

Delårsrapport for 1. halvår 2012/13

Selskabsmeddelelse nr. 15/2012, 25. september 2012, TK Development A/S, CVR-nr. 24256782



Shoppingcenter, Jelenia Góra, Polen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resume	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	4
TK Development i hovedtræk	5
Regnskabsberetning	5
Afleverede projekter	7
Betinget aftale med Heitman om salg af to polske projekter	7
Fremdrift i koncernens projekter	8
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	9
Forventninger	9
Markedsforhold	10
Projektporteføljen i koncernen	11
Status på projektporteføljen	11
TKD Nordeuropa	13
Projektportefølje	13
Projektoverblik	14
Euro Mall Holding	16
Projektportefølje	16
Projektoverblik	17
TK Development, øvrig koncern	18
Investeringsejendomme	19
Øvrige forhold	20
Ledelsespåtegning	21
Koncernregnskab	22
Selskabsoplysninger	31

RESUME

- TK Development realiserede i første halvår 2012/13 et resultat før skat på DKK -40,0 mio. mod DKK 8,1 mio. i første halvår 2011/12.
- Der er i april 2012 fremsat et lovforslag hvor reglerne for underskudsfræførsel ændres. Lovforslaget blev vedtaget i juni 2012. For TK Development betyder dette at tidshorizonten for anvendelsen af de skattemæssige underskud er blevet væsentligt længere, og dermed at usikkerheden knyttet til udnyttelsen af skatteaktivet er væsentligt forøget. Med baggrund heri har TK Development opgjort et nedskrivningsbehov på koncernens skatteaktiv på DKK 150,0 mio. Beløbet er indarbejdet i delårsrapporten for første halvår 2012/13.
- Resultat efter skat udgør DKK -186,6 mio. mod DKK 16,9 mio. i første halvår 2011/12.
- Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2012 DKK 1.697,7 mio., svarende til en soliditet på 37,4 %.
- TK Development har i juli 2012 indgået betinget aftale med Heitman om salg af to polske projekter til en samlet projektværdi af EUR 95 mio. Salget omfatter en ejerandel på 70 % af koncernens shoppingcenter Galeria Tarnovia i Tarnów og et nyt udviklingsprojekt i Jelenia Góra. TK Development realiserer en mindre avance ved handelens gennemførelse, får frigjort likviditet og vil herudover opnå en fremtidig avance på honorarindtægter fra det fællesjede selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af udviklingsprojektet. Handelen forventes endeligt effektueret i oktober 2012.
- Udvidelsen af koncernens tjekkiske investeringsejendom, shoppingcentret Futurum Hradec Králové, er færdigopført og åbnet som planlagt den 10. maj 2012. Aktuell udlejningsgrad for hele centret udgør 99 %.

Futurum Hradec Králové, Tjekkiet, ejes i et joint venture med GE Capital og Heitman. Joint venturet har besluttet at søge ejendommen solgt og har sat en salgsproces i gang. Med baggrund i den igangværende salgsproces har ledelsen ændret værdiansættelsen af ejendommen og har indregnet en negativ værdiregulering i første halvår 2012/13 på DKK 24,3 mio.
- Byggeriet af første etape af koncernens projekt i Bielany, Polen, forløber planmæssigt. Det samlede projekt omfatter ca. 56.200 m², primært boliger, bestående af 900-1.000 enheder hvoraf første etape udgør 136 enheder. Der er indgået salgsaftaler på ca. 43 % af disse enheder.
- Koncernens samlede projektportefølje udgør pr. 31. juli 2012 DKK 3.615 mio. Heraf udgør de færdigopførte projekter DKK 2.030 mio. som dermed er cashflowge-

nerende. Den årlige nettoleje ved aktuell udlejning udgør DKK 136 mio., svarende til en forrentning af anskaffelsessummen på 6,7 %. Forrentning af anskaffelsessummen ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,7 %. Der er igangværende salgsforhandlinger om flere af disse projekter.

- Samlet set udgør koncernens færdigopførte og cashflow-genererende projekter samt koncernens investeringsejendomme DKK 2.454 mio. Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 2.328 mio.
- Koncernens projektportefølje udgør pr. 31. juli 2012 767.000 m² (31. januar 2012: 776.000 m²).
- Usikkerheden på de internationale finansielle markeder påvirker fortsat ejendomsbranchen negativt og medfører en fortsat lang beslutningsproces hos både finansieringskilder, lejere og investorer.
- Igangsætning af nye større projekter er afhængig af at der kan opnås hel eller delvis finansiering heraf, samt at der frigøres likviditet fra salg af et eller flere af de færdigopførte, betydende projekter.
- Ledelsen tillægger det stor betydning at der foretages yderligere salg af færdigopførte, betydende projekter i 2012/13. Et salg af de færdigopførte, betydende projekter vil generere den likviditet der er en forudsætning for den fremtidige drift og projektflovet og dermed den langsigtede indtjening. Set i lyset af usikkerheden på de finansielle markeder vil der være usikkerhed knyttet til omfang og timing af salg af større projekter og resultaterne heraf. På trods af denne usikkerhed forventer ledelsen yderligere snarlige salg og et positivt resultat før skat for 2012/13. Ledelsen fastholder dermed forventningerne til 2012/13.
- Ernst Michaelsen har d.d. valgt at udtræde af bestyrelsen. Ernst Michaelsen blev på selskabets ordinære generalforsamling i maj 2012 valgt til nyt medlem af bestyrelsen efter ønske fra enkelte større aktionærer. Beslutningen om at udtræde af bestyrelsen skal ses med baggrund i efterfølgende ændringer i aktionærkredsen hvorefter Carl Ejler Rasmussen Holding Sweden AB ikke længere ejer aktier i TK Development A/S.

Spørgsmål til denne meddelelse kan rettes til adm. direktør Frede Clausen på telefon +45 8896 1010.

De forventninger der er omtalt i denne meddelelse, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer som nævnt i afsnittet "Risikoforhold" i koncernens årsrapport 2011/12.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	1. halvår 2012/13	1. halvår 2011/12	Hele året 2011/12
Hovedtal			
Nettoomsætning	129,3	172,0	359,8
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-24,3	16,8	36,7
Bruttoresultat	49,4	85,0	195,8
Resultat af primær drift (EBIT)	-3,6	20,6	65,5
Finansiering, m.v.	-37,5	-44,4	-83,6
Resultat før skat	-40,0	8,1	14,3
Periodens resultat	-186,6	16,9	27,0
Aktionærernes andel af periodens resultat	-186,6	16,9	27,0
Samlet balance			
Samlet balance	4.538,8	4.521,6	4.639,5
Materielle anlægsaktiver	427,2	416,6	445,2
heraf investeringsejendomme/investeringsejendomme under opførelse	423,6	410,8	440,5
Projektportefølje	3.615,2	3.407,2	3.498,1
heraf igangværende og færdige projekter	3.615,2	3.415,0	3.498,1
heraf modtagne forudbetalinger fra kunder	0,0	-7,8	0,0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0,0	0,6	18,2
Egenkapital	1.697,7	1.881,9	1.876,4
Pengestrøm fra driften			
Pengestrøm fra driften	-75,0	-6,6	-78,8
Netto rentebærende gæld, ultimo	2.327,6	2.186,3	2.244,9
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (ROE) ¹⁾	-20,9 %	1,8 %	1,4 %
Overskudsgrad (EBIT margin)	-2,8 %	12,0 %	18,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	37,4 %	41,6 %	40,4 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	40,4	44,7	44,6
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,4	0,5	0,3
Antal aktier ultimo	42.065.715	42.065.715	42.065.715
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-4,4	0,4	0,6
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	15	22	14
Nøgletal korrigeret for warrants			
Egenkapitalforrentning (ROE) ¹⁾	-20,9 %	1,8 %	1,4 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	37,4 %	41,6 %	40,4 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	40,4	44,7	44,6
Resultat i DKK pr. aktie (EPS-D)	-4,4	0,4	0,6

Ved beregning af nøgletal er Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning 2010 anvendt. Anvendt beregning for soliditetsgrad er egenkapital ultimo/samlede aktiver ultimo.

¹⁾ Omregnet til helårsbasis.

Regnskabsberetning

TK Development realiserede i første halvår 2012/13 et resultat før skat på DKK -40,0 mio. mod DKK 8,1 mio. i første halvår 2011/12. Resultat efter skat udgør DKK -186,6 mio. mod DKK 16,9 mio. i første halvår 2011/12.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2012 DKK 1.697,7 mio., svarende til en soliditet på 37,4 %.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsregnskaber*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC) der gælder for regnskabsår der begynder 1. februar 2012.

Implementeringen af ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling i koncernregnskabet og har således ingen effekt på resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2011/12. Der henvises til denne årsrapport for en fuldstændig beskrivelse af koncernens anvendte regnskabspraksis.

Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i DKK der er moderselskabets funktionelle valuta. Delårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået (reviewet) af selskabets revisorer.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

De væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger som ledelsen har foretaget i forbindelse med anvendelsen af koncernens regnskabspraksis og den væsentligste skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2011/12. For en nærmere beskrivelse henvises derfor til denne.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 129,3 mio. mod DKK 172,0 mio. i første halvår 2011/12.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK 49,4 mio. mod DKK 85,0 mio. i første halvår 2011/12. I bruttoresultatet indgår primært drift af koncernens færdigopførte projekter, drift og værdiregulering af koncernens investeringsejendomme samt avancer fra afleverede projekter.

