilfredsstillende resultat. Koncernen har herefter for ca. DKK 60 mio. aktiver placeret i disse to markeder.

RAPPORTERING

Bestyrelsen har valgt at justere segmenteringen af koncernens aktiviteter. Som en konsekvens af beslutningen om at afvikle de polske aktiviteter vil disse fremadrettet blive rapporteret under asset management. Således vil der resultatmæssigt fra og med fjerde kvartal af regnskabsåret 2017/18 og balancemæssigt med virkning fra 31. oktober 2017 blive rapporteret på følgende segmenter:

- Development, som vil omfatte development-aktiviteter i Danmark og Sverige.
- Asset management, som vil omfatte alle aktiviteter uden for Danmark og Sverige, tillige med færdigopførte, ikke-solgte ejendomme i drift i Danmark. Det betyder også at TK Developments ejerandel af BROEN Shopping i Esbjerg overgår til asset management.

Bestyrelsen har fastlagt en egenkapital i development-segmentet på DKK 500 mio. pr. 31. oktober 2017, og målsætningen er fremadrettet et årligt afkastkrav på 15-20 % før skat. Beløbet er fastlagt som et passende niveau for de fremadrettede forventede egenkapitalbindinger.

Der vil blive tilstræbt fuld fordeling af omkostninger til de respektive to segmenter, og hidtidige omkostninger og balanceposter relateret til overhead-omkostninger og ikke-fordelte balanceposter vil fremadrettet blive allokeret til development-segmentet.

OPDATERED RESULTATFORVENTNINGER, HERUNDER FORVENTNINGER TIL 2017/18 OG 2018/19

På baggrund af ovenstående nedjusteres forventningerne til regnskabsåret 2017/18. Koncernens samlede resultat før skat forventes for året 2017/18 at blive i niveauet DKK -355 mio. mod tidligere forventet DKK 50- 60 mio. før skat. Koncernens resultat for året, ekskl. de beskrevne nedskrivninger, forventes i niveauet DKK 50 mio. før skat.

Resultat af development-aktiviteterne forventes at udgøre i niveauet DKK -10 mio. før skat. Det lavere resultat end hidtil forventet er en konsekvens af nedskrivningen på DKK 60 mio. af de tidligere nævnte grunde i Polen.

Asset management-aktiviteterne forventes at medføre et resultat i niveauet DKK -345 mio. før skat. Det lavere resultat end hidtil forventet vedrører de ovenfor omtalte nedskrivninger af de hidtidige asset management-aktiviteter i Danmark, Polen og øvrige markeder med i alt DKK 345 mio.

Bestyrelsen har tidligere målsat koncernens soliditet til at udgøre i niveauet 40 %. En konsekvens af ovenstående er at koncernens soliditetsgrad pr. 31.10.2017 udgør 35,5 %. Med det i december 2017 aftalte salg af anden etape af projektet Strædet i Køge til Citycon vil soliditetsgraden igen udgøre i niveauet 40 %. Målsætningen fastholdes.

Forventninger for regnskabsåret 2018/19:

- Koncernens resultat før skat forventes at udgøre DKK 80-90 mio. før skat.
- Målsætningen for afkast af den allokerede egenkapital i development-segmentet er fortsat 15-20 % før skat, og i resultatforventningen indgår, at denne målsætning opfyldes.
- Resultatforventningerne 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.
- Koncernens nettoprovenu ved salg af asset management-aktiviteter vil i lighed med tidligere udmeldinger blive udloddet til aktionærerne.

De forventninger der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen samt faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2016/17, herunder vurderingen af værdiansættelsen af koncernens projektportefølje.

LEDELSESÆNDRING

Bestyrelsen ønsker at gennemføre et generationsskifte på CEO-posten hvorfor bestyrelsen har igangsat en søgeproces efter en ny administrerende direktør for koncernen.

I den forbindelse er det aftalt at adm. direktør Frede Clausen fratræder senest på tidspunktet hvor en ny direktør er fundet. Indtil da vil Frede Clausen sammen med koncerndirektør Robert Andersen forestå ledelsen af koncernens aktiviteter. Frede Clausen har været direktør i koncernen siden 1992 og administrerende direktør siden 2002.

Spørgsmål hertil kan rettes til Peter Thorsen, bestyrelsesformand, tel. +45 4070 0676.

RESULTAT

Resultat før skat i de første ni måneder 2017/18 udgør DKK -397,8 mio. mod DKK 0,2 mio. i de første ni måneder 2016/17. Resultat efter skat udgør DKK -395,9 mio. mod DKK -4,1 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er realiseret med DKK 244,6 mio. mod DKK 348,5 mio. i de første ni måneder 2016/17. Bruttoresultatet udgør DKK -293,4 mio. mod DKK 72,6 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår udover de ovenfor omtalte nedskrivninger primært resultateffekten af afleverede projekter i forretningsområdet development, drift af koncernens helejede, færdigopførte ejendomme samt honorarindtægter.

Resultat af joint ventures udgør DKK -20,2 mio. mod DKK 15,2 mio. i de første ni måneder 2016/17. Heri indgår fra forretningsområdet development bl.a. en positiv værdiregulering på DKK 4,5 mio. af koncernens andel af BROEN Shopping, drift af centret siden åbningen i april 2017 og avance fra salg og aflevering af en væsentlig del af boligenhederne i Amerika Have, København. Fra asset management indgår bl.a. drift af koncernens delejede færdigopførte ejendomme og den ovenfor omtalte nedskrivning af koncernens investering i det joint venture der ejer to shoppingcentre i drift i Polen hvor TK Developments ejerandel udgør 30 %.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 58,6 mio. mod DKK 59,5 mio. i de første ni måneder 2016/17.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 25,6 mio. mod DKK 28,3 mio. i samme periode 2016/17.

BALANCE

Balancen udgør DKK 2.541,9 mio. mod DKK 2.852,9 mio. pr. 31. januar 2017.

Bogført værdi af koncernens investeringsejendom udgør efter periodens værdiregulering på DKK -25 mio. DKK 28,1 mio. TK Development har herudover investeringsejendomme i joint ventures.

Nettoinvesteringer i og tilgodehavender hos joint ventures udgør DKK 398,6 mio. mod DKK 474,1 mio. pr. 31. januar 2017. Faldet er primært en kombination af foretagne nedskrivninger, jf. ovenfor, investeringer i BROEN Shopping og andelen af periodens resultat i joint ventures med fradrag af udloddet udbytte, m.v.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 66,3 mio. mod DKK 75,4 mio. pr. 31. januar 2017. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 1.923,5 mio. mod DKK 2.155,2 mio. pr. 31. januar 2017. Faldet er en kombination af foretagne nedskrivninger, jf. ovenfor, investeringer i igangværende projekter, herunder Strædet, Køge, og Domus Vista, Frederiksberg, og et fald som følge af aflevering af solgte projekter og forudbetalinger fra kunder. De samlede forudbetalinger fra kunder udgør pr. 31. oktober 2017 DKK 161,2 mio. mod DKK 72,5 mio. pr. 31. januar 2017.

I Igangværende og færdige projekter indgår ligeledes koncernens grundbeholdning. Grundbeholdningen udgør pr. 31. oktober 2017 DKK 374 mio. mod DKK 453 mio. pr. 31. januar 2017. Grundbeholdningen er efter regnskabsperiodens udløb reduceret med DKK 100 mio. i forbindelse med igangsætning af fjerde og sidste etape af boligprojektet i Bielany, Warszawa.

