

# Delårsrapport 1.-3. kvartal 2012/13

Selskabsmeddelelse nr. 17/2012, 19. december 2012, TK Development A/S, CVR-nr. 24256782



Retailpark, Gävle, Sverige

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Resume	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	5
TK Development i hovedtræk	6
Regnskabsberetning	6
Afleverede projekter	9
Betinget aftale med Heitman om salg af to polske projekter	10
Fremdrift i koncernens projekter	10
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	12
Forventninger	12
Markedsforhold	12
Projektporteføljen i koncernen	14
Status på projektporteføljen	14
TKD Nordeuropa	16
Projektportefølje	16
Projektoverblik	17
Euro Mall Holding	19
Projektportefølje	19
Projektoverblik	20
TK Development, øvrig koncern	21
Investeringsejendomme	22
Øvrige forhold	23
Ledelsespåtegning	24
Koncernregnskab	25
Selskabsoplysninger	34

## RESUME

---

- TK Development realiserede i de første ni måneder 2012/13 et resultat før skat på DKK -326,4 mio. mod DKK 38,8 mio. i samme periode året før. Resultatet er negativt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme og nedskrivninger af projekter med i alt DKK 324,7 mio.
- Ledelsen i TK Development har igennem en længere periode i koncernens bestræbelser på at afhænde færdigopførte projekter og investeringsejendomme oplevet en utilfredsstillende træghed i markedet. De manglende salg af færdigopførte projekter har medført binding af en betydelig del af koncernens finansielle ressourcer i færdigopførte projekter hvilket har vanskeliggjort allokering af den nødvendige kapital til sikring af fremdrift i nye projekter knyttet til koncernens grundbeholdning. Med henblik på at sikre det langsigtede betydelige udviklingspotentiale som ledelsen vurderer et antal af koncernens projekter indeholder, har ledelsen besluttet at revurdere salgsstrategien i koncernen for at muliggøre en hurtigere realisering af salg. Konsekvensen af den ændrede salgsstrategi er:
  - At ledelsen agter at gennemføre salg af udvalgte færdigopførte projekter og investeringsejendomme, også selvom dette sker til reducerede priser.
  - At ledelsen vil gennemføre en nedbringelse af grundbeholdningen via salg af udvalgte grunde som ikke er væsentlige for TK Developments fremtidige strategi.
  - At ledelsen vil foretage en række nedskrivninger af koncernens projekter som fordeler sig som anført nedenfor hvilket vil medføre et væsentligt negativt resultat i indeværende regnskabsår.
  - At der herved frigøres likviditet som vil sikre en vigtig styrkelse af koncernens finansielle beredskab.
  - At der herved sikres finansielle ressourcer til fornyet fremdrift og dermed synliggørelse af det betydelige udviklingspotentiale som et antal af koncernens projekter indeholder.
- Den ændrede salgsstrategi indebærer samlede nedskrivninger på projekter, investeringsejendomme og grundbeholdning på DKK 324,7 mio. som i hovedtræk fordeler sig som følger:
  - Nedskrivninger af projektporteføljen som en konsekvens af beslutning om at realisere projektsalg som beskrevet ovenfor, i alt DKK 117,0 mio.
  - Nedskrivninger af projektporteføljen, herunder beslutning om jordsalg, bl.a. som følge af vanskelige markedsforhold for boligsegmentet i Polen, i alt DKK 142,7 mio.
  - Nedskrivninger i øvrigt, baseret på markedsforhold og en længere tidshorisont for udvikling og modning af enkelte projekter end tidligere forventet, i alt DKK 65,0 mio.
- Uanset de vanskelige markedsforhold finder ledelsen det utilfredsstillende at måtte foretage de beskrevne nedskrivninger.
- Med beslutningen om den ændrede salgsstrategi har ledelsen tillige igangsat en gennemgang af koncernens forretningsområder med henblik på at vurdere koncernens fremtidige markedsplatform, herunder hvilke lande koncernen fortsat skal være til stede i, samt muligheden for yderligere omkostningsbesparelser.
- Det er ledelsens vurdering at der efter ovenstående tiltag fremadrettet kan skabes et tilfredsstillende afkast til koncernens aktionærer.
- Koncernens tjekkiske investeringsejendom, shoppingcentret Futurum Hradec Králové, ejes i et joint venture med GE Capital og Heitman. Joint venturet har besluttet at søge ejendommen solgt. Med baggrund i den igangværende salgsproces har ledelsen valgt at ændre værdiansættelsen af ejendommen og har indregnet en negativ værdiregulering på DKK 24,3 mio. Beløbet er indarbejdet i delårsrapporten i andet kvartal 2012/13.
- Der blev i juni 2012 vedtaget et lovforslag hvor reglerne for underskudsfræførsel ændres. For TK Development betyder dette at tidshorisonten 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 i første kvartal 2012/13.
- Resultat efter skat udgør DKK -473,4 mio. mod DKK 44,3 mio. i de første ni måneder 2011/12.
- Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 1.414,1 mio., svarende til en soliditet på 32,6 %.