Værdireguleringen af koncernens investeringsejendomme udgør DKK -24,3 mio. mod DKK 16,8 mio. i første halvår 2011/12. Værdireguleringen i første halvår 2012/13 vedrører den tjekkiske investeringsejendom, Futurum Hradec Králové, herunder den i maj 2012 færdigopførte udvidelse af samme. Futurum Hradec Králové ejes i et joint venture med GE Capital og Heitman. Joint venturet har besluttet at søge ejendommen solgt og har sat en salgsproces i gang. Med baggrund i den igangværende salgsproces har ledelsen ændret værdiansættelsen af ejendommen og har indregnet en negativ værdiregulering i første halvår 2012/13 på DKK 24,3 mio.

Herudover er der i bruttoresultatet indeholdt en nedskrivning af projektbeholdningen på DKK 12,7 mio. mod DKK 4,6 mio. i første halvår 2011/12.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 51,8 mio. mod DKK 62,9 mio. i første halvår 2011/12, svarende til en reduktion på knap 18 %.

Personaleomkostninger udgør DKK 36,2 mio. mod DKK 45,2 mio. i første halvår 2011/12, svarende til et fald på ca. 20 %. Antal medarbejdere udgør 116 pr. 31. juli 2012, inkl. medarbejdere ansat på centre i drift. Samtlige medarbejdere omfattet af omkostningstilpasningen i januar 2012 er nu fratrukket.

Andre eksterne omkostninger er realiseret med DKK 15,6 mio. og er et fald på knap 12 % i forhold til første halvår 2011/12.

Der er i august 2012 opnået fuld effekt af den i januar 2012 gennemførte omkostningstilpasning. Den årlige omkostningsbesparelse ved fuld effekt udgør ca. 20 %.

Finansiering

TK Development har realiseret en nettofinansieringsudgift på DKK 37,5 mio. mod DKK 44,4 mio. i første halvår 2011/12. Reduktionen relaterer sig bl.a. til lavere negative kursreguleringer.

Skat af periodens resultat

Skat af periodens resultat udgør en udgift på DKK 146,6 mio. hvoraf DKK 150,0 mio. er en nedskrivning af koncernens skatteaktiv som følge af ændrede skatteregler, jf. om-

tale nedenfor under udskudte skatteaktiver.

Balancen

Koncernens samlede balance udgør DKK 4.538,8 mio. og er dermed et fald på DKK 100,7 mio. i forhold til 31. januar 2012.

Goodwill

Goodwill er uændret i forhold til 31. januar 2012 og udgør DKK 33,3 mio. Goodwill vedrører forretningsenheden Euro Mall Holding. Der er ikke indikationer på at der skal foretages nedskrivning af værdien.

Investeringsjendomme og investeringsjendomme under opførelse

Værdiansættelsen af koncernens investeringsjendomme og investeringsjendomme under opførelse finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cashflow-model hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra et givet afkast.

Værdiansættelsen af koncernens tyske investeringsjendomme er pr. 31. juli 2012 baseret på et uændret afkastkrav i forhold til 31. januar 2012 på 6,5 %.

For den tjekkiske investeringsjendom, herunder den færdigopførte udvidelse, er værdiansættelsen foretaget med baggrund i den igangværende salgsproces, jf. omtale under "Bruttoresultat" ovenfor.

Den samlede værdi af koncernens investeringsjendomme udgør DKK 423,6 mio. mod DKK 366,9 mio. pr. 31. januar 2012. Af værdien pr. 31. juli 2012 vedrører DKK 197,7 mio. koncernens tyske investeringsjendomme, og DKK 225,9 mio. koncernens tjekkiske investeringsjendom.

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové er der opført en udvidelse af centret på ca. 9.950 m². Byggeriet forløb planmæssigt, og udvidelsen åbnede som planlagt den 10. maj 2012. Udvidelsen har tidligere været klassificeret under "Investeringsjendomme under opførelse", men er i andet kvartal 2012/13 overført til "Investeringsjendomme" som følge af at byggeriet er færdigt og udvidelsen åbnet. Udvidelsen indgår dermed i ovenstående bogførte værdi.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver andrager i balancen DKK 152,3 mio. mod DKK 291,7 mio. pr. 31. januar 2012. Faldet kan primært henføres til en yderligere nedskrivning af koncernens danske skatteaktiv, jf. omtale nedenfor.

Der blev i april 2012 fremsat et dansk lovforslag hvor reglerne for underskudsfræmsørsel ændres. Lovforslaget blev

vedtaget i juni 2012 og medfører at underskud over DKK 7,5 mio. fra tidligere indkomstår alene vil kunne fradrages med 60 % i årets skattepligtige indkomst. For TK Development medfører dette at tidshorizonten for anvendelsen af de skattemæssige underskud er blevet væsentligt længere, og at usikkerheden knyttet til udnyttelsen af skatteaktivet er væsentligt forøget. Med baggrund heri har TK Development opgjort et nedskrivningsbehov på koncernens skatteaktiv på DKK 150,0 mio. Beløbet er indarbejdet i delårsrapporten for første halvår 2012/13.

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

Som følge af de væsentlige usikkerheder der er knyttet hertil, er der indregnet reservationer til imødegåelse af risikoen for manglende projektgennemførelse, udskydelse af projekter og risikoen for reducerede projektavancer i forhold til det forventede. Såfremt vilkårene og forudsætningerne for budgetter og resultatfremskrivninger, herunder de tidsmæssige forventninger, ændres, kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. juli 2012 hvilket kan have en negativ betydning for koncernens resultater og finansielle stilling.

Projektbeholdning

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 3.615,2 mio. mod DKK 3.498,1 mio. pr. 31. januar 2012. Stigningen, DKK 117,1 mio., er i al væsentlighed relateret til koncernens igangværende byggerier.

De samlede forudbetalinger baseret på forward funding-aftaler udgør DKK 335,1 mio. mod DKK 293,3 mio. pr. 31. januar 2012. Forward funding er steget, primært som følge af opbygning af forward funding og forudbetalinger på igangværende projekter. Pr. 31. juli 2012 udgør forward funding 92,3 % af den bogførte værdi af solgte projekter, brutto.

Tilgodehavender

De samlede tilgodehavender udgør DKK 216,7 mio. og er et fald i forhold til 31. januar 2012 på DKK 45,6 mio., primært vedrørende andre tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør DKK 33,4 mio. mod DKK 55,1 mio. pr. 31. januar 2012. Koncernens samlede likviditetsberedskab, jf. note 5, udgør DKK 97,9 mio. mod DKK 134,8

mio. pr. 31. januar 2012.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør DKK 1.697,7 mio. mod DKK 1.876,4 mio. pr. 31. januar 2012.

Egenkapitalen er siden 31. januar 2012 bl.a. ændret med periodens resultat og positive kursreguleringer efter skat på DKK 7,3 mio. relateret til udenlandske dattervirksomheder.

Soliditeten udgør 37,4 %.

Langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede forpligtelser udgør DKK 85,8 mio. hvilket i forhold til 31. januar 2012 er et fald på 109,9 mio. Faldet er primært en følge af at en væsentlig del af langfristet gæld til kreditinstitutter nu er overført til kortfristet gæld.

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør DKK 2.755,3 mio. mod DKK 2.567,4 mio. pr. 31. januar 2012.

Koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter består af både drifts- og projektf finansiering. TK Development har indgået en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektf finansiering. Engagementet og betingelserne genforhandles årligt, og det er ledelsens forventning at samarbejdet vil blive forlænget.

Koncernen har herudover aftaler om projektf finansiering i forskellige banker i Danmark og udlandet. Projektkreditterne bevilges sædvanligvis med forskellige løbetider, afhængigt af det konkrete projekt.

Af den samlede projektf finansiering pr. 31. januar 2012 havde DKK 516,0 mio. udløb i 2012/13. Flere af projektkreditterne forventes indfriet i forbindelse med salg af projekter. Koncernen er afhængig af at der kan opnås enten en forlængelse eller en anden finansiering af de øvrige projektkreditter. Der pågår løbende dialog med kreditinstitutterne herom, og det er ledelsens forventning at disse projektkreditter vil blive enten forlænget eller refinansieret på anden vis.

Pengestrømsopgørelse

Koncernens pengestrømme fra driftsaktivitet er negative med DKK 75,0 mio. (Q1-Q2 2011/12: DKK -6,6 mio.) bl.a. som følge af nettoinvestering i projekter, betalt skat samt drift i øvrigt.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er negative med DKK 7,4 mio. (Q1-Q2 2011/12: DKK 21,4 mio.) hvilket pri-

mært skyldes yderligere investering i den udvidelse af koncernens tjekkiske investeringsejendom som blev færdiggjort i maj 2012.

Periodens pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 58,8 mio. (Q1-Q2 2011/12: DKK -64,3 mio.). Dette er primært en kombination af positive pengestrømme fra finansiering af investering i projekter og negative pengestrømme som følge af nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter.

Afleverede projekter

Der er i første kvartal 2012/13 afleveret et mindre projekt i Aarhus, Danmark, bestående af bl.a. en dagligvarebutik til Rema1000.

Der er i andet kvartal 2012/13 afleveret anden og sidste etape af en retailpark i Kristianstad i Sverige. Det samlede projekt omfatter udover en eksisterende bygning på ca. 4.500 m² der er afleveret til investor i april 2011, en tilbygning på ca. 1.700 m² der er solgt til samme investor. Tilbygningen er fuldt udlejet, færdigopført og afleveret til investor i maj 2012.

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové, Tjekkiet, der ejes af et joint venture mellem GE Capital, Heitman og TK Development, hvor TK Developments ejerandel udgør 20 %, er byggeriet af en udvidelse af centret på 9.950 m² afsluttet, og udvidelsen er som planlagt åbnet den 10. maj 2012. Euro Mall Holding har modtaget honorarer fra det fællesejede selskab for udlejning og byggestyring.