Koncernens egenkapital udgør DKK 902,5 mio. mod DKK 1.293,7 mio. pr. 31. januar 2017 og svarer til en soliditet på 35,5 %.

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 1.639,4 mio. mod DKK 1.559,2 mio. pr. 31. januar 2017. Stigningen er en kombination af øget gæld til kreditinstitutter og lavere leverandørgæld.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -4,1 mio. mod DKK 16,5 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er negative med DKK 86,0 mio. (Q1-Q3 2016/17: positive med DKK 25,0 mio.). Heri indgår bl.a. en øget pengebinding i projekter og tilgodehavender med fradrag for udlodning af udbytte fra joint ventures samt betalte renter og drift.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 0,6 mio. (Q1-Q3 2016/17: negative med DKK 7,9 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 81,3 mio. som en kombination af optagelse af projektfinansiering til igangværende projekter og nedbringelse af øvrige mellemværender med kreditinstitutter (Q1-Q3 2016/17: negative med DKK 0,6 mio.).

FINANSIELLE FORHOLD

Netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2017 DKK 1.280,6 mio. mod DKK 1.196,2 mio. pr. 31. januar 2017. Pr. 31. oktober 2017 har projektkreditter på DKK 480,4 mio. forfald inden udgangen af januar 2018. Den væsentligste del heraf forventes indfriet inden forfald i forbindelse med aflevering af de pågældende projekter til investorer.

TK Developments engagement med sin hovedbankforbindelse om drifts- og projektfinansiering er i første kvartal 2017/18 forlænget frem til 30. april 2018.

TK Development finansierer sædvanligvis sine projekter med traditionel bankfinansiering. Låneaftalerne indeholder sædvanligvis en række covenants der løbende skal opfyldes. I to af koncernens delejede selskaber i Polen er der behov for fortsat at forbedre udlejningen for at de aftalte covenants fremadrettet vil kunne opfyldes.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

TK Development har efter regnskabsperiodens udløb både solgt og igangsat en række projekter. Samlet set er der igangsat byggerier efter regnskabsperioden udløb på ca. 27.000 m². Disse projekter er:

MetroBielany, boligprojekt, Bielany, Warszawa, Polen

TK Development har i december 2017 igangsat byggeriet af fjerde og sidste etape af boligprojektet i Bielany, Warszawa. Projektet omfatter ca. 12.500 m² og vil bestå af 227 boligenheder og servicearealer. Der er indgået forhåndsreservationer på 20 % af enhederne.

SporbyenScandia, Randers, Danmark

Der er indgået betingede aftaler om salg af 12.000 m² boligbyggeretter til private investorer og betinget aftale om salg af 5.500 m² boligbyggeretter til et boligselskab.

BROEN Shopping, Esbjerg, Danmark

BROEN Shopping der åbnede i april 2017, er planlagt udvidet med en biograf, og der er indgået lejekontrakt med Nordisk Film Biografer om en biograf med 8 sale i tilknytning til centret. Der er nu opnået byggetilladelse til denne biograf, og byggeriet heraf er igangsat i november 2017. Biografen forventes at kunne åbne i foråret 2019.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Som et led i afviklingen af koncernens tjekkiske aktiviteter og for at optimere værdierne har bestyrelsen som tidligere oplyst besluttet at udvikle og gennemføre udviklingsprojektet Outlet Arena Moravia i Ostrava. TK Development har i november 2017 betinget solgt outletcentret under udvikling til CPI Property Group der er en stor international ejendomskoncern med ejendomme i 11 lande. Outletcentret omfatter ca. 17.000 m² hvoraf første etape udgør 11.700 m². Byggeriet af første etape er igangsat i december 2017 og forventes afleveret til investor ultimo 2018.

Der er ikke i øvrigt indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsperiodens udløb som kan påvirke selskabets finansielle stilling ud over hvad der allerede er nævnt i ledelsesberetningen.

ØKONOMISKE STYREMÅL

For at kunne sikre et fremadrettet finansielt beredskab arbejdes der med likviditetsstyremål i den samlede koncern. Herudover har bestyrelsen vedtaget et soliditetsmål på koncernniveau i niveauet 40 %, beregnet som egenkapital i forhold til samlede aktiver. Koncernen har over for sin hovedbankforbindelse påtaget sig på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter, og der anvendes herudover likviditetsmæssige styremål. Begge covenants er opfyldt i perioden.

MARKEDSFORHOLD

Ledelsens overordnede vurdering af markedsforholdene for ejendomsbranchen og for TK Development er uændret i forhold til koncernens senest offentliggjorte vurdering. For nærmere beskrivelse heraf henvises til TK Developments delårsrapport for 1. halvår 2017/18.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten for 2016/17.

SEGMENTRESULTATER

TK Developments segmenter omfatter development og asset management.

RESULTAT Q1-Q3 2017/18 (DKK MIO.)

Resultat	Q1-Q3 2017/18	Development	Asset management	Ikke-fordelt
Omsætning	244,6	165,4	79,2	-
Bruttoresultat	-293,4	-44,8	-248,6	-
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-20,2	43,6	-63,3	-0,5
Omkostninger, inkl. afskrivninger på langfristede aktiver	59,1	35,8	14,9	8,4
Resultat af primær drift	-372,7	-37,0	-326,8	-8,9
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,5	0,5	-	-
Finansiering, netto	-25,6	3,0	-28,6	-
Resultat før skat	-397,8	-33,5	-355,4	-8,9
Skat af periodens resultat	-1,9			
Periodens resultat	**-395,9**			

BALANCESTRUKTUR PR. 31.10.2017 (DKK MIO.)

Balance	31.10.2017	Development	Asset management	Ikke-fordelt
Aktiver				
Investeringsejendomme	28,1	-	28,1	-
Kapitalandele i joint ventures	260,6	23,7	236,9	-
Tilgodehavender, langfristede	140,9	9,0	131,9	-
Øvrige langfristede aktiver	78,8	76,6	2,2	-
Igangværende og færdige projekter	1.923,5	707,3	1.216,2	-
Tilgodehavender, kortfristede*)	67,7	210,5	-142,8	-
Likvider, deponeringskonti, m.v.	42,3	22,0	20,3	-
Aktiver	**2.541,9**	**1.049,1**	**1.492,8**	**-**
Passiver				
Egenkapital	**902,5**	**500,0**	**402,5**	**-**
Kreditinstitutter	1.516,7	466,8	1.049,9	-
Gældsforpligtelser i øvrigt	122,7	82,3	40,4	-
Passiver	**2.541,9**	**1.049,1**	**1.492,8**	**-**
Soliditet	**35,5 %**	**47,7 %**	**27,0 %**	**-**

*) inkl. mellemregning mellem de to segmenter på DKK 184,4 mio.

Koncernens primære forretningsområde er udvikling af fast ejendom, benævnt development. Det strategiske fokus for koncernen er development i Danmark og Sverige. Development-aktiviteter i Polen er frem til 31. oktober 2017 inkluderet i development, men med virkning fra 31. oktober 2017 overgået til asset managment som følge af bestyrelsens beslutning om at afvikle TK Developments aktiviteter i Polen.

Der er generelt et højt aktivitetsniveau i development-segmentet i både Danmark og Sverige.