- I den svenske by Gävle har TK Development udviklet en retailpark på ca. 8.300 m<sup>2</sup>. Byggeriet er afsluttet i oktober 2012. Der er indgået aftale om salg af retailparken til det svenske ejendomsselskab Nordika Fastigheter AB, og salgsprisen udgør SEK 110 mio. Retailparken er overdraget til investor i november 2012.
- 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 fællesejede selskab for udvikling, udlejning og byggestyring af udviklingsprojektet. Handelen forventes endeligt effektueret primo 2013.
- Byggeriet af første etape af koncernens projekt i Bielany, Polen, forløber planmæssigt. Det samlede projekt omfatter ca. 56.200 m<sup>2</sup>, primært boliger bestående af 900-1.000 enheder hvoraf første etape udgør 136 enheder. Salget er præget af træghed på det polske boligmarked, og der er derfor alene opnået salgsaftaler på ca. 52 % af disse enheder.
- Koncernens samlede projektportefølje udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 3.396 mio. Heraf udgør de færdigopførte projekter DKK 1.904 mio. som dermed er cashflow-genererende. Den årlige nettoleje ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 6,7 %. Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,9 %. Der er igangværende salgsforhandlinger om flere af disse projekter.
- Samlet set udgør koncernens færdigopførte og cashflow-genererende projekter samt koncernens investeringsejendomme DKK 2.321 mio. Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 2.354 mio.
- Koncernens projektportefølje udgør pr. 31. oktober 2012 732.000 m<sup>2</sup> (31. januar 2012: 776.000 m<sup>2</sup>).
- Den væsentligste aktuelle udfordring for ejendomsbranchen er den vanskelige adgang til finansiering. Usikkerheden på de internationale finansielle markeder påvirker fortsat ejendomsbranchen negativt og medfører fortsat lange beslutningsprocesser hos både finansieringskilder, lejere og investorer.
- Igangsætning af nye større projekter er afhængig af at der kan opnås hel eller delvis finansiering heraf,

samt at der frigøres likviditet fra salg af flere af de færdigopførte, betydende projekter.

- Ledelsen forventer for regnskabsåret 2012/13 et resultat før skat i niveauet DKK -300 mio. mod tidligere forventet et positivt resultat før skat. Dette er en konsekvens af de af ledelsen truffede beslutninger om nedskrivninger, bl.a. som følge af den ændrede salgsstrategi, herunder accept af udvalgte projektsalg til reducerede priser og nedbringelse af grundbeholdningen ved salg af udvalgte grunde som ikke er væsentlige for TK Developments fremtidige strategi. Det er ledelsens vurdering at der med den ændrede salgsstrategi vil kunne genereres den likviditet der er en forudsætning for den fremtidige drift, projektflovet og dermed den langsigtede indtjening.

*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.	9 mdr. 2012/13	9 mdr. 2011/12	Hele året 2011/12
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	204,0	291,3	359,8
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-32,5	26,0	36,7
Bruttoresultat	-191,7	169,0	195,8
Resultat af primær drift (EBIT)	-269,0	74,4	65,5
Finansiering m.v.	-58,7	-67,0	-83,6
Resultat før skat	-326,4	38,8	14,3
Periodens resultat	-473,4	44,3	27,0
<b>Aktionærernes andel af periodens resultat</b>	<b>-473,4</b>	<b>44,3</b>	<b>27,0</b>
<b>Samlet balance</b>			
Samlet balance	4.338,1	4.521,0	4.639,5
Materielle anlægsaktiver	420,2	429,9	445,2
heraf investeringsejendomme/investeringsejendomme under opførelse	417,2	364,7	440,5
Projektportefølje	3.395,7	3.386,6	3.498,1
heraf igangværende og færdige projekter	3.395,7	3.386,6	3.498,1
Igangværende arbejder for fremmed regning	0,0	0,0	18,2
<b>Egenkapital</b>	<b>1.414,1</b>	<b>1.884,9</b>	<b>1.876,4</b>
Pengestrøm fra driften	-116,5	19,1	-78,8
Netto rentebærende gæld, ultimo	2.353,6	2.154,4	2.244,9
<b>Nøgletal</b>			
Egenkapitalforrentning (ROE) <sup>1)</sup>	-38,4 %	3,1 %	1,4 %
Overskudsgrad (EBIT margin)	-131,9 %	25,5 %	18,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	32,6 %	41,7 %	40,4 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	33,6	44,8	44,6
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,4	0,3	0,3
Antal aktier ultimo	42.065.715	42.065.715	42.065.715
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-11,3	1,1	0,6
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	14	15	14
<b>Nøgletal korrigeret for warrants</b>			
Egenkapitalforrentning (ROE) <sup>1)</sup>	-38,4 %	3,1 %	1,4 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	32,6 %	41,7 %	40,4 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	33,6	44,8	44,6
Resultat i DKK pr. aktie (EPS-D)	-11,3	1,1	0,6

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

<sup>1)</sup> Omregnet til helårsbasis.