Betinget aftale med Heitman om salg af to polske projekter

TK Development har i juli 2012 indgået betinget aftale med Heitman om salg af to polske projekter til en samlet projektværdi af EUR 95 mio. Salget omfatter koncernens shoppingcenter Galeria Tarnovia i Tarnów og et nyt udviklingsprojekt i Jelenia Góra.

Aftalen medfører at Heitman indtræder som 70 % aktionær i de to polske projekter. TK Development realiserer en mindre avance ved handelens gennemførelse, får frigjort likviditet og vil herudover opnå en fremtidig avance på honorarindtægter fra det fællesejede selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af udviklingsprojektet.

Galeria Tarnovia, shoppingcenter, Tarnów, Polen
Salgsprisen for shoppingcentret Galeria Tarnovia udgør i niveauet EUR 40 mio. Den nuværende fremmedfinansiering i projektet videreføres, og Heitman stiller egenfinan-

siering til rådighed for selskabet i forhold til sin ejerandel. Med salget realiserer TK Development en mindre avance på projektet og får frigjort likviditet.

Shoppingcenter, Jelenia Góra, Polen

I Jelenia Góra har TK Development købt et areal og har option på yderligere arealer med henblik på udvikling af ca. 24.000 m² shoppingcenter. Projektet vil omfatte en ca. 3.500 m² dagligvareenhed og ca. 20.500 m² butikker, restauranter og serviceenheder. Lokalplanen for området er på plads, og udlejningen er påbegyndt. Byggestart forventes i 2013 med åbning i 2015.

Heitman indtræder som 70 % ejer i projektet på det nuværende udviklingsstade, og den fremtidige udvikling af projektet, herunder opførelsen af projektet, vil finde sted i samarbejde med Heitman. Den samlede projektværdi forventes at udgøre i niveauet EUR 55 mio. Partnerskabet giver mulighed for en mere optimal udnyttelse af koncernens ressourcer, herunder egenkapitalallokering, idet Heitman vil stille egenfinansiering til rådighed i forhold til sin ejerandel.

Aftalen indebærer at der skal ske yderligere modning af Galeria Tarnovia samt indkøring og modning af shoppingcentret i Jelenia Góra efter åbning som forventes i 2015. Herefter er det hensigten at projekterne videresælges. Det er aftalt at videresalg kan ske efter en periode på 3 år fra aftalens indgåelse.

Aftalen giver et præferenceafkast til Heitman, mens TK Development har adgang til en performance-bestemt andel af et eventuelt merprovenu ved videresalg af projekterne. TK Development vil herudover oppebære honorarer fra det fællesjede selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af udviklingsprojektet.

Den samlede aftale med Heitman er i tråd med koncernens tilpassede forretningsmodel hvor TK Development ønsker at indgå partnerskaber omkring færdigopførte ejendomme og nye udviklingsprojekter for derigennem at opnå en mere optimal allokering af selskabets egenkapital, en større risikospredning og en bedre udnyttelse af koncernens udviklingskompetencer.

TK Developments ejerandel af projekterne vil blive klassificeret som investeringsejendomme.

Handelen forventes endeligt effektueret i oktober 2012.

Fremdrift i koncernens projekter

TK Development har fokus på salg af de færdigopførte projekter tillige med gennemførelse af de øvrige eksisterende

projekter i porteføljen, herunder sikring af en stærk forhåndsudlejning eller salg inden påbegyndelse af byggeri. Herudover arbejder koncernen fremdeles på nye projektmuligheder. Dette fokus har løbende sikret god fremdrift og yderligere optimering af de enkelte projekter.

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

Koncernens samlede projektportefølje udgør pr. 31. juli 2012 DKK 3.615 mio. (30.04.12: DKK 3.547 mio.). Heraf udgør de færdigopførte projekter DKK 2.030 mio. (30.04.12: DKK 2.024 mio.) som dermed er cashflow-genererende. Driften af disse færdigopførte projekter, primært shoppingcentre, forløber generelt tilfredsstillende. Den årlige nettogleje ved aktuel udlejning udgør DKK 136 mio. (30.04.12: DKK 137 mio.), svarende til en forrentning af anskaffelsessummen på 6,7 %. Forrentning af anskaffelsessummen ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,7 %.

Samlet set udgør koncernens færdigopførte og cashflow-genererende projekter samt koncernens investeringsejendomme DKK 2.454 mio. (30.04.12: 2.392 mio.). Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 2.328 mio. (30.04.12: DKK 2.278 mio.).

Der pågår fortsat en salgsproces vedrørende koncernens færdigopførte, betydende projekter. Der er igangværende salgsforhandlinger om flere af disse projekter, og det er ledelsens forventning at der i løbet af kort tid kan indgås endelige aftaler om salg.

Færdigopførte projekter

Koncernens shoppingcenter Sillebroen i Frederikssund, Danmark, som åbnede i marts 2010 har en aktuel udlejningsgrad på 88 % (Q1 2012/13: 87 %). Initiativer til opnåelse af en højere udlejning pågår, og der forhandles med lejere til flere af de resterende lejemål. Centret oplever fortsat både en tilfredsstillende kundetilstrømning og en tilfredsstillende drift. Centret blev i 2011 besøgt af mere end 3 mio. kunder. Både antal besøgende og omsætningen i centret er i første halvdel af 2012 på niveau med første halvdel af 2011. Af væsentlige lejere kan bl.a. nævnes Kvickly, Fakta, H&M, Fona, Sport-Master, Vero Moda, Vila og Wagner.

I koncernens shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, er både kundetilstrømningen og driften fortsat tilfredsstillende. Der var i 2011 godt 2,4 mio. besøgende i centret. Der har i første halvdel af 2012 været en positiv udvikling i både antal besøgende og i omsætningen i centret i forhold til første halvdel af 2011. Den aktuelle udlej-

ningsgrad udgør 96 % (Q1 2012/13: 96 %). Af væsentlige lejere kan bl.a. nævnes Carrefour som dagligvareoperatør samt H&M, New Yorker, Reserved, Deichmann, Douglas, Camaieu og Euro RTV AGD.

Koncernens shoppingcenter Galeria Tarnovia i Tarnów, Polen, har en aktuell udlejningsgrad på 96 % (Q1 2012/13: 97 %). Centret oplever fortsat både en tilfredsstillende kundetilstrømning og drift. Der er i december 2011 sket en udskiftning af dagligvareoperatøren til Simply Market. Denne udskiftning har været medvirkende til at centret har oplevet fremgang i første halvdel af 2012. Der var i 2011 godt 1,7 mio. besøgende. I første halvdel af 2012 er både antal besøgende og omsætningen i centret stigende i forhold til første halvdel af 2011. Af væsentlige lejere ud over Simply Market kan bl.a. nævnes H&M, New Yorker, Reserved, Douglas, Rossman, Stradivarius, Takko Fashion og Euro RTV AGD.

Første etape af Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet, åbnede i 2007, og anden og sidste etape af projektet åbnede i oktober 2010. Siden åbningen af anden etape har der været en meget positiv udvikling i både kundetal og omsætning i centret. I 2011 var der godt 1,9 mio. besøgende. I første halvdel af 2012 er både antal besøgende og omsætningen i centret stigende i forhold til første halvdel af 2011. Den aktuelle udlejningsgrad på det samlede projekt udgør 93 % (Q1 2012/13: 91 %). Der pågår forhandlinger med både lokale og internationale lejere til de resterende ledige lejemål. Af væsentlige lejere kan bl.a. nævnes Nike, Adidas, Tommy Hilfiger, Benetton, Tom Tailor, Gant, Lacoste, Levi Strauss & Co. og Esprit.

Projekter under opførelse/ikke påbegyndte projekter

I Esbjerg, Danmark, har TK Development indgået købsaftale på et areal hvor der planlægges opført et nyt shoppingcenter, Citycenter BROEN, på ca. 29.800 m² på banearealerne ved Esbjerg Station. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 69 % (Q1 2012/13: 70 %) og omfatter lejere som bl.a. H&M, Kvickly, Imerco, Skoringen, Sport-Master, Bahne, Panduro Hobby, Kong Kaffe og Gina Tricot. Fitness-delen er lejet ud til Fitness World. Byggestart forventes i efteråret 2012 med forventet åbning i efteråret 2014.

I den svenske by Gävle udvikler TK Development en retailpark på ca. 8.200 m². Byggeriet er påbegyndt i december 2011 og forløber planmæssigt. Åbning forventes i efteråret 2012. Aktuell udlejningsgrad udgør 94 % (Q1 2012/13: 94 %), og der er indgået lejekontrakter med bl.a. Rusta, Jysk, Stadium Outlet og Ö&B. TK Development har herudover option på et areal til brug for udvikling af yderligere 15.800 m² retailpark.

Byggeriet af første etape af koncernens projekt i Bielany, Polen, forløber planmæssigt. Det samlede projekt omfatter ca. 56.200 m², primært boliger, bestående af 900-1.000 enheder hvoraf første etape udgør 136 enheder. Byggeriet af første etape er påbegyndt medio 2011 og forventes færdigt ultimo 2012. Forhåndssalg er påbegyndt som ejerlejlighedssalg til private brugere, og der er aktuelt solgt ca. 43 % (Q1 2012/13: 39 %) af enhederne i første etape.

I den tjekkiske by Frýdek Místek har koncernen option på et areal med henblik på opførelse af et shoppingcenter på ca. 14.800 m², bestående af ca. 60 butikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 66 % (Q1 2012/13: 57 %). Der er bl.a. indgået lejekontrakter med Intersport, H&M og Euronics. Byggestart forventes i løbet af foråret 2013 med forventet åbning i foråret 2014.