Development – Danmark, Sverige og Polen (indtil 31.10.17)		
DKK mio.	**Q1-Q3 2017/18**	Q1-Q3 2016/17
Omsætning	**165,4**	279,3
Bruttoresultat	**-44,8**	34,1
Resultat af joint ventures	**43,6**	15,7
Resultat før skat	**-33,5**	18,3
	31.10.2017	31.1.2017
Balancesum *)	**1.049,1**	938,2
Egenkapitalbinding *)	**500,0**	531,3

*) ekskl. Polen.

Resultat før skat for de første ni måneder 2017/18 udgør DKK -33,5 mio. og er negativt påvirket af en samlet nedskrivning på DKK 60 mio. vedrørende grundbeholdningen i Polen.

Afleverede projekter

Retailpark, Oskarshamn, Sverige

I Oskarshamn har TK Development færdigopført et retailparkprojekt på 3.200 m². Projektet er i Q1 2017/18 overdraget til investor sammen med en option til en udvidelse af projektet med 4.700 m².

Strædet, udvikling af centrum, Køge, Danmark

Retailprojektet på ca. 19.000 m² er sammen med de ca. 13.000 m² parkering betinget solgt til finske Citycon. Projektet afleveres til Citycon i tre etaper. Første etape som omfatter biograf og restauranter, i alt ca. 4.400 m², er færdigopført i maj 2017 og afleveret til Citycon i juli 2017. Anden etape der omfatter ca. 12.000 m², er aftalt afleveret til Citycon efter regnskabsperiodens udløb og vil nedbringe koncernbalancen betydeligt. Det samlede projekt er nærmere omtalt nedenfor.

Amerika Have, boligprojekt, København, Danmark

TK Development har sammen med By & Havn I/S og AP Pension udviklet projektet Amerika Have som omfatter ca. 12.000 m² ejerboliger og ca. 500 m² publikumsorienteret erhverv. Der er opført 121 kvalitetslejligheder, og de solgte enheder er overdraget til de respektive købere. Projektet er nærmere omtalt nedenfor.

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

Projektporteføljen

Udviklingspotentialet i projektporteføljen i Danmark og Sverige udgør pr. 31. oktober 2017 ca. 350.000 m².

TK Development er aktuelt involveret i igangværende byggerier på ca. 70.000 m² inkl. igangværende byggerier i asset management. Der er god fremdrift heri.

Projekt-pipelinen er i god fremdrift som følge af solid lejer- og investorinteresse. Der arbejdes med en række betydende projekter der underbygger ledelsens forventning om at 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, kan opfyldes.

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	Åbning/ forventet åbning
Færdigopførte							
Strædet	Køge	DK	Mix	12.000	100 %	Marts 2015	September 2017
Amerika Have	København	DK	Boliger	200	25 %	September 2015	Maj 2017
Under opførelse							
Strædet	Køge	DK	Mix	8.900	100 %	Marts 2015	2018
Domus Vista	Frederiksberg	DK	Boliger	5.300	100 %	Oktober 2016	Forår 2018
Havnehus 1, Østre Havn	Aalborg	DK	Boliger	2.450	[1] 50 %	Februar 2017	Forår 2018
Beddingen 7A, Østre Havn	Aalborg	DK	Boliger	3.500	[1] 50 %	Juni 2017	Ultimo 2018
Vanløse Allé	Vanløse	DK	Boliger	1.700	100 %	August 2017	Efterår 2018
Aalborgvej, Hjørring	Hjørring	DK	Butik	1.200	100 %	August 2017	Primo 2018
Ikke påbegyndte							
Aarhus Syd, etape 2	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2018	2019
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	6.300	100 %	-	-
Nyhavnsgade 3, Østre Havn	Aalborg	DK	Boliger	1.325	[1] 50 %	Primo 2018	Primo 2019
Beddingen 5, Østre Havn	Aalborg	DK	Boliger	3.050	[1] 50 %	Primo 2018	Ultimo 2019
Kontorer, Østre Havn	Aalborg	DK	Kontorer	6.500	[1] 50 %	Løbende	Løbende
Havnehus 2, Østre Havn	Aalborg	DK	Boliger	2.325	[1] 50 %	Løbende	Løbende
The New Yard, Tårnhuset, Beddingen	Aalborg	DK	Boliger	1.900	50 %	Forår 2018	Ultimo 2019
SporbyenScandia (betinget solgte)	Randers	DK	Mix	8.750	50 %	Løbende	Løbende
SporbyenScandia	Randers	DK	Mix	61.250	50 %	Løbende	Løbende
Handelskvarteret Kulan	Gøteborg	SE	Mix	55.000	100 %	2019	2021
Arninge Entré, handelskvarter	Stockholm	SE	Mix	60.000	100 %	2019	2021
Retailpark, Södertälje	Södertälje	SE	Butik	8.000	100 %	Ultimo 2017	Forår 2019
Development, totalt areal				**ca. 252.000**			

[1] Avanceandel på udvikling udgør 70 %.

FÆRDIGOPFØRTE PROJEKTER

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.

Første etape, i alt ca. 4.000 m² som omfatter biograf og restauranter, er færdigopført i maj 2017 og afleveret til køber i juli 2017. Byggeriet af anden etape, i alt ca. 12.000 m², har været udfordret som følge af en entreprenørkonkurs i august 2017 og blev derfor forsinket. Anden etape er nu færdig, og butikkerne åbnede ultimo september 2017. Anden etape er aftalt afleveret til investor efter regnskabsperiodens udløb og vil reducere balancen betydeligt. Tredje og sidste etape af projektet, i alt ca. 3.000 m², forventes færdig i 2018.

Aktuel udlejningsgrad for det samlede retailprojekt udgør 92 % (Q2 2017/18: 91 %). Lejerne er bl.a. Irma, Fakta, H&M, Bones, Kings & Queens, Sportigan, Wagner, Gina Tricot, Deichmann og Nordisk Film Biografer med en 6-sals biograf.

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 opføres 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse i to plan. Forhåndssalget er påbegyndt, og knap halvdelen af boligerne er solgt. Byggeriet pågår, og af-

levering af en del af boligerne forventes at kunne ske fra ultimo 2017.

Amerika Have, boligprojekt, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Development, har i et 50/50-ejet joint venture med AP Pension udviklet et projekt på Amerika Plads. Projektet – Amerika Have – omfatter ca. 12.000 m² ejerboliger og ca. 500 m² publikumsorienteret erhverv. Der er opført 121 kvalitetslejligheder, og der er solgt 119 ud af de 121 lejligheder (Q2 2017/18: 119). Udvikling, opførelse og salg af projektet er forløbet meget tilfredsstillende. Den væsentligste del af de solgte enheder er overdraget til de respektive købere i andet kvartal 2017/18 og de resterende solgte enheder er overdraget i tredje kvartal 2017/18. Avancen fra salg af projektet er indregnet i takt med lejlighedernes overdragelse.

PROJEKTER UNDER OPFØRELSE

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 det færdige projekt forventes overdraget til investor i foråret 2018.

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 de planlagte projekter omfatter ca. 7.000 m² ejerboliger med en unik beliggenhed på Beddingen. Forhåndssalget af de 43 lejligheder er påbegyndt, og 40 % heraf er p.t. forhåndssolgt. Byggeriet er igangsat medio 2017, og lejlighederne forventes at være indflytningsklare ultimo 2018.

Havnehus 1, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Et andet af de planlagte projekter på Østre Havn omfatter en udlejningsejendom på ca. 4.900 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 2017 og forventes færdigt og afleveret til køber i foråret 2018.