## Regnskabsberetning

TK Development realiserede i de første ni måneder 2012/13 et resultat før skat på DKK -326,4 mio. mod DKK 38,8 mio. i samme periode året før. Resultat efter skat udgør DKK -473,4 mio. mod DKK 44,3 mio. i samme periode året før.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 1.414,1 mio., svarende til en soliditet på 32,6 %.

## 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. Der er i de første ni måneder 2012/13 foretaget nedskrivninger af igangværende og færdige projekter med DKK 292,2 mio. og foretaget negative værdireguleringer af investeringsejendomme med DKK 32,5 mio., jf. omtale nedenfor under bruttoresultat.

## Resultatopgørelsen

### Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 204,0 mio. mod DKK 291,3 mio. i 1.-3. kvartal 2011/12.

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

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK -191,7 mio. mod DKK 169,0 mio. i de første ni måneder 2011/12. I bruttoresultatet indgår primært drift af koncernens færdigopførte projekter, drift og værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, avancer fra afleverede projekter og nedskrivninger af projektporteføljen.

Bruttoresultatet er negativt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme og nedskrivninger af projekter med i alt DKK 324,7 mio.

Ledelsen i TK Development har igennem en længere periode i koncernens bestræbelser på at afhænde færdigopførte projekter og investeringsejendomme oplevet en utilfredsstillende træghed i markedet. De manglende salg af færdigopførte projekter har medført binding af en betydelig del af koncernens finansielle ressourcer i færdigopførte projekter hvilket har vanskeliggjort allokering af den nødvendige kapital til sikring af fremdrift i nye projekter knyttet til koncernens grundbeholdning. Med henblik på at sikre det langsigtede betydelige udviklingspotentiale som ledelsen vurderer et antal af koncernens projekter indeholder, har ledelsen besluttet at revurdere salgsstrategien i koncernen for at muliggøre en hurtigere realisering af salg. Konsekvensen af den ændrede salgsstrategi er:

- At ledelsen agter at gennemføre salg af udvalgte færdigopførte projekter og investeringsejendomme, også selvom dette sker til reducerede priser.
- At ledelsen vil gennemføre en nedbringelse af grundbeholdningen via salg af udvalgte grunde som ikke er væsentlige for TK Developments fremtidige strategi.
- At ledelsen vil foretage en række nedskrivninger af koncernens projekter som fordeler sig som anført nedenfor hvilket vil medføre et væsentligt negativt resultat i indeværende regnskabsår.
- At der herved frigøres likviditet som vil sikre en vigtig styrkelse af koncernens finansielle beredskab.
- At der herved sikres finansielle ressourcer til fornyet fremdrift og dermed synliggørelse af det betydelige udviklingspotentiale som et antal af koncernens projekter indeholder.

Den ændrede salgsstrategi indebærer samlede nedskrivninger på projekter, investeringsejendomme og grundbeholdning på DKK 324,7 mio. som i hovedtræk fordeler sig som følger:



- Nedskrivninger af projektporteføljen som en konsekvens af beslutning om at realisere projektsalg som beskrevet ovenfor, i alt DKK 117,0 mio. hvoraf DKK 32,5 mio. vedrører investeringsejendomme.
- Nedskrivninger af projektporteføljen, herunder beslutning om jordsalg, bl.a. som følge af vanskelige markedsforhold for boligsegmentet i Polen, i alt DKK 142,7 mio.
- Nedskrivninger i øvrigt baseret på markedsforhold og en længere tidshorisont for udvikling og modning af enkelte projekter end tidligere forventet, i alt DKK 65,0 mio.

Nedskrivninger af projektporteføljen som en konsekvens af beslutning om projektsalg udgør DKK 117,0 mio. hvoraf DKK 32,5 mio. vedrører investeringsejendomme, jf. omtale nedenfor. Den resterende del af nedskrivningen vedrører bl.a. koncernens tjekkiske projekt Fashion Arena Outlet Center i Prag. Ledelsen tillægger det afgørende betydning at der af hensyn til driften, det fremtidige projektflow og den fremtidige indtjening realiseres projekter med samtidig frigørelse af likviditet til styrkelse af det finansielle beredskab. Ledelsen har derfor revurderet salgsstrategien for at muliggøre en hurtigere realisering af projektsalg og som en konsekvens heraf valgt at acceptere enkelte projektsalg til reducerede priser. Nedskrivningerne er foretaget på baggrund heraf.