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

Usikkerheden på de internationale finansielle markeder påvirker fortsat ejendomsbranchen negativt og medfører en fortsat lang beslutningsproces hos både finansieringskilder, lejere og investorer, jf. omtale under "Markedsforhold". På den baggrund er tidspunktet for forventet byggestart på enkelte af koncernens projekter udskudt i forhold til det senest forventede i delårsrapporten for første kvartal 2012/13.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Forventninger

Ledelsen tillægger det stor betydning at der foretages yderligere salg af færdigopførte, betydende projekter i 2012/13. Et salg af de færdigopførte, betydende projekter vil generere den likviditet der er en forudsætning for den fremtidige drift og projektflowet og dermed den langsigtede indtjening. Set i lyset af usikkerheden på de finansielle markeder vil der være usikkerhed knyttet til omfang og timing af salg af større projekter og resultaterne heraf. På trods af denne usikkerhed forventer ledelsen yderligere snarlige salg og et positivt resultat før skat for 2012/13. Ledelsen fastholder dermed forventningerne til 2012/13.

De forventninger der er omtalt i denne meddelelse, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur

forbundet med risici og usikkerheder hvilket kan medføre afvigelse i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer som nævnt i afsnittet "Risikoforhold" i koncernens årsrapport 2011/12.

Markedsforhold

Markedsforholdene for koncernen har gennem de seneste år været vanskelige og medført langtrukne beslutningsprocesser hos både investorer, lejere og finansieringskilder. Særligt det danske marked har igennem en længere periode været og er fortsat præget af usikkerhed, bl.a. som følge af en svækket finansiel sektor.

Markedsforholdene på TK Developments markeder, og den finansielle krises indflydelse på jordpriser, byggeomkostninger, lejeniveau, priser på de opførte ejendomme og adgang til finansiering har materielt set ikke ændret sig gennem de seneste måneder. De nævnte variable har fundet et nyt prisleje, og nye projekter forventes at kunne afsættes med de før krisen opnåede avancer, og dermed bruttofortjenester på 15-20 % målt på projekternes kostpris. Allerede færdigudviklede projekter må dog forventes realiseret til en lav avance.

Adgangen til finansiering af projekter er fortsat vanskelig. Uroen på de internationale finansielle markeder og den svækkede finansielle sektor bevirker fortsat at kreditinstitutterne er tilbageholdende med at yde lån til finansiering af fast ejendom hvilket påvirker ejendomsbranchen og dermed også TK Development negativt. TK Development er afhængig af at der fortsat kan opnås hel eller delvis finansiering af projekter, enten hos kreditinstitutter eller hos investorer i form af forward funding, og at der frigøres betydelig likviditet fra salg af et eller flere af de færdigopførte, betydelige projekter.

På investorsiden opleves en forsigtig optimisme og god interesse for investering i retailprojekter hvor beliggenhed og kvalitet er afgørende elementer for investorerne. Investorerne har fokus på lav risiko i projekterne, og bl.a. som følge heraf er beslutningsprocesserne fortsat træge.

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

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

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

Samtidig har markedsforholdene åbnet for en række spændende, nye projektmuligheder. TK Development indgår så vidt muligt optionsaftaler eller lignende vedrørende disse projektmuligheder der forventes at bidrage til den fremtidige indtjening i koncernen.

Økonomiske nøgletal i form af BNP, privatforbrug og arbejdsløshed på koncernens markeder fremgår nedenfor. Nøgletallene giver en forventning om moderat vækst på alle koncernens markeder.

	2011	2012e	2013e	2014e
BNP (% å/å)				
Danmark	0,8	0,7	1,9	2,1
Sverige	3,9	1,2	1,8	2,3
Finland	2,7	0,8	1,2	2,8
Letland	5,5	4,2	2,5	3,9
Litauen	5,9	2,7	3,3	3,5
Polen	4,3	2,8	2,3	3,1
Tjekkiet *)	1,7	0,0	1,5	N/A
Slovakiet *)	3,3	1,8	2,9	N/A
Privatforbrug (% å/å)				
Danmark	-0,8	0,6	1,8	1,9
Sverige	2,0	1,7	2,0	2,1
Finland	2,5	2,2	1,3	2,0
Letland	4,4	3,5	2,6	3,8
Litauen	6,1	3,5	3,2	3,3
Polen	3,1	1,9	1,9	3,3
Tjekkiet *)	-0,5	-0,4	0,5	N/A
Slovakiet *)	-0,4	0,2	1,6	N/A
Arbejdsløshed (%)				
Danmark	6,2	6,3	6,4	6,2
Sverige	7,5	7,7	8,0	7,7
Finland	7,8	7,7	8,0	7,9
Letland	16,2	15,7	14,5	12,8
Litauen	15,4	14,0	12,8	11,5
Polen	12,5	13,1	13,2	12,5
Tjekkiet *)	6,7	7,2	7,2	N/A
Slovakiet *)	13,5	13,2	12,7	N/A

Kilde: Nordea, september 2012

*) Kilde: Europakommissionen, maj 2012

PROJEKTPORTEFØLJEN I KONCERNEN

Status på projektporteføljen

Koncernens projektportefølje udgør 767.000 m² pr. 31. juli 2012. Projektporteføljen består af 34.000 m² solgte projekter og 733.000 m² øvrige projekter. Koncernens projektportefølje udgjorde pr. 31. januar 2012 776.000 m².

Udviklingen i koncernens projektportefølje kan skitseres således:

DKK mio.	31.1.11	31.1.12	31.7.12
Solgte			
Færdigopførte	0	0	0
Under opførelse	12	17	18
Ikke påbegyndte	14	10	10
Total	26	27	28
Øvrige			
Færdigopførte	2.107	2.027	2.030
Under opførelse	149	286	333
Ikke påbegyndte	1.143	1.158	1.224
Total	3.399	3.471	3.587
Projektportefølje, netto	3.425	3.498	3.615
Forward funding	284	293	335
Projektportefølje, brutto	3.709	3.791	3.950
Forward funding i % af bogført værdi af solgte projekter, brutto	91,6 %	91,6 %	92,3 %

Tabel 1

Ved anvendelse af forward funding reducerer koncernen pengebindingen i den solgte projektportefølje. Forward funding er i forhold til 31. januar 2012 steget, primært som følge af opbygning af forward funding og forudbetalinger på igangværende projekter.

Som det fremgår ovenfor, er der i perioden sket en forøgelse af bogført værdi af projekter under opførelse. Stigningen vedrører bl.a. det igangværende byggeri af første etape af koncernens retailparkprojekt i Gävle, Sverige, og første etape af boligerne i Bielany, Warszawa, Polen.

Udviklingen i koncernens projektportefølje i kvadratmeter fremgår nedenfor:

('000) m ²	31.1.11	31.1.12	31.7.12
Solgte			
Færdigopførte	0	0	0
Under opførelse	4	7	5
Ikke påbegyndte	79	29	29
Total	83	36	34
Øvrige			
Færdigopførte	102	95	95
Under opførelse	22	39	35
Ikke påbegyndte	591	606	603
Total	715	740	733
Projektportefølje	798	776	767
Antal projekter	67	62	56

Tabel 2

I nedenstående tabel fremgår fordelingen af den regnskabsmæssige værdi af projekterne i projektporteføljen pr. 31. juli 2012 opdelt på de to forretningsenheder.

Projekter pr. 31. juli 2012 DKK mio.	TKD Nord- europa	Euro Mall Holding	Koncern i alt *) Procent af total	
Solgte				
Færdigopførte	0	0	0	0,0 %
Under opførelse	6	12	18	0,6 %
Ikke påbegyndte	4	6	10	0,2 %
Total	10	18	28	0,8 %
Øvrige				
Færdigopførte	908	1.087	1.995	56,2 %
Under opførelse	286	47	333	9,4 %
Ikke påbegyndte	511	684	1.195	33,6 %
Total	1.705	1.818	3.523	99,2 %
Projektportefølje	1.715	1.836	3.551	100,0 %

*) ekskl. TK Development, øvrig koncern, i alt DKK 64 mio.

Tabel 3

I nedenstående tabel fremgår projektporteføljens kvadratmeter opdelt på de to forretningsenheder. Der er ikke udviklingsprojekter i den resterende del af koncernen.

Projekter pr. 31. juli 2012 (’000) m ²	TKD Nord- europa	Euro Mall Holding	Koncern i alt *) Procent af total	
Solgte				
Færdigopførte	0	0	0	0,0 %
Under opførelse	2	3	5	0,6 %
Ikke påbegyndte	2	27	29	3,8 %
Total	4	30	34	4,4 %
Øvrige				
Færdigopførte	36	59	95	12,4 %
Under opførelse	31	4	35	4,6 %
Ikke påbegyndte	372	231	603	78,6 %
Total	439	294	733	95,6 %
Projektportefølje	443	324	767	100,0 %

*) ekskl. TK Development, øvrig koncern.

Tabel 4

En nærmere beskrivelse af alle væsentlige projekter fremgår af afsnittet om projektporteføljen under de respektive forretningsenheder.

TKD NORDEUROPA

Koncernens aktiviteter i Nordeuropa er placeret i den 100 % ejede delkoncern TKD Nordeuropa. TKD Nordeuropa opererer primært inden for projektsegmenterne butiksejendomme (shoppingcentre og retailparker), kontorejendomme og projekter med segmentmix.

Projektportefølje

Udviklingspotentialet i projektporteføljen udgør pr. 31. juli 2012 443.000 m², fordelt med 4.000 m² solgte projekter og 439.000 m² øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentiale udgjorde pr. 31. januar 2012 450.000 m².