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.

UDVALGTE IKKE-PÅBEGYNDTE PROJEKTER

Nyhavnsgade 3, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Projektet på Nyhavnsgade, ligeledes på Østre Havn, omfatter en udlejningsejendom på ca. 2.650 m². Projektet er betinget 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 forventes 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. Salg af projektet slutforhandles p.t. med et privat ejendomsselskab. Investor forventes selv at forestå udlejningen. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køber medio 2019.

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 forventes opnået inden for kort tid hvorefter forhåndssalget af lejlighederne vil blive igangsat. Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køberne ultimo 2019.

SporbyenScandia, Randers, Danmark

TK Development arbejder i et joint venture sammen med private investorer om 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, og joint ventureret overtager arealet medio december 2017. Der er god interesse for projektet blandt både investorer og brugere. Der arbejdes aktuelt med salg af byggeretter til enkelte af byggefelterne på arealet, og flere aftaler er på plads. Der er indgået betinget aftale om salg af 12.000 m² boligbyggeretter til private investorer, og der er indgået betinget aftale om salg af 5.500 m² boligbyggeretter til et boligselskab. 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. 60.000 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.

Retailpark, Södertälje, Sverige

I Södertälje arbejder TK Development med udvikling af en retailpark på ca. 8.000 m². Der er indgået lejekontrakter på 88 % af arealet (Q2 2017/18: 70 %), bl.a. med en dagligvareoperatør. Byggeriet forventes påbegyndt inden for kort tid med forventet færdiggørelse i foråret 2019.

Strædet, Køge, Danmark, Grand Opening, september 2017

Koncernens asset management-aktiviteter omfatter drift af koncernens færdigopførte ejendomme, investeringsejendomme samt grunde og udviklingsprojekter på de markeder hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv. Koncernens aktiviteter på det polske marked indgår med virkning fra 31. oktober 2017 i asset management som en konsekvens af bestyrelsens beslutning om at afvikle koncernens polske aktiviteter.

TK Developments aktiviteter uden for Danmark og Sverige tillige med asset management-aktiviteterne i Danmark vil blive afviklet hurtigst muligt.

Nettoprovenuet fra asset management-aktiviteterne vil fortsat blive udloddet til aktionærerne.

Asset management		
DKK mio.	**Q1-Q3 2017/18**	Q1-Q3 2016/17
Omsætning	**79,2**	69,2
Bruttoresultat	**-248,6**	38,5
Resultat af joint ventures	**-63,3**	-1,0
Resultat før skat	**-355,4**	-10,7
	31.10.2017	31.1.2017
Balancesum *)	**1.492,8**	1.914,7
Egenkapitalbinding *)	**402,5**	762,4
Ansatte på centrene	**15**	16

*) inkl. alle aktiviteter i Polen.

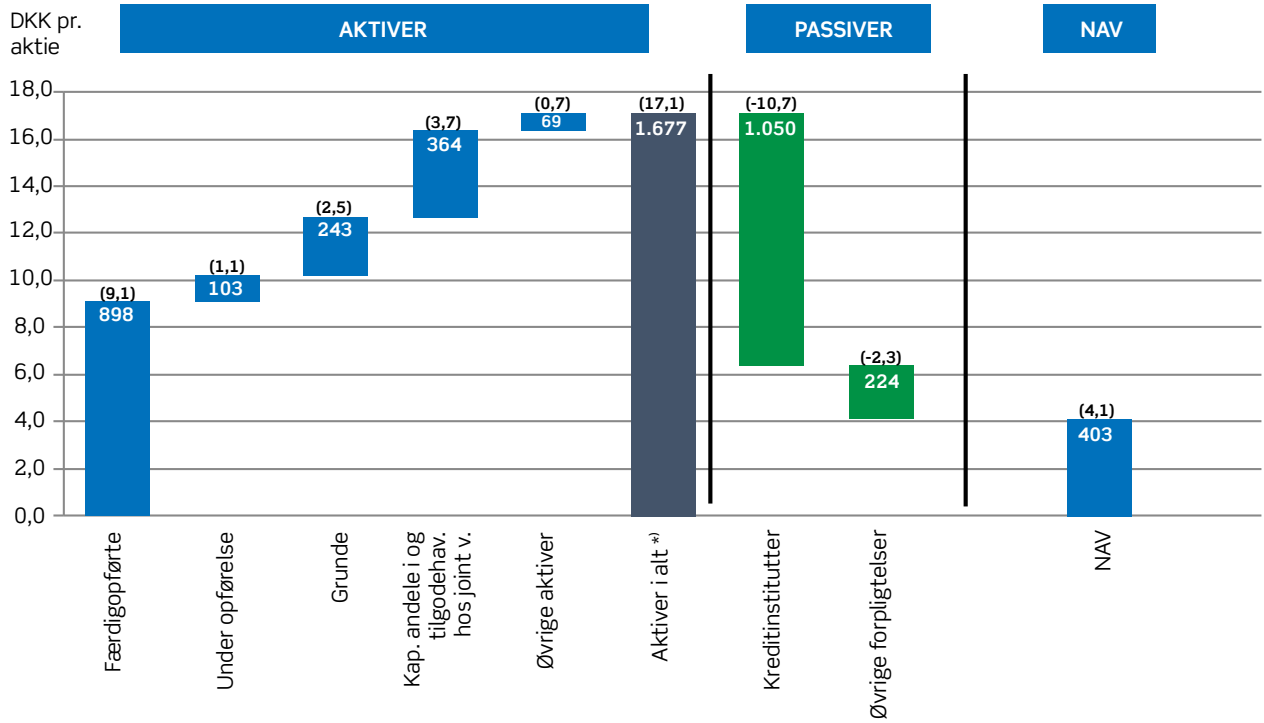
Resultat før skat i asset management udgør DKK -355,4 mio. og er negativt påvirket af en samlet nedskrivning på DKK 345 mio., jf. omtale ovenfor.

TK Developments færdigopførte retailpark i Most er solgt, og salget er effektueret i tredje kvartal 2017/18.

Asset management-aktiverne omfatter pr. 31. oktober 2017 færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter i joint ventures, for DKK 898,0 mio., samt grunde og udviklingsprojekter i Polen, Tjekkiet, Baltikum og Tyskland for DKK 346,3 mio.

Nedenfor er opgjort "net asset value" (NAV) pr. aktie for asset management-aktiviteterne. NAV er udtryk for egenkapitalen i asset management, DKK 402,5 mio. fordelt på de samlede 98.153.335 stk. aktier i selskabet, svarende til en værdi på DKK 4,1 pr. aktie ved salg i overensstemmelse med bogførte værdier. Den samlede aktivsum for asset management udgør DKK 1.677,2 mio.*) svarende til DKK 17,1 pr. aktie, og de samlede forpligtelser udgør DKK 1.274,7 mio. svarende til DKK 13,0 pr. aktie.

NAV pr. aktie – i asset management pr. 31. oktober 2017



*) før modregning af mellemregning med development på DKK 184 mio.