Nedskrivninger af projektporteføljen, herunder beslutninger om jordsalg, bl.a. som følge af vanskelige markedsforhold for boligsegmentet i Polen udgør DKK 142,7 mio. Nedskrivningen er primært en konsekvens af ledelsens beslutning om at søge nedbringelse af grundbeholdningen via salg af udvalgte grunde. I relation til koncernens boligprojekt i Bielany, Warszawa, Polen, ønsker ledelsen at minimere koncernens risiko i projektet som i det nuværende udfordrende marked forventes at have en utilfredsstillende lang tidshorisont og har derfor besluttet at søge en andel af jorden solgt. Et jordsalg uden gennemførelse af et projekt vurderes at ville medføre et tab i forhold til bogført værdi og dette indgår i vurderingen af den foretagne nedskrivning. En mindre del af nedskrivningen relaterer sig til lavere salgspriser end forventet på boligenehederne i projektets første etape og er en konsekvens af den træghed der er i markedet og den prismæssige korrektion der har fundet sted, bl.a. qua et stort udbud af nye boliger til salg.

Omfanget af igangsatte boligprojekter i Warszawa er nu faldende, og udbuddet af boliger vil over tid stabilisere sig. Det er derfor ledelsens vurdering at det igen vil blive attraktivt at udvikle boliger i Polen, primært i Warszawaområdet, og igangsætningen af den tilbageværende del af

projektet afventer en bedring i markedsforholdene, herunder en højere salgssum for boligerne, for at sikre en for koncernen optimal rentabilitet i projektet.

Nedskrivninger i øvrigt, baseret på markedsforhold og en længere tidshorisont for udvikling og modning af enkelte projekter end tidligere forventet udgør DKK 65 mio. og vedrører bl.a. koncernens ejerandel af Ringsted Outlet. Med baggrund i de fortsatte vanskelige markedsforhold, fortsat lange beslutningsprocesser hos lejere og ikke udsigt til markant bedring inden for den nærmeste periode, har ledelsen måttet konstatere at den planlagte indkøring og modning af bl.a. Ringsted Outlet tager længere tid end forventet.

Uanset de vanskelige markedsforhold finder ledelsen det utilfredsstillende at måtte foretage de beskrevne nedskrivninger.

Med beslutningen om den ændrede salgsstrategi har ledelsen tillige igangsat en gennemgang af koncernens forretningsområder med henblik på at vurdere koncernens fremtidige markedsplatform, herunder hvilke lande koncernen fortsat skal være til stede i, samt muligheden for yderligere omkostningsbesparelser.

Det er ledelsens vurdering at der efter ovenstående tiltag fremadrettet kan skabes et tilfredsstillende afkast til koncernens aktionærer.

Værdireguleringen af koncernens investeringsejendomme udgør DKK -32,5 mio. mod DKK 26,0 mio. i de første ni måneder 2011/12. Af værdireguleringen vedrører DKK -24,3 mio. 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. Med baggrund i den igangværende salgsproces har ledelsen valgt at ændre værdiansættelsen af ejendommen og har i andet kvartal 2012/13 indregnet den negative værdiregulering. DKK -8,2 mio. vedrører de tyske investeringsejendomme og er primært relateret til igangværende salgsdrøftelser.

#### **Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger**

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 75,6 mio. mod DKK 92,5 mio. i 1.-3. kvartal 2011/12, svarende til en reduktion på ca. 18 %.

Personaleomkostninger udgør DKK 52,7 mio. mod DKK 66,7 mio. i samme periode året før, svarende til et fald på ca. 21 %. Antal medarbejdere udgør 112 pr. 31. oktober 2012, inkl. medarbejdere ansat på centre i drift.

Andre eksterne omkostninger er realiseret med DKK 22,9 mio. og er et fald på ca. 11 % i forhold til 1.-3. kvartal 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 58,7 mio. mod DKK 67,0 mio. i 1.-3. kvartal 2011/12. Reduktionen relaterer sig bl.a. til lavere negative kursreguleringer og låneomkostninger.

#### **Skat af periodens resultat**

Skat af periodens resultat udgør en udgift på DKK 147,0 mio. hvoraf DKK 150,0 mio. er en nedskrivning af koncernens skatteaktiv som følge af ændrede skatteregler, jf. omtale nedenfor under "Udskudte skatteaktiver".

#### **Balancen**

Koncernens samlede balance udgør DKK 4.338,1 mio. og er dermed et fald på DKK 301,4 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.

#### **Investeringssejendomme og investeringssejendomme under opførelse**

Værdiansættelsen af koncernens investeringssejendomme og investeringssejendomme 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 investeringssejendomme er pr. 31. oktober 2012 som udgangspunkt baseret på et uændret afkastkrav i forhold til 31. januar 2012 på 6,5 %. Værdiansættelsen af en enkelt af ejendommene er baseret på igangværende salgsdrøftelser. For den tjekkiske investeringssejendom, herunder den færdigopførte udvidelse, er værdiansættelsen foretaget med baggrund i den igangværende salgsproces, jf. omtale under "Bruttoresultat" ovenfor.

Den samlede værdi af koncernens investeringssejendomme udgør DKK 417,2 mio. mod DKK 366,9 mio. pr. 31. januar 2012. Af værdien pr. 31. oktober 2012 vedrører DKK 190,0 mio. koncernens tyske investeringssejendomme, og DKK 227,2 mio. koncernens tjekkiske investeringssejendom.