Færdigopførte projekter

Sillebroen, shoppingcenter, Frederikssund, Danmark

TKD Nordeuropa har i Frederikssund opført et shoppingcenter på i alt ca. 25.000 m². Centret består af ca. 5.000 m² dagligvareenheder og ca. 20.000 m² specialbutikker og restauranter. Udlejningsgraden udgør aktuelt 88 % (Q1 2012/13: 87 %). Initiativer til opnåelse af en højere udlejning er igangsat, og der forhandles med lejere til flere af de resterende lejemål. Væsentlige lejere er bl.a. Kvickly, Fakta, H&M, Synoptik, Matas, Skoringen, Deichmann og Vero Moda. I tilknytning til centret er etableret et parkeringshus med ca. 800 parkeringspladser.

Ringsted Outlet, Ringsted, Danmark

Ringsted Outlet er udviklet i et 50/50-ejet joint venture med skotske Miller Developments og omfatter et factory outlet center og tilhørende restaurationsfaciliteter, i alt 13.200 m², samt ca. 1.000 p-pladser. Centret åbnede i 2008. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 59 % (Q1 2012/13: 59 %). Senest er Holly's, Redgreen, Ticket to Heaven og McDonald's åbnet i Ringsted Outlet. Der forhandles med flere potentielle danske og internationale lejere.

Retailpark, Aabenraa, Danmark

TKD Nordeuropa har i Aabenraa opført en retailpark på ca. 4.200 m². Projektet er fuldt udlejet (Q1 2012/13: 100 %) til bl.a. jern & fix, Biva, T. Hansen og Sport24.

Projekter under opførelse

Amerika Plads, p-kælder, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By og Havn I/S og TKD Nordeuropa, ejer tre projekter på Amerika Plads: felt A, felt C og en parkeringskælder. Parkeringskælderens på Amerika Plads-området er delvist opført, og efter færdiggørelse af det samlede parkeringsanlæg forventes dette solgt.

Strøgejendom, Mejlstedgade, Brønderslev, Danmark

I forbindelse med aflevering af Føtex-delen til Dansk Supermarked i koncernens projekt på Østergade i Brønderslev har koncernen overtaget den tidligere Føtex-ejendom på

ca. 2.400 m². Der er indgået lejekontrakter med Deichmann og Intersport, og begge lejemål åbnede primo 2011. Herudover er der nu indgået lejekontrakt på ca. 1.200 m² med Fitness World som forventes at åbne i november 2012.

Vasevej, Birkerød, Danmark

TKD Nordeuropa ejer en ejendom på knap 3.000 m² på Vasevej i Birkerød med SuperBest som lejer. Der arbejdes med renovering af den eksisterende ejendom og en tilbygning omfattende bl.a. yderligere butikker og enkelte boliger. Det samlede projekt forventes at udgøre ca. 4.400 m².

Retailpark, etape I, Gävle, Sverige

I den svenske by Gävle har TKD Nordeuropa købt et areal til brug for udvikling af en retailpark på ca. 8.200 m². Aktuell udlejningsgrad udgør 94 % (Q1 2012/13: 94 %), og der er indgået lejekontrakter med bl.a. Rusta, Jysk, Stadium Outlet og Ö&B. Der pågår forhandlinger med lejere til det resterende lejemål på ca. 500 m². Byggeriet er påbegyndt og åbning forventes i efteråret 2012. TK Development har herudover option på et areal til brug for udvikling af yderligere 15.800 m² retailpark.

Ikke påbegyndte projekter

Østre Teglgade, København, Danmark

TKD Nordeuropa ejer et projektareal med en attraktiv beliggenhed på Teglgade. Efter vedtagelse af ny lokalplan udgør projektarealet ca. 32.700 m². Grunden er velegnet til et kombineret bolig- og kontorprojekt. Projektet kan opføres etapevis i takt med udlejning og/eller salg.

Amerika Plads, felt A og C, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Udviklingsselskabet By og Havn I/S og TKD Nordeuropa, ejer tre projekter på Amerika Plads: felt A, felt C og en parkeringskælder. På felt A planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 11.800 m² kontorer, og på felt C planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 13.000 m² erhverv og boliger. Opførelse sker i takt med udlejningen.

Citycenter BROEN, shoppingcenter, Esbjerg, Danmark

I Esbjerg har TK Development indgået købsaftale på et areal hvor der planlægges opført et nyt shoppingcenter, Citycenter BROEN, på ca. 29.800 m² på banearealerne ved Esbjerg Station. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 69 % (Q1 2012/13: 70 %) og omfatter lejere som bl.a. H&M, Kvickly, Imerco, Skoringen, Sport-Master, Bahne, Panduro Hobby, Kong Kaffe og Gina Tricot. Fitness-delen er lejet ud til Fitness World. Byggestart forventes i efteråret 2012 med forventet åbning i efteråret 2014.

Projektoverblik

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for TKD Nordeuropa. Den bogførte værdi af nedenstående projekter udgør mere end 95 % af den samlede bogførte værdi af projektbeholdningen pr. 31. juli 2012.

Projekt navn	By	Land	Segment	TKD's andel af areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Åbning/ forventet åbning
Færdigopførte							
Sillebroen, shoppingcenter	Frederikssund	DK	Butik/bolig	25.000	100 %	Medio 2008	Marts 2010
Ringsted Outlet	Ringsted	DK	Butik	6.600	50 %	Efterår 2006	Marts 2008
Retailpark, Aabenraa	Aabenraa	DK	Butik	4.200	100 %	Efterår 2008	Medio 2009/ primo 2010
Under opførelse							
Amerika Plads, p-kælder	København	DK	P-kælder	16.000	50 %	2004	Løbende
Strøgejendom, Mejlstedgade	Brønderslev	DK	Butik	2.400	100 %	-	-
Vasevej	Birkerød	DK	Mix	4.400	100 %	-	-
Retailpark, Gävle, etape I	Gävle	SE	Butik	8.200	100 %	Ultimo 2011	Efterår 2012
Ikke påbegyndte							
Østre Teglade	København	DK	Kontor/bolig	32.700	¹⁾ 100 %	Løbende	Løbende
Amerika Plads, felt C	København	DK	Mix	6.500	50 %	2013	2015
Amerika Plads, felt A	København	DK	Kontor	5.900	50 %	2013	2014
Citycenter BROEN, shoppingcenter	Esbjerg	DK	Butik	29.800	100 %	Efterår 2012	Efterår 2014
Aarhus Syd, etape II	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2013	2013
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	12.900	100 %	-	-
Østre Havn/Stuhrs Brygge	Aalborg	DK	Mix	36.000	¹⁾ 50 %	Løbende	Løbende
Retailpark, Marsvej	Randers	DK	Butik	10.500	100 %	2013	2014
Udvikling af centrum	Køge	DK	Mix	36.000	100 %	2013	Løbende
Farum Bytorv, udvidelse	Farum	DK	Butik	8.000	100 %	2013	2014
Retailpark, Enebyängen, etape II	Danderyd	SE	Butik	1.800	100 %	Efterår 2012	Forår 2013
Handelskvarteret Kulan	Gøteborg	SE	Mix	45.000	100 %	2013	2015
Retailpark, Söderhamn	Söderhamn	SE	Butik	10.000	100 %	2013	2014
Retailpark, Gävle, etape II	Gävle	SE	Butik	15.800	100 %	Løbende	Løbende
Pirkkala Retail Park, etape II	Tammerfors	FI	Butik	5.400	100 %	2012	2013
Kaarina Retail Park	Turku	FI	Butik	6.600	100 %	2013	2014
DomusPro Retail Park	Vilnius	LT	Butik	11.300	100 %	2012	2013
Milgravja Street	Riga	LV	Bolig	10.400	100 %	-	-
Ulmana Retail Park	Riga	LV	Butik	12.500	100 %	-	-
TKD Nordeuropa totalt areal				ca. 367.000			

¹⁾ TKD Nordeuropas avanceandel på udvikling udgør 70 %.

Østre Havn/Stuhrs Brygge, Aalborg, Danmark

På de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge udvikler TKD Nordeuropa gennem et fællesejet selskab (50/50) med Frederikshavn Maritime Erhvervspark en business- og boligpark på ca. 72.000 m². Arealet er erhvervet af det fælles selskab hvor der sker løbende betaling for de erhvervede byggeretter i takt med at der udvikles og gennemføres konkrete projekter. En ny lokalplan omfattende 31.000 m² boliger, kontorer og parkering er igangsat.

Retailpark, Marsvej, Randers, Danmark

På Marsvej i Randers har koncernen i oktober 2010 overtaget en grund med henblik på udvikling af et projekt på 10.500 m² butikker. Udlejningen er igangsat, og der opleves en tilfredsstillende lejerinteresse for projektet. Der arbejdes sideløbende med en mulig udvidelse af projektet, og planarbejdet hertil er påbegyndt.

Udvikling af centrum, Køge, Danmark

TK Development arbejder med en projektmulighed i Køge. Køge Kyst og TK Development har i februar 2012 indgået en betinget købsaftale hvor TK Development køber et areal med henblik på opførelse af ca. 36.000 m² butikker, boliger og kontorer i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten. Lokalplanen for området skal ændres, og en ny lokalplan forventes endeligt vedtaget primo 2013. Der opleves stor interesse fra lejere for projektet.

Farum Bytorv, udvidelse, Farum, Danmark

I Farum har TK Development vundet et udbud med henblik på en udvidelse af Farum Bytorv med 20-30 butikker, i alt ca. 8.000 m². Furesø Kommune og TK Development har indgået betinget købsaftale herom. Der skal udarbejdes ny lokalplan for området. Dette arbejde er påbegyndt, og lokalplanen forventes vedtaget primo 2013. Der opleves stor interesse fra lejere for projektet.