Koncernens færdigopførte ejendomme i asset management omfatter pr. 31. oktober 2017 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	92 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	Polen	Shoppingcenter	100 %	17.500	97 %
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	93 %
Galeria Nowy Rynek, Jelenia Góra	Polen	Shoppingcenter	30 %	24.800	93 %
Galeria Tarnovia, Tarnów	Polen	Shoppingcenter	30 %	17.000	93 %
Ringsted Outlet	Danmark	Outletcenter	50 %	13.200	93 %
Amerika Plads, p-kælder	Danmark	P-kælder	50 %	32.000	n/a
I alt				**179.900**	

Modning og optimering af selskabets beholdning af shoppingcentre er ikke forløbet tilfredsstillende, og bestyrelsen kan konstatere at det ikke har været muligt at modne flere af disse aktiver i det ønskede tempo.

De økonomiske konjunkturer er gode, men har ikke givet en tilsvarende god afsmitning på privatforbrugets andel af handel i de fysiske butikker. Dette har affødt en meget hård konkurrence med konkurrerende centre, og den stadigt stigende e-handel har skærpet det samlede konkurrencebillede yderligere. Konsekvensen er at der i mange traditionelle centre er en relativt flad omsætningsudvikling, og det medfører et pres på udlejningspriserne i nedadgående retning.

Afkastet på de enkelte centre varierer og ligger med den nuværende udlejning i niveauet 4,5-7,5 % *).

*) På de to delejede polske shoppingcentre er afkastet opgjort før præferenceafkast til joint venture-partner.

BROEN SHOPPING, SHOPPINGCENTER, ESBJERG, DANMARK

Åbning	**April 2017**
Udlejningsareal	**29.800 m², heraf ca. 5.000 m² hypermarked**
Udlejningsgrad	**93 % (Q2 2017/18: 93 %)**

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 10. april 2017. TK Developments ejerandel udgør 35 %.

93 % af arealet er udlejet. Lejerne er bl.a. Kvickly, H&M, Fitness.dk, Bahne, Kings & Queens, Esprit, Monki, Imerco, Sportmaster, Gina Tricot, Café Vivaldi, Nielsens og Deichmann.

BROEN Shopping havde en fin åbning med mange besøgende den 10. april 2017. Der forventes ca. 2,8 mio. besøgende det første driftsår, og dette antal forventes øget i den indkøringsperiode som alle nye centre gennemløber. For BROEN Shopping som et nyt center er omsætningsniveauet tilfredsstillende, og det forventes ligeledes øget de kommende år.

Der er efter regnskabsperiodens afslutning åbnet lejemål med Esprit og Monki, og det er de eneste butikker disse kæder har i regionen.

Der er indgået lejekontrakt med Nordisk Film Biografer om en biograf med 8 sale i tilknytning til centret. Biografen forventes at åbne i foråret 2019, og byggeriet er igangsat efter regnskabsperiodens udløb. 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 dagligvareenheder**
Udlejningsgrad	**92 % (Q2 2017/18: 91 %)**
Kundetal 2016	**3,4 mio.**

Driftsmæssige planer:

- **Fortsætte ekstra markedsførings- og profileringskampagner af centret efter åbningen af biografen og Fitness.dk.**
- **Optimering af restauranter, m.v.**
- **Øge udlejningsgraden ved at indgå aftaler med nye lejere der kan styrke Sillebroen yderligere som en naturlig, daglig destination.**

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.

I 2016 skete der en væsentlig forbedring af lejersammensætningen i centret på trods af at Fona lukkede idet både Nordisk Film Biografer, Imerco, Søstrene Grene og Normal åbnede i centret. Primo 2017 lukkede Fakta dog sin butik i centret. I de forløbne måneder af 2017 udgjorde antal besøgende indeks 93 i forhold til samme periode i 2016, og omsætningen i centret udgjorde indeks 93, begge væsentligt påvirket af lukningen af Fona og Fakta.

Der er indgået lejekontrakt med Fitness.dk som åbnede 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.

På trods af de beskrevne tiltag er driften af centret overordnet set ikke tilfredsstillende for koncernen, og der er behov for at styrke kundetal og omsætning yderligere hvilket samtidig vil styrke centrets drift for koncernen. Tidshorisonten for at opnå en tilfredsstillende drift er længere end tidligere antaget og længere end ønsket. Værdien af ejendommen er som beskrevet ovenfor, nedskrevet med DKK 120 mio. med henblik på et hurtigere salg og uden at opnå yderligere modning af centret inden salg.

GALERIA SANDECJA, SHOPPINGCENTER, NOWY SĄCZ, POLEN

Åbning	Oktober 2009
Udlejningsareal	17.500 m², heraf ca. 5.000 m² hypermarked
Udlejningsgrad	97 % (Q2 2017/18: 96 %)
Kundetal 2016	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.**
- **Forbedre 1. sal med bl.a. discountbutikker med et stort udvalg af varer til lave priser.**

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, om end i et langsommere tempo end tidligere forventet. Forskellige tiltag i tidligere år, herunder fokus på at skabe et stærkt lejermiks i stueplan og forbedre førstesalen, har medvirket til at den negative trend med faldende omsætning og besøgstal i centret er stoppet. I de forløbne måneder af 2017 udgjorde omsætningen indeks 112 i forhold til samme periode i 2016, og antal besøgende udgjorde indeks 102.

Med udgangspunkt i denne forbedrede situation for centret er der lagt en strategi for udlejningen det kommende år. Fokus er i første omgang at konvertere kortvarige lejeaftaler til sædvanlige lejekontrakter med lang uopsigelighed, og denne proces er i gang. I samme forbindelse er der bl.a. gennemført en opgradering af food courten i centret. Udlejningsgraden udgør 97 %.

På trods heraf er driften af centret endnu ikke tilfredsstillende for koncernen, og optimeringen/forbedringen af centret må forventes at forløbe over flere år. Værdien af ejendommen er som beskrevet ovenfor, nedskrevet med DKK 100 mio. med henblik på et hurtigere salg og uden at opnå yderligere modning af centret inden salg.

RINGSTED OUTLET RINGSTED, DANMARK

Åbning	Marts 2008
Udlejningsareal	13.200 m²
Udlejningsgrad	93 % (Q2 2017/18: 94 %)
Kundetal 2016	1,6 mio.

Driftsmæssige planer:

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

De senere års positive takter for Ringsted Outlet er fortsat i 2017, og centret oplever fortsat vækst i både omsætning og antal besøgende. Kundetal udgjorde i de forløbne måneder af 2017 indeks 123 i forhold til samme periode i 2016, og omsætningen udgjorde indeks 114.

På udlejningssiden arbejdes der løbende med optimering af lejersammensætningen, og flere nye lejere åbnede butikker i centret i 2016. Også i 2017 har der været flere nye butiksåbninger, bl.a. Schiesser, Lindt, Ecco og Betty Barclay, Kappa, Skechers, H&M, Lacoste og Moss Copenhagen. Enkelte lejere er fraflyttet med henblik på at koncernen kan udleje lokalerne til stærkere brands. Udlejningsgraden udgør 93 % af arealet. Der er samtidig god dialog med flere potentielle lejere, og 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. TK Development og CapMan Real Estate vil over de kommende år fortsætte med at udvikle centret og vil ligeledes arbejde videre med mulighederne for en udvidelse af centret.

GALERIA TARNOVIA, SHOPPINGCENTER, TARNÓW, POLEN OG GALERIA NOWY RYNEK, SHOPPINGCENTER, JELENIA GÓRA, POLEN

Galeria Tarnovia og Galeria Nowy Rynek ejes i et joint venture med Heitman, og TK Developments ejerandel udgør 30 %.