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové er der opført en udvidelse af centret på ca. 9.950 m<sup>2</sup>. Byggeriet forløb planmæssigt, og udvidelsen åbnede som planlagt den 10. maj 2012. Udvidelsen har tidligere været klassificeret under "Investeringssejendomme under opførelse", men er i andet kvartal 2012/13 overført til "Investeringssejendomme" 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 151,9 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 juni 2012 vedtaget et dansk lovforslag hvor reglerne for underskudsfræførsel ændres hvilket 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 det at tidshorisonten 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 første kvartal 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 tidshorisont end tre år, dels af en række projektmuligheder.

Som følge af de væsentlige usikkerheder der er knyttet hertil, er der indregnet reservationer til imødegåelse af risikoen for manglende projektgennemførelse, 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. oktober 2012 hvilket kan have en negativ betydning for koncernens resultater og finansielle stilling.

#### **Projektbeholdning**

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 3.395,7 mio. mod DKK 3.498,1 mio. pr. 31. januar 2012. Ændringen er primært en kombination af en stigning i projektbeholdningen relateret til koncernens igangværende og i perioden afsluttede byggerier samt et fald som følge af de foretagne



nedskrivninger, jf. ovenfor.

De samlede forudbetalinger baseret på forward funding-aftaler udgør DKK 341,6 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. oktober 2012 udgør forward funding 74,7 % af den bogførte værdi af solgte projekter, brutto.

#### **Tilgodehavender**

De samlede tilgodehavender udgør DKK 225,3 mio. og er et fald i forhold til 31. januar 2012 på DKK 37,0 mio., primært vedrørende andre tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger udgør DKK 34,1 mio. mod DKK 55,1 mio. pr. 31. januar 2012. Koncernens samlede likviditetsberedskab, jf. note 5, udgør DKK 103,7 mio. mod DKK 134,8 mio. pr. 31. januar 2012.

#### **Egenkapital**

Koncernens egenkapital udgør DKK 1.414,1 mio. mod DKK 1.876,4 mio. pr. 31. januar 2012.

Egenkapitalen er siden 31. januar 2012 blandt andet ændret med periodens resultat og positive kursreguleringer efter skat på DKK 10,3 mio. relateret til udenlandske datervirksomheder.

Soliditeten udgør 32,6 %.

#### **Langfristede forpligtelser**

Koncernens langfristede forpligtelser udgør DKK 91,8 mio. hvilket i forhold til 31. januar 2012 er et fald på 103,9 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 2.832,2 mio. mod DKK 2.567,4 mio. pr. 31. januar 2012.

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

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

Af den samlede projektfiansiering pr. 31. januar 2012 havde DKK 516,0 mio. udløb i 2012/13. Der er indgået aftale om forlængelse af enkelte af projektkreditterne. Koncernen er afhængig af at der kan opnås enten en forlængelse eller en anden finansiering af de øvrige projektkreditter idet flere af projektkreditterne dog forventes indfriet i forbindelse med salg af projekter. Der pågår løbende dialog med kreditinstitutterne herom, og det er ledelsens forventning at disse projektkreditter vil blive enten forlænget eller refinansieret på anden vis. Der pågår sideløbende dialog med enkelte kreditinstitutter om udskydelse af afdragsforpligtelser på projektkreditter indtil der er sket salg af et eller flere af de færdigopførte, betydende projekter. Det er ledelsens vurdering at disse forhold vil falde på plads.

#### **Pengestrømsopgørelse**

Koncernens pengestrømme fra driftsaktivitet er negative med DKK 116,5 mio. (Q1-Q3 2011/12: DKK 19,1 mio.) bl.a. som følge af nettoinvestering i projekter, betalte renter og skat samt drift i øvrigt.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er negative med DKK 7,7 mio. (Q1-Q3 2011/12: DKK 15,3 mio.) hvilket primært skyldes yderligere investering i den udvidelse af koncernens tjekkiske investeringsejendom som blev færdiggjort i maj 2012.

Periodens pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 101,8 mio. (Q1-Q3 2011/12: DKK -51,3 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 m<sup>2</sup> der er afleveret til investor i april 2011, en tilbygning på ca. 1.700 m<sup>2</sup> der er solgt til samme investor. Tilbygningen er fuldt udlejet, færdigopført og afleveret til investor i maj 2012.

I tredje kvartal 2012/13 har koncernen færdigopført og afleveret et mindre retailprojekt i Viborg, Danmark, med Harald Nyborg som lejer. Projektet er solgt til private investorer.

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 med 9.950 m<sup>2</sup> 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 egenfinansiering 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 m<sup>2</sup> shoppingcenter. Projektet vil omfatte en ca. 2.200 m<sup>2</sup> dagligvareenhed og ca. 21.800 m<sup>2</sup> 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 shopping-

centret 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 fællesejede 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 var senest forventet effektueret i oktober 2012, men forventes nu endeligt effektueret primo 2013 hvor betingelserne for handelens gennemførelse forventes opfyldt.