Retailpark, Enebyängen, Danderyd, Sverige

I Danderyd kommune nær Stockholm har TKD Nordeuropa i 2010/11 afleveret retailparkens første etape på knap 13.000 m² til investor. Byggeriet af anden etape på ca. 1.800 m² bestående af Plantagen er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb og forventes færdigopført i foråret 2013. Det samlede projekt er solgt til den tyske investeringsfond Commerz Real baseret på forward funding.

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

TKD Nordeuropa har sammen med den svenske boligudvikler JM AB indgået samarbejdsaftale med SKF Sverige AB om udvikling af SKF's fabriksområde i "Gamla Staden" i Gøteborg. Det påtænkte projekt omfatter i alt ca. 75.000 m² fordelt med 30.000 m² shoppingcenter, 15.000 m² service/erhverv samt 30.000 m² boliger. TKD Nordeuropa skal

stå for de 45.000 m² shoppingcenter og service/erhverv, og JM AB for de resterende 30.000 m² boliger. Lokalplanen er under udarbejdelse og forventes godkendt i 2013. Projektet drøftes med potentielle lejere, og flere lejeaftaler er på plads.

Retailpark, etape II, Gävle, Sverige

Der henvises til omtale ovenfor under "Projekter under opførelse".

Kaarina Retail Park, Turku, Finland

I den finske by Turku ejer TKD Nordeuropa et areal hvorpå der kan opføres en retailpark på ca. 6.600 m². Der pågår forhandlinger med lejere hertil. Der vil være mulighed for en eventuel etapeopdeling af projektet.

DomusPro Retail Park, Vilnius, Litauen

I Vilnius ejer TKD Nordeuropa et areal med henblik på opførelse af en retailpark på i alt 11.300 m². Der er en god dialog med lejere til projektet, og der er indgået bindende lejeaftaler på ca. halvdelen af arealet. Opstart af byggeriet forventes i 2012.

TK Developments aktiviteter i Centraleuropa udøves primært gennem Euro Mall Holding der fokuserer sine aktiviteter på projektsegmenterne butikker (shoppingcentre og retailparker), projekter med segmentmix, samt i Polen tillige boligsegmentet.

Projektportefølje

Udviklingspotentialer i projektporteføljen udgør pr. 31. juli 2012 324.000 m² fordelt med 30.000 m² solgte projekter og 294.000 m² øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentialer udgjorde pr. 31. januar 2012 326.000 m².

Færdigopførte projekter

Galeria Tarnovia, shoppingcenter, Tarnów, Polen

I den polske by Tarnów har Euro Mall Holding opført et 16.500 m² shoppingcenter hvoraf ca. 2.000 m² udgør supermarked og ca. 14.500 m² specialbutikker. Centret har en aktuell udlejningsgrad på 96 % (Q1 2012/13: 97 %). Der er som omtalt foran indgået betinget aftale med Heitman om salg af 70 % af centret. Salget forventes endeligt effektueret i oktober 2012.

Galeria Sandecja, shoppingcenter, Nowy Sącz, Polen

Euro Mall Holding har i den polske by Nowy Sącz opført et shoppingcenter på ca. 17.300 m² bestående af ca. 5.000 m² hypermarked og ca. 12.300 m² specialbutikker. Centret har en aktuell udlejningsgrad på 96 % (Q1 2012/13: 96 %).

Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet

I Prag har koncernen i et joint venture med en international samarbejdspartner udviklet et 25.000 m² factory outlet center hvor anden etape på ca. 7.000 m² åbnede i oktober 2010. Aktuell udlejningsgrad for det samlede projekt udgør 93 % (Q1 2012/13: 91 %). Der pågår forhandlinger med flere potentielle tjekkiske og internationale lejere til de resterende lejemaal.

Most Retail Park, Tjekkiet

Euro Mall Holding udvikler i den tjekkiske by Most en retailpark på ca. 8.400 m². Projektet opføres i etaper. Første etape på ca. 6.400 m² åbnede i april 2009, og den aktuelle udlejningsgrad på første etape udgør 84 % (Q1 2012/13: 84 %).

Projekter under opførelse

Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen

Euro Mall Holding ejer et areal i Warszawa hvor der er mulighed for at opføre et boligbyggeri på ca. 56.200 m² bestående af 900-1.000 enheder. Projektet planlægges opført i fire etaper. Første etape består af 136 enheder. Byggeriet heraf er påbegyndt medio 2011, forløber planmæssigt og forventes færdigt ultimo 2012. Forhåndssalget er påbegyndt i foråret 2011, og der er indgået aftaler om salg af

ca. 43 % (Q1 2012/13: 39 %) af enhederne i første etape. De øvrige etaper forventes færdigopført løbende herefter. Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere.

Ikke påbegyndte projekter

Stocznia, multifunktionelt center, Young City, Gdansk, Polen

Projektet omfatter p.t. ca. 61.000 m² multifunktionelt center i Gdansk og udvikles i et joint venture med Atrium European Real Estate. Centret vil indeholde retail-, restaurant- og leisurefaciliteter. Atrium European Real Estate har påtaget sig den samlede finansiering af projektet og bliver den langsigtede investor på retail-, restaurant- og leisurearealerne. Der pågår drøftelser med adskillige lejere der alle viser stor interesse for at etablere sig i centret. TK Development vil i udviklingsperioden generere indtjening via honorarbetaling.

Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen

Der henvises til omtale ovenfor under "Projekter under opførelse".

Shoppingcenter, Jelenia Góra, Polen

I Jelenia Góra har TK Development købt et areal og har option på yderligere arealer med henblik på udvikling af ca. 24.000 m² shoppingcenter. Projektet omfatter en ca. 3.500 m² dagligvareenhed og ca. 20.500 m² butikker, restauranter og serviceenheder. Lokalplanen for området er på plads, og udlejningen er påbegyndt. Byggestart forventes i 2013 med åbning i 2015. Der er som omtalt foran indgået betinget aftale med Heitman om salg af 70 % af projektet. Salget forventes endeligt effektueret i oktober 2012.

Bytom Retail Park, Bytom, Polen

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

Shoppingcenter, Frýdek Místek, Tjekkiet

I den tjekkiske by Frýdek Místek har Euro Mall Holding option på et areal med henblik på opførelse af et shoppingcenter på ca. 14.800 m², bestående af ca. 60 butikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 66 % (Q1 2012/13: 57 %). Bl.a. er der indgået lejekontrakter med Intersport, H&M og Euronics. Byggestart forventes i løbet af foråret 2013 med åbning i foråret 2014.

Designer Outlet Village Moravia, Tjekkiet

I den østlige del af Tjekkiet, i Moravien, har TK Development option på et areal med henblik på opførelse af en Designer Outlet Village (factory outlet center) på ca. 21.500 m². Projektet etapeopdeles, og første etape forventes at

udgøre ca. 11.700 m². Projektet drøftes med potentielle lejere, og de første lejeaftaler er indgået. Byggestart af første etape forventes i efteråret 2013, og åbning forventes i efteråret 2014.

Projektoverblik

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for Euro Mall Holding. Den bogførte værdi af nedenstående projekter udgør mere end 95 % af den samlede bogførte værdi af projektbeholdningen pr. 31. juli 2012.

Projekt navn	By	Land	Segment	TKD's andel af areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/forventet byggestart	Åbning/forventet åbning
Færdigopførte							
Galeria Tarnovia, shoppingcenter	Tarnów	PL	Butik	16.500	100 %	Efterår 2008	November 2009
Galeria Sandecja, shoppingcenter	Nowy Sącz	PL	Butik	17.300	100 %	Medio 2008	Oktober 2009
Fashion Arena Outlet Center	Prag	CZ	Butik	18.750	75 %	Forår 2007	Etape I: November 2007 Etape II: Oktober 2010
Most Retail Park, etape I	Most	CZ	Butik	6.400	100 %	Efterår 2008	April 2009
Under opførelse							
Residential Park, Bielany, etape I	Warszawa	PL	Boliger/ service	7.850	100 %	Medio 2011	Ultimo 2012
Ikke påbegyndte							
Stocznia, multifunktionelt center, Young City	Gdansk	PL	Mix	27.450	¹⁾ 45 %	2013	2016
Residential Park, Bielany, øvrige etaper	Warszawa	PL	Boliger/ service	48.350	100 %	Løbende	Løbende
Poznan Warta	Poznan	PL	Boliger	50.000	100 %	-	-
Shoppingcenter, Jelenia Góra	Jelenia Góra	PL	Butik	24.000	100 %	2013	2015
Bytom Retail Park	Bytom	PL	Butik	25.800	100 %	Løbende	Løbende
Shoppingcenter, Frýdek Místek	Frýdek Místek	CZ	Butik	14.800	100 %	Forår 2013	Forår 2014
Most Retail Park, etape II	Most	CZ	Butik	2.000	100 %	Forår 2013	Efterår 2013
Designer Outlet Village Moravia	Moravien	CZ	Butik	21.500	100 %	Etape I: Efterår 2013	Etape 1: Efterår 2014
Euro Mall Holding totalt areal				ca. 281.000			

¹⁾ Baseret på honorarindtægter.

TK DEVELOPMENT, ØVRIG KONCERN

Øvrig koncern

TK Development, øvrig koncern, omfatter bl.a. TK Development A/S der er ultimativt moderselskab i koncernen og således også for TKD Nordeuropa A/S og Euro Mall Holding A/S. Derudover er projekterne i Tyskland og et mindre projekt i Rusland samt enkelte andre aktiviteter placeret i denne del af koncernen.