GALERIA TARNOVIA, SHOPPINGCENTER, TARNÓW, POLEN

Åbning	**November 2009**
Udlejningsareal	**17.000 m², heraf ca. 2.000 m² supermarked**
Udlejningsgrad	**93 % (Q2 2017/18: 93 %)**
Kundetal 2016	**1,8 mio.**

Driftsmæssige planer:

- **Øge udlejningsgraden.**
- **Ændre midlertidige kontrakter til almindelige kontrakter på vilkår der er tilfredsstillende for koncernen.**
- **Fortsætte ekstra markedsførings- og profileringskampagner af centret.**
- **Fokus på at opfylde covenants i relation til finansieringen af centret.**

Galeria Tarnovia er påvirket af en stærk konkurrencesituation i byen. For at forbedre centret og øge dets konkurrenceevne er der sket en omlægning af lejerstrukturen hvilket har medvirket til at skabe et bedre kundeflow i centret. Herudover åbnede en biograf i centret i december 2016, og flere nye lejere kom til.

Disse tiltag har haft en positiv effekt på centret, og både omsætning og antal besøgende steg i 2016 i forhold til 2015. Den positive udvikling er fortsat i 2017 idet det dog særligt er biografen der bidrager til denne udvikling. I de forløbne måneder af 2017 udgjorde omsætningen i centret indeks 118 i forhold til samme periode i 2016, og antal besøgende udgjorde indeks 115.

På trods heraf er driften af centret endnu ikke tilfredsstillende for koncernen, og der arbejdes kontinuerligt på at forbedre driften af centret.

Låneaftalerne relateret til finansieringen af centret indeholder en række covenants der løbende skal opfyldes for at lånene kan fastholdes. Der er behov for fortsat at forbedre udlejningen for at de aftalte covenants fremadrettet vil kunne opfyldes.

GALERIA NOWY RYNEK, SHOPPINGCENTER, JELENIA GÓRA, POLEN

Åbning	**Oktober 2015**
Udlejningsareal	**24.800 m², heraf ca. 2.400 m² supermarked**
Udlejningsgrad	**93 % (Q2 2017/18: 93 %)**
Kundetal 2016	**3,7 mio.**

Driftsmæssige planer:

- **Udskifte svage lejere og derved opnå et stærkere lejermiks.**
- **Udleje ledige lokaler.**
- **Optimere lejermiks.**
- **Gennemføre kraftig markedsføring og profilering af centret.**

Der har siden centrets åbning i oktober 2015 været fokus på at optimere lejermikset i centret og udskifte svage lejere med stærkere lejere/koncepter. I de forløbne måneder af 2017 udgjorde omsætningen i centret indeks 113 i forhold til samme periode i 2016, og antal besøgende udgjorde indeks 117. På trods heraf er driften af centret generelt for svag og dermed ikke tilfredsstillende for koncernen.

Fokus er at øge omsætningen i centret ved at forstærke centrets tiltrækningskraft. Dette kan bl.a. opnås ved kraftig markedsføring og profilering af centret for derved at øge kendskabsgraden til centret og ved at fortsætte udskiftningen af svage lejere og tilføre nye og stærkere koncepter.

Samlet set er driften af de to centre ikke tilfredsstillende for koncernen. Det må forventes at modningen og optimeringen tager længere tid end forventet med et udskudt salgstidspunkt til følge eller et hurtigt salg til lavere værdi end forventet. Et udskudt salgstidspunkt for centrene har den konsekvens at der skal afregnes et større forlods afkast til joint venture-partneren end forventet. TK Development nedskrev i regnskabsåret 2016/17 DKK 26 mio. på kapitalandelen og har nu nedskrevet værdien af ejerandelen med yderligere DKK 65 mio.

ØVRIGE ASSET MANAGEMENT-AKTIVITETER

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

Disse grunde og udviklingsprojekter udgør pr. 31. oktober 2017 DKK 346,3 mio. og består af:

- Polen: tre grunde og et boligprojekt i Bielany, Warszawa, under udvikling (DKK 270,3 mio.)
- Tjekkiet: et outletprojekt under udvikling og en grund i Prag (DKK 45,5 mio.).
- Baltikum: et retailprojekt i Vilnius og to grunde i Riga (DKK 28,8 mio.).
- Tyskland: en grund (DKK 1,7 mio.).

Selskabets projekt i Rusland er solgt til en privat investor, og TK Development er ude af det russiske marked.

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.

Tredje etape omfatter ca. 15.650 m² og består af 263 boligenheder og servicearealer. Byggeriet er igangsat i juni 2016, og boligerne forventes færdige i foråret 2018. Byggeriet og forhåndssalget forløber tilfredsstillende, og 81 % (Q2 2017/18: 68 %) af enhederne er solgt.

Fjerde etape omfatter ca. 12.500 m² og vil bestå af 227 boligenheder samt servicearealer. Forhåndssalget er påbegyndt, og der er indgået forhåndsreservationer på 20 % af enhederne. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, og boligerne forventes færdige i efteråret 2019.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Som et led i afviklingen af koncernens tjekkiske aktiviteter og for at optimere værdierne 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. Der er nu opnået byggetilladelser til det samlede projekt, og byggeriet af første etape af projektet er igangsat efter regnskabsperiodens udløb. 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.

Domus Pro, Vilnius, Litauen

I Vilnius i Litauen er sidste etape på 4.550 m² af en retailpark på i alt 11.300 m² nu færdigopført, og lejerne er i gang med indflytning. Projektet er solgt til en fond administreret af Baltic Horizon Fund. Denne sidste etape af projektet forventes afleveret til investor inden udgangen af januar 2018, og TK Development vil herefter være ude af det litauiske marked.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2017 – 31. oktober 2017 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. 31. oktober 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2017 – 31. oktober 2017.

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, 11. december 2017

DIREKTIONEN

Frede Clausen
Administrerende direktør

Robert Andersen
Direktør

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Anne Skovbro Andersen

Michael Bruhn

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	**9 mdr. 2017/18**	9 mdr. 2016/17	**3. kvartal 2017/18**	3. kvartal 2016/17	Hele året 2016/17
Nettoomsætning		**244,6**	348,5	**60,1**	111,4	401,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		**-25,0**	0,0	**-25,0**	0,0	0,0
Projektomkostninger	4	**-513,0**	-275,9	**-356,4**	-83,1	-318,4
Bruttoresultat		**-293,4**	72,6	**-321,3**	28,3	83,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		**-20,2**	15,2	**-60,9**	10,2	48,8
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		**-313,6**	87,8	**-382,2**	38,5	131,9
Andre eksterne omkostninger		**14,7**	15,5	**4,8**	4,8	21,2
Personaleomkostninger		**43,9**	44,0	**14,5**	14,3	58,5
I alt		**58,6**	59,5	**19,3**	19,1	79,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		**-372,2**	28,3	**-401,5**	19,4	52,2
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		**0,5**	0,3	**0,2**	0,1	0,4
Resultat af primær drift		**-372,7**	28,0	**-401,7**	19,3	51,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		**0,5**	0,5	**0,1**	0,1	0,5
Finansielle indtægter		**7,9**	8,6	**2,4**	2,3	9,9
Finansielle omkostninger		**-33,5**	-36,9	**-12,6**	-12,2	-48,4
I alt		**-25,1**	-27,8	**-10,1**	-9,8	-38,0
Resultat før skat		**-397,8**	0,2	**-411,8**	9,5	13,8
Skat af periodens resultat		**-1,9**	4,3	**-8,8**	3,8	6,7
Periodens resultat		**-395,9**	-4,1	**-403,0**	5,7	7,1