## 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.

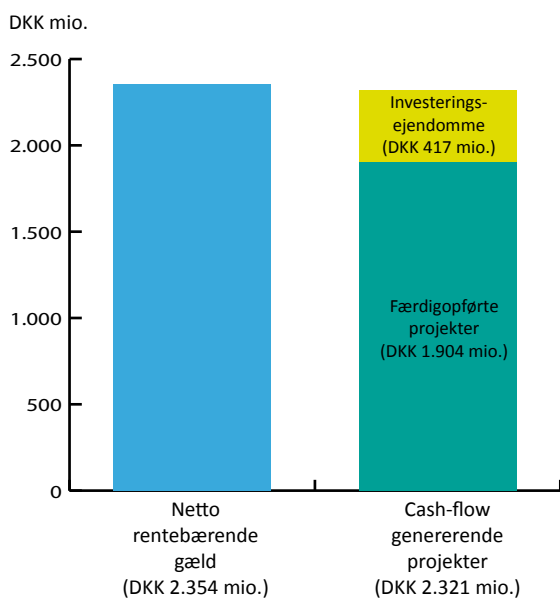
Igangsætning af nye større projekter er afhængig af at der kan opnås hel eller delvis finansiering heraf, samt at der frigøres likviditet fra salg af et eller flere af de færdigopførte, betydende projekter.

Koncernens samlede projektportefølje udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 3.396 mio. (31.7.12: DKK 3.615 mio.). Heraf udgør de færdigopførte projekter DKK 1.904 mio. (31.7.12: DKK 2.030 mio.) som dermed er cashflow-genererende. Driften af disse færdigopførte projekter, primært shoppingcentre, forløber generelt tilfredsstillende. Den årlige nettoleje ved aktuel udlejning svarer til en forrentning af bogført værdi på 6,7 % (31.7.12: 6,7 %). Forrentning af bogført værdi ved fuld udlejning forventes at udgøre 7,9 %.

Samlet set udgør koncernens færdigopførte og cashflow-genererende projekter samt koncernens investeringsejen-

domme DKK 2.321 mio. (31.7.12: 2.454 mio.). Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 2.354 mio. (31.7.12: DKK 2.328 mio.).

Færdigopførte projekter, investeringsejendomme og netto rentebærende gæld pr. 31.10.12:



Der pågår fortsat en salgsproces vedrørende koncernens færdigopførte, betydende projekter. Der er igangværende salgsforhandlinger om flere af disse projekter. Salgsprocessen tager længere tid end forventet, men det er ledelsens forventning at der i løbet af en kortere periode kan indgås endelige aftaler om salg.

#### Færdigopførte projekter

Koncernens shoppingcenter Silkeborg i Frederikssund, Danmark, som åbnede i marts 2010, har en aktuell udlejningsgrad på 90 % (Q1-Q2 2012/13: 88 %). 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 de første ni måneder af 2012 på niveau med samme periode af 2011. Af væsentlige lejere kan bl.a. nævnes Kwickly, 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 de første ti måneder af 2012 været en positiv udvikling i omsætningen i centret i forhold til samme periode i 2011. Antal besøgende i 2012 er på niveau med

året før. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 96 % (Q1-Q2 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-Q2 2012/13: 96 %). 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 løbet af 2012. Der var i 2011 godt 1,7 mio. besøgende. I de første ti måneder af 2012 er både antal besøgende og omsætningen i centret stigende i forhold til samme periode i 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 de første ti måneder af 2012 er både antal besøgende og omsætningen i centret stigende i forhold til samme periode af 2011. Den aktuelle udlejningsgrad på det samlede projekt udgør 94 % (Q1-Q2 2012/13: 93 %). 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.

I den svenske by Gävle har TK Development udviklet en retailpark på ca. 8.300 m<sup>2</sup>. Byggeriet er afsluttet i oktober 2012. Der er indgået aftale om salg af projektet til det svenske ejendomsselskab Nordika Fastigheter AB, og salgspriisen udgør SEK 110 mio. Projektet er overdraget til investor i november 2012, og omsætning og avance fra salget indregnes dermed i fjerde kvartal 2012/13. Aktuell udlejningsgrad udgør 94 % (Q1-Q2 2012/13: 94 %), og der er indgået lejekontrakter med Rusta, Jysk, Stadium Outlet og Ö&B. TK Development har herudover option på et areal til brug for udvikling af yderligere 15.800 m<sup>2</sup> retailpark.

#### 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 m<sup>2</sup> på banearealerne ved Esbjerg Station. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 75 % (Q1-Q2 2012/13: 69 %) og omfatter lejere som bl.a. H&M, Kwickly, Aldi, Imerco, Skoringen, Sport-Master, Bahne, Panduro Hobby, Kong Kaffe og Gina Tricot. Fitness-delen

er lejet ud til Fitness World. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2013 med forventet åbning i efteråret 2014. En del af projektf finansieringen tilvejebringes via en samlet finansieringspakke fra en kreds af større aktionærer i selskabet, herunder medlemmer af ledelsen.