INVESTERINGSEJENDOMME

Koncernens investeringsejendomme

Projekt navn	By	Segment	Areal ¹⁾ (m ²)	Ejerandel	Åbning
Futurum Hradec Králové, Tjekkiet	Hradec Králové	Butik	28.250	20 %	Nov. 2000/maj 2012
Tyskland	Lüdenscheid/Berlin	Boliger/mix	26.000	100 %	1994-1998
Investerings ejendomme i alt			54.250		

¹⁾ Inkl. fællesarealer

Koncernens investeringsejendomme indregnes i balancen under materielle aktiver. Værdien heraf måles til dagsværdi og udgør pr. 31. juli 2012 DKK 423,6 mio. mod DKK 366,9 mio. pr. 31. januar 2012.

Centraleuropa

Euro Mall Holdings tjekkiske investeringsejendom shoppingcentret Futurum Hradec Králové ejes i et joint venture med GE Capital og Heitman. TK Development har adgang til en performance-bestemt andel af værdireguleringerne på ejendommen hvilket er indregnet i den bogførte værdi.

Joint venture har besluttet at søge ejendommen solgt og har sat en salgsproces i gang. Værdiansættelsen pr. 31. juli 2012 er foretaget med baggrund i den igangværende salgsproces, og den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31. juli 2012 DKK 225,9 mio. Værdiansættelsen pr. 31. juli 2012 medfører en negativ værdiregulering i første halvår 2012/13 på DKK 24,3 mio.

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové er der opført en udvidelse af centret på ca. 9.950 m². Byggeriet forløb planmæssigt, og udvidelsen åbnede som planlagt den 10. maj 2012. Udvidelsen har været klassificeret under "Investerings ejendomme under opførelse", men er i andet

kvartal 2012/13 overført til "Investerings ejendomme" som følge af at byggeriet er færdigt og udvidelsen åbnet. Udvidelsen indgår dermed i ovenstående bogførte værdi.

Centret er aktuelt 99 % udlejet og forventes i løbet af kort tid at være fuldt udlejet. Centret har i perioden haft en tilfredsstillende udlejningssituation, drift og kundetilstrømning.

Tyskland

Koncernen har fem investeringsejendomme i Tyskland hvoraf en kombineret erhvervs- og boligudlejningsejendom er beliggende i Lüdenscheid i det vestlige Tyskland, og de fire resterende ejendomme er boligudlejningsejendomme i randområdet af Berlin. På de tyske boligudlejningsejendomme oplever koncernen generelt et stigende lejeniveau ved udskiftning af lejere.

Værdien af disse ejendomme udgør pr. 31. juli 2012 DKK 197,7 mio., baseret på et afkastkrav på 6,5 % p.a. beregnet ud fra en discounted cashflow-model over en 10-årig periode. Afkastkravet er vurderet uændret i forhold til 31. januar 2012.

ØVRIGE FORHOLD

Bestyrelsen

Ernst Michaelsen har d.d. valgt at udtræde af bestyrelsen. Ernst Michaelsen blev på selskabets ordinære generalforsamling i maj 2012 valgt til nyt medlem af bestyrelsen efter ønske fra enkelte større aktionærer.

Beslutningen om at udtræde af bestyrelsen skal ses med baggrund i efterfølgende ændringer i aktionærkredsen hvorefter Carl Ejler Rasmussen Holding Sweden AB ikke længere ejer aktier i TK Development A/S.

Transaktioner med nærtstående parter

Der har ikke i første halvår 2012/13 været væsentlige eller usædvanlige transaktioner med nærtstående parter. For transaktioner med nærtstående parter henvises til note 8 i delårsrapporten.

Økonomiske styremål

For at kunne sikre et fremadrettet finansielt beredskab har ledelsen vedtaget likviditetsstyremål i den samlede koncern. Ligeledes er der vedtaget et soliditetsmål for den samlede koncern, svarende til en soliditet på minimum 30 % beregnet som egenkapital i forhold til samlede aktiver. I forhold til koncernens hovedbankforbindelse anvendes både likviditets- og soliditetsmæssige styremål. Begge er opfyldt i perioden.

Øvrige forhold

For nærmere omtale af koncernens øvrige forhold, herunder risikoforhold, henvises til koncernens årsrapport for 2011/12 der er tilgængelig på koncernens hjemmeside: www.tk-development.dk

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar – 31. juli 2012 for TK Development A/S.

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

Det er vores opfattelse at delårsregnskabet giver et retvi-

sende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar – 31. juli 2012.

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

Aalborg, 25. september 2012

DIREKTIONEN



Frede Clausen

Administrerende direktør



Robert Andersen

Direktør

BESTYRELSEN



Niels Roth

Bestyrelsesformand

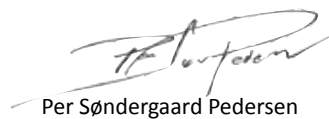


Torsten Erik Rasmussen

Næstformand



Jesper Jarlbæk



Per Søndergaard Pedersen



Jens Erik Christensen



Peter Thorsen

KONCERNREGNSKAB

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	1. halvår 2012/13	1. halvår 2011/12	2. kvartal 2012/13	2. kvartal 2011/12	Hele året 2011/12
Nettoomsætning		129,3	172,0	74,6	55,1	359,8
Eksterne direkte projektkomkostninger	2	-55,6	-103,8	-40,6	-27,7	-200,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-24,3	16,8	-24,0	9,0	36,7
Bruttoresultat		49,4	85,0	10,0	36,4	195,8
Andre eksterne omkostninger		15,6	17,7	7,6	8,9	34,6
Personaleomkostninger		36,2	45,2	17,5	22,7	92,9
I alt		51,8	62,9	25,1	31,6	127,5
Resultat før finansiering og afskrivninger		-2,4	22,1	-15,1	4,8	68,3
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,2	1,5	0,6	0,7	2,8
Resultat af primær drift		-3,6	20,6	-15,7	4,1	65,5
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	1,1	31,9	1,0	31,4	32,4
Finansielle indtægter		2,7	3,2	1,3	1,6	9,2
Finansielle omkostninger		-40,2	-47,6	-19,7	-21,5	-92,8
I alt		-36,4	-12,5	-17,4	11,5	-51,2
Resultat før skat		-40,0	8,1	-33,1	15,6	14,3
Skat af periodens resultat		146,6	-8,8	-1,4	-6,4	-12,7
Periodens resultat		-186,6	16,9	-31,7	22,0	27,0

Resultat pr. aktie i DKK

Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 15	-4,4	0,4	-0,7	0,5	0,6
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 15	-4,4	0,4	-0,7	0,5	0,6

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	-186,6	16,9	-31,7	22,0	27,0
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	10,8	-3,3	3,7	-6,6	-30,0
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-4,7	-0,1	-0,6	0,0	11,0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	1,4	0,1	0,5	-1,3	-1,6
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,2	0,0	0,0	0,2	0,3
Periodens anden totalindkomst	7,3	-3,3	3,6	-7,7	-20,3
Periodens totalindkomst	-179,3	13,6	-28,1	14,3	6,7

Balance

DKK mio.	Note	31.7.2012	31.1.2012	31.7.2011
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Goodwill		33,3	33,3	33,3
Immaterielle aktiver		33,3	33,3	33,3
Investeringsejendomme		423,6	366,9	362,3
Investeringsejendomme under opførelse		0,0	73,6	48,5
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3,6	4,7	5,8
Materielle aktiver		427,2	445,2	416,6
Kapitalandele i associerede virksomheder		1,0	0,2	0,3
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2,5	2,5	2,5
Andre værdipapirer og kapitalandele		1,6	1,9	1,9
Udskudte skatteaktiver		152,3	291,7	293,3
Andre langfristede aktiver		157,4	296,3	298,0
Langfristede aktiver i alt		617,9	774,8	747,9
Kortfristede aktiver				
Igangværende og færdige projekter		3.615,2	3.498,1	3.415,0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		70,1	68,4	117,6
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18,1	17,9	16,7
Igangværende arbejder for fremmed regning		0,0	18,2	0,6
Tilgodehavende selskabsskat		4,3	3,1	4,1
Andre tilgodehavender		100,4	131,4	119,8
Periodeafgrænsningsposter		23,8	23,3	21,7
Tilgodehavender i alt		216,7	262,3	280,5
Værdipapirer		4,0	4,0	4,0
Indestående på deponerings- og sikringskonti	5	51,6	45,2	29,4
Likvide beholdninger	5	33,4	55,1	44,8
Kortfristede aktiver i alt		3.920,9	3.864,7	3.773,7
AKTIVER		4.538,8	4.639,5	4.521,6

Balance

DKK mio.	Note	31.7.2012	31.1.2012	31.7.2011
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		631,0	631,0	631,0
Andre reserver	6	6,9	139,8	156,8
Overført resultat		1.059,8	1.105,6	1.094,1
Egenkapital i alt		1.697,7	1.876,4	1.881,9
Forpligtelser				
Kreditinstitutter		40,7	156,9	149,3
Hensatte forpligtelser		1,3	3,0	5,5
Udsudte skatteforpligtelser		40,0	32,0	52,9
Anden gæld		3,8	3,8	3,9
Langfristede forpligtelser i alt		85,8	195,7	211,6
Kreditinstitutter		2.387,8	2.204,3	2.126,0
Leverandørgæld		192,2	159,8	86,3
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0,0	0,0	7,8
Selskabsskat		5,8	22,4	14,3
Hensatte forpligtelser		11,1	11,6	10,4
Anden gæld		145,9	153,4	169,8
Periodeafgrænsningsposter		12,5	15,9	13,5
Kortfristede forpligtelser i alt		2.755,3	2.567,4	2.428,1
Forpligtelser i alt		2.841,1	2.763,1	2.639,7
PASSIVER		4.538,8	4.639,5	4.521,6

Egenkapitaloppgørelse

Aktiekapitalen i TK Development A/S er ikke opdelt i klasser og består af 42.065.715 stk. aktier a DKK 15 (nominelt DKK 630.985.725). Selskabet ejer fortsat ikke egne aktier.