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	**-4,0**	0,0	**-4,1**	0,1	0,1

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	**-395,9**	-4,1	**-403,0**	5,7	7,1
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:					
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	**6,5**	4,1	**2,3**	2,3	3,4
Værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	**0,0**	0,0	**0,0**	0,0	0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	**0,1**	-0,6	**0,0**	0,5	-0,3
Skat af anden totalindkomst	**-1,8**	-2,4	**-0,7**	-1,2	-1,4
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	**-0,1**	-1,3	**-0,2**	0,2	-0,9
Periodens anden totalindkomst	**4,7**	-0,2	**1,4**	1,8	0,9
Periodens totalindkomst	**-391,2**	-4,3	**-401,6**	7,5	8,0

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2017	31.1.2017
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		**3,0**	1,3
Materielle aktiver		**3,0**	1,3
Investeringsejendomme		**28,1**	53,1
Investeringsejendomme		**28,1**	53,1
Kapitalandele i joint ventures		**260,6**	277,2
Kapitalandele i associerede virksomheder		**4,9**	4,9
Tilgodehavender hos joint ventures		**131,9**	185,3
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		**9,0**	8,9
Andre værdipapirer og kapitalandele		**4,6**	5,0
Finansielle aktiver		**411,0**	481,3
Udskudte skatteaktiver		**66,3**	75,4
Andre langfristede aktiver		**66,3**	75,4
Langfristede aktiver		**508,4**	611,1
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter		**1.923,5**	2.155,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		**15,3**	10,7
Tilgodehavender hos joint ventures		**6,1**	11,6
Andre tilgodehavender		**13,4**	13,4
Periodeafgrænsningsposter		**32,9**	12,9
Tilgodehavender		**67,7**	48,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		**4,1**	4,1
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	**31,4**	23,4
Likvide beholdninger	5	**6,8**	10,5
Kortfristede aktiver		**2.033,5**	2.241,8
AKTIVER		**2.541,9**	2.852,9

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2017	31.1.2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		**98,2**	98,2
Andre reserver	6	**-3,7**	-8,4
Overført resultat		**808,0**	1.203,9
Egenkapital		**902,5**	1.293,7
Forpligtelser			
Hensatte forpligtelser		**0,3**	0,9
Udskudte skatteforpligtelser		**4,5**	13,8
Langfristede forpligtelser		**4,8**	14,7
Kreditinstitutter		**1.516,7**	1.433,3
Leverandørgæld		**77,6**	72,7
Forudbetalinger fra kunder		**2,0**	0,0
Selskabsskat		**3,1**	2,9
Hensatte forpligtelser		**2,1**	1,9
Anden gæld		**26,1**	28,4
Periodeafgrænsningsposter		**7,0**	5,3
Kortfristede forpligtelser		**1.634,6**	1.544,5
Forpligtelser		**1.639,4**	1.559,2
PASSIVER		**2.541,9**	2.852,9

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie-kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2016	98,2	-9,3	1.196,8	1.285,7
Periodens resultat	0,0	0,0	-4,1	-4,1
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Periodens totalindkomst	0,0	-0,2	-4,1	-4,3
Egenkapital pr. 31. oktober 2016	98,2	-9,5	1.192,7	1.281,4
Egenkapital pr. 1. februar 2017	**98,2**	**-8,4**	**1.203,9**	**1.293,7**
Periodens resultat	**0,0**	**0,0**	**-395,9**	**-395,9**
Periodens anden totalindkomst	**0,0**	**4,7**	**0,0**	**4,7**
Periodens totalindkomst	**0,0**	**4,7**	**-395,9**	**-391,2**
Egenkapital pr. 31. oktober 2017	**98,2**	**-3,7**	**808,0**	**902,5**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	**9 mdr. 2017/18**	9 mdr. 2016/17	Hele året 2016/17
Resultat af primær drift	**-372,7**	28,0	51,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	**20,2**	-15,2	-48,8
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	**25,0**	0,0	0,0
Af- og nedskrivninger	**315,3**	2,4	12,6
Hensatte forpligtelser	**-0,4**	-2,6	-3,3
Kursreguleringer	**-0,6**	0,9	-1,9
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	**-57,4**	-53,3	-130,8
Ændringer i tilgodehavender	**-24,7**	41,5	35,6
Modtaget udlodning fra joint ventures	**62,5**	40,3	40,3
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	**-8,6**	-1,4	-1,6
Salg af joint ventures	**0,4**	1,0	4,6
Investering i joint ventures	**-0,6**	-3,6	-5,4
Ændring i deponerings- og sikringskonti	**-7,7**	42,6	72,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	**6,5**	0,5	2,2
Pengestrøm fra primær drift	**-42,8**	81,1	28,1
Betalte renter, m.v.	**-49,7**	-56,3	-63,4
Modtagne renter, m.v.	**6,7**	5,7	8,6
Betalt selskabsskat	**-0,2**	-5,5	-5,8
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**-86,0**	25,0	-32,5
Køb af materielle anlægsaktiver	**-2,0**	-0,4	-0,8
Salg af materielle anlægsaktiver	**0,1**	0,1	0,1
Udlodning fra associerede virksomheder	**0,6**	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	**5,4**	-1,2	-1,0
Investering i joint ventures	**-3,8**	-3,1	-6,6
Køb af værdipapirer og kapitalandele	**0,0**	-5,9	-5,9
Salg af værdipapirer og kapitalandele	**0,3**	2,6	13,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**0,6**	-7,9	-1,0
Optagelse af projektfinansiering	**184,2**	152,7	210,9
Nedbringelse af projektfinansiering/afdrag kreditinstitutter	**-102,9**	-153,3	-172,6
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**81,3**	-0,6	38,3
Periodens pengestrøm	**-4,1**	16,5	4,8
Likvider, primo	**10,5**	5,6	5,6
Valutakursregulering af likvider	**0,4**	0,0	0,1
Likvider, ultimo	**6,8**	22,1	10,5

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 2017 implementeret de nye og ændrede standarder som træder i kraft for regnskabsår der begynder 1. februar 2017 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis som blev anvendt i koncernregnskabet for 2016/17. 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 2016/17.

Ledelsen valgte i forbindelse med årsrapporten 2016/17 at ændre placeringen af Indtægter af kapitalandele i joint ventures i resultatopgørelsen, så det indgik i Resultat af primær drift. Som følge heraf blev præsentationen af pengestrømme vedrørende joint ventures ændret. Disse pengestrømme medtages nu efter en konkret vurdering baseret på de faktiske forhold i hvert enkelt joint venture under pengestrømme fra driftsaktiviteter eller under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. Sammenligningstal for de første 9 måneder 2016/17 i både resultatopgørelse og pengestrømsopgørelse er tilpasset i overensstemmelse hermed.

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER, HERUNDER 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 2016/17.

Resultatet for perioden 1. februar til 31. oktober 2017 er påvirket af samlede nedskrivninger på i alt DKK 405,4 mio. Nedskrivningerne er en konsekvens af bestyrelsens beslutning om at afvikle koncernens polske aktiviteter inden for en periode på 2 år og gennemføre hurtigere afvikling og salg af asset management-aktiviteter generelt.