Byggeriet af første etape af koncernens projekt i Bielany, Polen, forløber planmæssigt. Det samlede projekt omfatter ca. 56.200 m<sup>2</sup>, 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 primo 2013. Forhåndssalget pågår som ejerlejlighedssalg til private brugere. Salget er præget af træghed på det polske boligmarked, og der er derfor alene opnået salgsaftaler om ca. 52 % af enhederne i første etape (Q1-Q2 2012/13: 43 %).

I den tjekkiske by Frýdek Místek har koncernen option på et areal med henblik på opførelse af et shoppingcenter på ca. 14.800 m<sup>2</sup>, bestående af ca. 60 butikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 68 % (Q1-Q2 2012/13: 66 %). Der er bl.a. indgået lejekontrakter med Intersport, H&M og Euronics. Byggestart forventes i løbet af 2013 med forventet åbning i 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 fortsat lange beslutningsprocesser 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 halvår 2012/13.

## **Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb**

TK Development har efter regnskabsperiodens udløb solgt en af koncernens mindre, tyske investeringsejendomme til en tysk investor. Der er herudover ikke indtrådt andre væsentlige selskabsspecifikke begivenheder efter regnskabsperiodens udløb end de i ledelsesberetningen nævnte.

## **Forventninger**

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2012/13 et resultat før skat i niveauet DKK -300 mio. mod tidligere forventet et positivt resultat før skat. Dette er en konsekvens af de af ledelsen truffede beslutninger om nedskrivninger, bl.a. som

følge af den ændrede salgsstrategi, herunder accept af udvalgte projektsalg til reducerede priser og nedbringelse af grundbeholdningen ved salg af udvalgte grunde som ikke er væsentlige for TK Developments fremtidige strategi. Det er ledelsens vurdering at der med den ændrede salgsstrategi vil kunne genereres den likviditet der er en forudsætning for den fremtidige drift, projekflowet og dermed den langsigtede indtjening.

*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.*

## **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 finansiell sektor. Der er efter ledelsens opfattelse ikke tegn på markant bedring i den kommende periode.

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 prisniveau, 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 og er den væsentligste aktuelle udfordring for ejendomsbranchen. 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 flere af de færdigopførte, betydende projekter.

Ledelsen i TK Development har igennem en længere periode i koncernens bestræbelser på at afhænde færdig-

opførte projekter og investeringsejendomme oplevet en utilfredsstillende træghed i markedet. På trods heraf opleves dog på investorsiden en forsigtig optimisme i forhold til tidligere og en øget interesse for investering i udvalgte segmenter inden for retailprojekter hvor beliggenhed og kvalitet er afgørende elementer for investorerne. Det må dog konstateres at beslutningsprocesserne, bl.a. som følge af investorernes krav om lavere risici i projekterne, fortsat er lange. De institutionelle investorer har behov for placering af kapital. Dette giver muligheder for etablering af partnerskaber på nye projekter hvor projekterne gennemføres i samarbejde med disse investorer. Disse muligheder er i tråd med koncernens 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.

Inden for boligsegmentet i Warszawa i Polen opleves aktuelt en træghed i markedet, ligesom der har fundet en prismæssig korrektion sted, bl.a. qua et stort udbud af nye boliger til salg. Omfanget af igangsatte boligprojekter i Warszawa er nu faldende, og udbuddet af boliger vil over tid stabilisere sig. Det er derfor ledelsens vurdering at det igen vil blive attraktivt at udvikle boliger i Polen, primært i Warszawa-området.

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.

## PROJEKTPORTEFØLJEN I KONCERNEN

### Status på projektporteføljen

Koncernens projektportefølje udgør 732.000 m<sup>2</sup> pr. 31. oktober 2012. Projektporteføljen består af 41.000 m<sup>2</sup> solgte projekter og 691.000 m<sup>2</sup> øvrige projekter. Koncernens projektportefølje udgjorde pr. 31. januar 2012 776.000 m<sup>2</sup>.

Udviklingen i koncernens projektportefølje kan skitseres således:

DKK mio.	31.1.11	31.1.12	31.10.12
<b>Solgte</b>			
Færdigopførte	0	0	76
Under opførelse	12	17	34
Ikke påbegyndte	14	10	6
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>116</b>
<b>Øvrige</b>			
Færdigopførte	2.107	2.027	1.904
Under opførelse	149	286	273
Ikke påbegyndte	1.143	1.158	1.103
<b>Total</b>	<b>3.399</b>	<b>3.471</b>	<b>3.280</b>
<b>Projektportefølje, netto</b>	<b>3.425</b>	<b>3.498</b>	<b>3.396</b>
Forward funding	284	293	342
Projektportefølje, brutto	3.709	3.791	3.738
Forward funding i % af bogført værdi af solgte projekter, brutto	91,6 %	91,6 %	74,7 %

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 færdigopførte, solgte projekter. Stigningen vedrører første etape af koncernens retailpark-projekt i Gävle, Sverige, der er solgt til et svensk ejendoms-selskab men først afleveret til investor efter regnskabspe-riodens udløb.