DKK mio.	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2011	631,0	160,1	1.074,9	1.866,0
Periodens resultat	0,0	0,0	16,9	16,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	-3,3	0,0	-3,3
Periodens totalindkomst	0,0	-3,3	16,9	13,6
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	2,3	2,3
Egenkapital pr. 31. juli 2011	631,0	156,8	1.094,1	1.881,9
Egenkapital pr. 1. februar 2012	631,0	139,8	1.105,6	1.876,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-186,6	-186,6
Periodens anden totalindkomst	0,0	7,3	0,0	7,3
Periodens totalindkomst	0,0	7,3	-186,6	-179,3
Særlig reserve overført til frie reserver	0,0	-140,2	140,2	0,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	0,6	0,6
Egenkapital pr. 31. juli 2012	631,0	6,9	1.059,8	1.697,7

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	1. halvår 2012/13	1. halvår 2011/12	Hele året 2011/12
Resultat af primær drift	-3,6	20,6	65,5
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	24,3	-16,8	-36,7
Af- og nedskrivninger	1,1	1,3	2,6
Aktiebaseret aflønning	0,6	2,3	3,7
Hensatte forpligtelser	-3,1	-0,9	-2,5
Kursreguleringer	2,2	-2,1	1,9
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	-68,2	25,0	-70,9
Ændringer i tilgodehavender	48,9	41,5	57,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-6,4	34,3	18,5
Ændringer i kreditorer og anden gæld	19,8	-35,4	21,0
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	15,6	69,8	60,3
Betalte renter, m.v.	-69,8	-67,4	-139,1
Modtagne renter, m.v.	2,4	1,1	6,4
Betalt selskabsskat	-23,2	-10,1	-6,4
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-75,0	-6,6	-78,8
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,2	-0,4	-0,6
Salg af materielle anlægsaktiver	0,2	0,1	0,1
Investeringer i investeringsejendomme	-7,0	-6,8	-17,4
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-0,7	0,0	0,0
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,3	28,5	27,7
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-7,4	21,4	9,8
Afdrag langfristet finansiering	0,0	-24,8	-24,8
Optagelse af langfristet finansiering	7,1	27,7	35,7
Optagelse af projektf finansiering	71,6	7,8	76,4
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-19,9	-75,0	-55,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	58,8	-64,3	32,3
Periodens pengestrøm	-23,6	-49,5	-36,7
Likvider, primo	55,1	96,3	96,3
Valutakursregulering af likvider	1,9	-2,0	-4,5
Likvider ultimo	33,4	44,8	55,1

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Noter

	Side
Note 1. Segmentoplysninger	27
Note 2. Eksterne direkte projektkostninger	27
Note 3. Aktiebaseret vederlæggelse	28
Note 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	28
Note 5. Likviditetsreserver	28
Note 6. Andre reserver	29
Note 7. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser	30
Note 8. Transaktioner med nærtstående parter	30

Note 1. Segmentoplysninger

Den interne rapportering i TK Development er opdelt i de to forretningsenheder TKD Nordeuropa og Euro Mall Holding samt den resterende del i TK Development, benævnt TKD. Segmentoplysningerne er oplyst i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	TKD Nordeuropa	Euro Mall Holding	TKD	Eliminering	I alt
31.7.2012					
Nettoomsætning til eksterne kunder	60,9	61,1	7,3	0,0	129,3
Resultat efter skat	-27,4	-21,5	-137,7	0,0	-186,6
Segmentaktiver	1.878,6	2.184,6	1.903,9	-1.428,3	4.538,8
Segmentforpligtelser	1.761,3	1.377,1	206,2	-503,5	2.841,1

DKK mio.	TKD Nordeuropa	Euro Mall Holding	TKD	Eliminering	I alt
31.7.2011					
Nettoomsætning til eksterne kunder	90,5	74,8	6,7	0,0	172,0
Resultat efter skat	-33,0	53,4	-3,5	0,0	16,9
Segmentaktiver	1.714,0	2.180,2	2.062,2	-1.434,8	4.521,6
Segmentforpligtelser	1.466,2	1.305,8	180,2	-312,5	2.639,7

Note 2. Eksterne direkte projektkostninger

	1. halvår 2012/13	1. halvår 2011/12	Hele året 2011/12
Projektkostninger	42,9	99,2	179,5
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	12,7	4,6	21,2
Eksterne direkte projektkostninger i alt	55,6	103,8	200,7

Note 3. Aktiebaseret vederlæggelse

For nærmere omtale af koncernens incitamentsprogrammer henvises til koncernens årsrapport for 2011/12.

Udviklingen i udestående warrants kan specificeres således:

Antal warrants	31.7.2012	31.1.2012	31.7.2011
Udestående warrants primo	1.707.812	1.207.812	1.207.812
Tildelt i regnskabsperioden	0	500.000	500.000
Udløbet i regnskabsperioden	-761.497	0	0
Udestående warrants ultimo	946.315	1.707.812	1.707.812
Antal warrants der kan udnyttes pr. balancedagen	446.315	761.497	761.497
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse (DKK mio.)	0,6	3,7	2,3

Note 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	1. halvår 2012/13	1. halvår 2011/12	Hele året 2011/12
Avance ved salg *)	0,0	31,6	30,6
Resultatandele i øvrigt	1,1	0,3	1,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i alt	1,1	31,9	32,4

*) Koncernen har i juni 2011 solgt sin ejerandel af Euro Mall Centre Management til den amerikanske koncern CB Richard Ellis. Avancen ved salg indgår i segmentoplysninger, jf. note 1 vedrørende Euro Mall Holding.

Note 5. Likviditetsreserver

	31.7.2012	31.1.2012	31.7.2011
Likviditetsreserven sammensætter sig således:			
Likvide beholdninger	33,4	55,1	44,8
Udnyttede driftskreditfaciliteter	12,9	34,5	112,0
I alt	46,3	89,6	156,8
Deponerede midler til senere frigivelse	51,6	45,2	29,4
Likviditetsreserve i alt	97,9	134,8	186,2

Note 6. Andre reserver

	Særlig reserve	Reserve for værdireg. af finansielle aktiver disponible for salg	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2011	140,2	-0,1	-1,9	21,9	160,1
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	-3,3	-3,3
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	0,1	-3,4	-3,3
Andre reserver pr. 31. juli 2011	140,2	-0,1	-1,8	18,5	156,8
Andre reserver pr. 1. februar 2012	140,2	-0,1	-3,2	2,9	139,8
Særlig reserve overført til frie reserver	-140,2	0,0	0,0	0,0	-140,2
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	10,8	10,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	1,4	0,0	1,4
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,2	-4,7	-4,9
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	1,2	6,1	7,3
Andre reserver pr. 31. juli 2012	0,0	-0,1	-2,0	9,0	6,9

Den særlige reserve vedrører en særlig fond som er opstået i forbindelse med den i august 2010 gennemførte kapitalnedsættelse hvor stykstørrelsen på koncernens aktier er ændret fra DKK 20 til DKK 15. Denne reserve kan kun anvendes efter beslutning på generalforsamlingen. Det blev på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2012 vedtaget at den særlige reserve på DKK 140,2 mio. overføres til frie reserver. Overførslen er sket i andet kvartal 2012/13.

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

Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter indeholder urealiserede tab på indgåede valutaterminsforretninger og rentefædækningsforretninger vedrørende sikring af fremtidige transaktioner.

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

Note 7. Ændringer i eventualaktiver og 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.

	31.7.2012	31.1.2012	31.7.2011
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)			
Andel af aktiekapitalen i antal stk.	1.771.224	1.355.435	1.270.185
Forpligtelse over for direktion vedr. medarbejderobligationer	1,5	1,5	1,5
Bestyrelseshonorar	0,9	2,1	1,1
Gager, direktion	3,0	7,2	3,7
Bidragbaserede pensionsordninger, direktion	0,1	0,2	0,1
Aktiebaseret vederlæggelse, direktion	0,2	1,0	0,6
Joint ventures			
Honorarer fra joint ventures	1,0	1,7	1,5
Renteindtægter fra joint ventures	1,2	2,7	1,3
Renteomkostninger til joint ventures	-0,6	-2,8	-1,4
Tilgodehavender hos joint ventures	71,9	74,5	71,4
Gæld til joint ventures	89,7	88,2	94,3
Associerede virksomheder			
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,2	0,3	0,1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	20,6	20,4	19,2

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. halvår 2012/13 foretaget nedskrivninger af sådanne til imødegåelse af sandsynlige tab (Q1-Q2 2011/12: DKK 0,0 mio.).

SELSKABSOPLYSNINGER

ISIN kode: DK0010258995 (TKDV) • **Hjemstedskommune:** Aalborg, Danmark

Hjemmeside: www.tk-development.dk • **e-mail:** tk@tk.dk

TK Development A/S: CVR-nr. 24256782 • TKD Nordeuropa A/S: CVR-nr. 26681006 • Euro Mall Holding A/S: CVR-nr. 20114800

Aalborg

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

København

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

Helsinki

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

Stockholm

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

Vilnius

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

Prag

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

Warszawa

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

Berlin

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



Direktion: Frede Clausen og Robert Andersen

Bestyrelse: Niels Roth, Torsten Erik Rasmussen, Per Søndergaard Pedersen, Jesper Jarlbæk, Jens Erik Christensen og Peter Thorsen