Nedskrivningerne er fordelt som følger:

- DKK 25 mio. er en negativ værdiregulering af koncernens tyske investeringsejendom idet planlagte udviklingstiltag endnu ikke er lykkedes med et tilfredsstillende resultat for koncernen.
- DKK 35 mio. er en nedskrivning af en grund i Letland og en grund i Tyskland hvor udviklingen af disse har vist sig vanskeligere end forudset.
- DKK 60 mio. er nedskrivninger på tre polske grunde som koncernen har ejet i en længere årrække. Disse grunde er qua myndighedsforhold og deres størrelse vanskelige at udvikle på kort sigt, og bestyrelsens beslutning om at afvikle aktiviteterne i Polen og dermed ønske om at realisere et salg af disse grunde inden for en kortere periode, har medført et nedskrivningsbehov.
- DKK 65,4 mio. er nedskrivning af koncernens investering i et joint venture der ejer to shoppingcentre i drift i Polen. Driften i og indtjeningen fra centrene forbedrer sig, men langsommere end forventet, og et udskudt salgstidspunkt har den konsekvens at der skal afregnes et større præferenceafkast til joint venture-partneren end tidligere forventet.
- DKK 100 mio. vedrører Galeria Sandeja i Nowy Sącz, Polen, og DKK 120 mio. vedrører Sillebroen Shopping i Frederikssund, Danmark. Modning og optimering af disse centre er ikke forløbet tilfredsstillende, og bestyrelsen kan konstatere at det ikke har været muligt at modne aktiverne i det ønskede tempo. Modningspotentialet er fortsat til stede, men tidshorisonten for at realisere en salgsværdi i overensstemmelse med de oprindelige forventninger vurderes længere end hidtil vurderet. Med koncernens

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER, HERUNDER USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING, FORTSAT

fremadrettede fokus på development-aktiviteter, og med den aktuelle konjunktursituation in mente vurderes det ikke attraktivt at binde kapital i asset management i en længere periode, og aktiverne vil blive afviklet hurtigst muligt.

Den regnskabsmæssige værdi af færdigopførte ejendomme i drift i asset management udgør herefter pr. 31. oktober 2017 DKK 898 mio. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og udviklingsprojekter i asset management udgør herefter pr. 31. oktober 2017 DKK 346,3 mio.

Den regnskabsmæssige værdi af den samlede projektbeholdning i koncernen, Igangværende og færdige projekter, udgør herefter pr. 31. oktober 2017 DKK 1.923,5 mio. De akkumulerede nedskrivninger udgør pr. 31. oktober 2017 DKK 562,9 mio., og den bogførte værdi af igangværende og færdige projekter der er nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi, udgør DKK 1.134,9 mio., hvoraf DKK 1.113,9 mio., vedrører aktiver i asset management.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

TK Developments interne rapportering er opdelt i development og asset management. Segmenteringen er i Q3 2017/18 justeret som følge af bestyrelsens beslutning om at afvikle koncernens polske aktiviteter, og alle koncernens polske aktiviteter er med virkning fra 31. oktober 2017 overgået til asset management. Samtidig er de tidligere ikke-fordelte balanceposter, primært skat, nu overført til de enkelte segmenter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Development omfatter frem til 31. oktober 2017 (resultat) udvikling af fast ejendom i Danmark, Sverige og Polen og fra 31. oktober 2017 (balance) alene udvikling af fast ejendom i Danmark og Sverige.

Asset management omfatter frem til 31. oktober 2017 (resultat) koncernens færdigopførte ejendomme og investeringsejendomme i drift på alle koncernens markeder, ekskl. BROEN Shopping samt grunde og udviklingsprojekter på de markeder hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv. Med virkning fra 31. oktober 2017 (balance) omfatter asset management alle aktiviteter uden for Danmark og Sverige samt færdigopførte ejendomme i drift i Danmark.

Koncernens nettoinvestering i BROEN Shopping er med virkning fra 31. oktober 2017 overgået fra development til asset management i forbindelse med at projektet nu er færdigopført og i drift. Idet ændringen sker som følge af en ændring i projekts stadie - fra et projekt under udvikling til en nu færdigopført ejendom i drift - er sammenligningstal ikke tilpasset.

DKK mio.	Development	Asset management	Ikke fordelt	I alt
31.10.2017				
Nettoomsætning, eksterne kunder	**165,4**	**79,2**	**0,0**	**244,6**
Resultat før skat	**-33,5**	**-355,4**	**-8,9**	**-397,8**
Segmentaktiver	**1.049,1**	**1.492,8**	**0,0**	**2.541,9**
Segmentforpligtelser	**549,1**	**1.090,3**	**0,0**	**1.639,4**
31.10.2016				
Nettoomsætning, eksterne kunder	279,3	69,2	0,0	348,5
Resultat før skat	18,3	-10,7	-7,4	0,2
Segmentaktiver	809,7	1.987,7	0,0	2.797,4
Segmentforpligtelser	344,1	1.171,9	0,0	1.516,0

NOTE 4. PROJEKTOMKOSTNINGER

DKK mio.	**9 mdr. 2017/18**	9 mdr. 2016/17	Hele året 2016/17
Projektomkostninger i alt	**198,0**	273,7	306,7
Nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	**315,0**	2,2	11,7
Projektomkostninger i alt	**513,0**	275,9	318,4

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	**31.10.2017**	31.1.2017
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	**6,8**	10,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	**61,0**	16,6
I alt	**67,8**	27,1
Deponerede midler til senere frigivelse	**31,4**	23,4
Likviditetsreserve i alt	**99,2**	50,5

NOTE 6. 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 2016	-0,1	-1,5	-7,7	-9,3
Anden totalindkomst:				
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	0,0	-0,3	-1,0	-1,3
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	4,1	4,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-2,4	-2,4
Anden totalindkomst i alt	0,0	-0,9	0,7	-0,2
Andre reserver pr. 31. oktober 2016	-0,1	-2,4	-7,0	-9,5
Andre reserver pr. 1. februar 2017	**0,0**	**-1,7**	**-6,7**	**-8,4**
Anden totalindkomst:				
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	**0,0**	**0,1**	**-0,2**	**-0,1**
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	**0,0**	**0,0**	**6,5**	**6,5**
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,1**
Udskudt skat af anden totalindkomst	**0,0**	**0,0**	**-1,8**	**-1,8**
Anden totalindkomst i alt	**0,0**	**0,2**	**4,5**	**4,7**
Andre reserver pr. 31. oktober 2017	**0,0**	**-1,5**	**-2,2**	**-3,7**

NOTE 7. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

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

NOTE 8. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	**31.10.2017**	31.1.2017	31.10.2016
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	**1,1**	1,3	1,0
Vederlag, m.v., direktion	**5,6**	7,4	5,6
Joint ventures:			
Honorarer	**2,0**	2,2	1,7
Renteindtægter	**6,6**	7,5	5,5
Tilgodehavender (saldo)	**138,0**	196,9	198,4
Associerede virksomheder:			
Honorarer	**1,2**	0,9	0,9
Renteindtægter	**0,1**	0,1	0,1
Tilgodehavender (saldo)	**9,0**	8,9	8,9

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2017. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er i de første 9 måneder 2017/18 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter med DKK 65,4 mio. (Q1-Q3 2016/17: DKK 0 mio.).

NOTE 9. FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet. Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter der måles til dagsværdi som fremgår af koncernens årsrapport 2016/17.

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
Robert Andersen

Bestyrelse:
Peter Thorsen
Henrik Heideby
Arne Gerlyng-Hansen
Anne Skovbro
Michael Bruhn

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.