Faldet i bogført værdi af øvrige projekter kan primært forklares med de i perioden foretagne nedskrivninger af kon-cernens projektportefølje, jf. omtale foran.

Udviklingen i koncernens projektportefølje i kvadratmeter fremgår nedenfor:

('000) m <sup>2</sup>	31.1.11	31.1.12	31.10.12
<b>Solgte</b>			
Færdigopførte	0	0	8
Under opførelse	4	7	6
Ikke påbegyndte	79	29	27
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>36</b>	<b>41</b>
<b>Øvrige</b>			
Færdigopførte	102	95	95
Under opførelse	22	39	26
Ikke påbegyndte	591	606	570
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>740</b>	<b>691</b>
<b>Projektportefølje</b>	<b>798</b>	<b>776</b>	<b>732</b>
<b>Antal projekter</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>53</b>

Tabel 2

I nedenstående tabel fremgår fordelingen af den regn-skabsmæssige værdi af projekterne i projektporteføljen pr. 31. oktober 2012 opdelt på de to forretningsenheder.

Projekter pr. 31. oktober 2012 DKK mio.	TKD Nord- europa	Euro Mall Holding	Koncern i alt *) Procent af total	
<b>Solgte</b>				
Færdigopførte	76	0	76	2,3 %
Under opførelse	19	15	34	1,0 %
Ikke påbegyndte	0	6	6	0,2 %
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>21</b>	<b>116</b>	<b>3,5 %</b>
<b>Øvrige</b>				
Færdigopførte	863	1.006	1.869	56,1 %
Under opførelse	225	48	273	8,2 %
Ikke påbegyndte	500	574	1.074	32,2 %
<b>Total</b>	<b>1.588</b>	<b>1.628</b>	<b>3.216</b>	<b>96,5 %</b>
<b>Projektportefølje</b>	<b>1.683</b>	<b>1.649</b>	<b>3.332</b>	<b>100,0 %</b>

\*) 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. oktober 2012 ('000) m <sup>2</sup>	TKD Nord- europa	Euro Mall Holding	Koncern i alt *) Procent af total	
<b>Solgte</b>				
Færdigopførte	8	0	8	1,1 %
Under opførelse	3	3	6	0,8 %
Ikke påbegyndte	0	27	27	3,7 %
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>41</b>	<b>5,6 %</b>
<b>Øvrige</b>				
Færdigopførte	36	59	95	13,0 %
Under opførelse	22	4	26	3,6 %
Ikke påbegyndte	357	213	570	77,8 %
<b>Total</b>	<b>415</b>	<b>276</b>	<b>691</b>	<b>94,4 %</b>
<b>Projektportefølje</b>	<b>426</b>	<b>306</b>	<b>732</b>	<b>100,0 %</b>

\*) 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), kontor-ejendomme og projekter med segmentmix.

### Projektportefølje

Udviklingspotentialer i projektporteføljen udgør pr. 31. oktober 2012 426.000 m<sup>2</sup>, fordelt med 11.000 m<sup>2</sup> solgte projekter og 415.000 m<sup>2</sup> øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentialer udgjorde pr. 31. januar 2012 450.000 m<sup>2</sup>.

### Færdigopførte projekter

#### *Sillebroen, shoppingcenter, Frederikssund, Danmark*

TKD Nordeuropa har i Frederikssund opført et shoppingcenter på i alt ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Centret består af ca. 5.000 m<sup>2</sup> dagligvareenheder og ca. 20.000 m<sup>2</sup> specialbutikker og restauranter. Udlejningsgraden udgør aktuelt 90 % (Q1-Q2 2012/13: 88 %). 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 m<sup>2</sup>, samt ca. 1.000 p-pladser. Centret åbnede i 2008. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 59 % (Q1-Q2 2012/13: 59 %). Senest er Holly's, Redgreen, Ticket to Heaven og McDonald's åbnet i Ringsted Outlet, og der er nyligt indgået lejekontrakt med engelske Superdry som forventes at åbne i Ringsted Outlet primo 2013. Der forhandles med flere potentielle danske og internationale lejere.

#### *Retailpark, Aabenraa, Danmark*

TKD Nordeuropa har i Aabenraa opført en retailpark på ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Projektet er fuldt udlejet (Q1-Q2 2012/13: 100 %) til bl.a. jem & fix, Biva, T. Hansen og Sport24.

#### *Retailpark, etape I, Gävle, Sverige*

I den svenske by Gävle har TK Development udviklet en retailpark på ca. 8.300 m<sup>2</sup>. Byggeriet er afsluttet i oktober 2012. Der er indgået aftale om salg af projektet til det svenske ejendomsselskab Nordika Fastigheter AB, og salgsprisen udgør SEK 110 mio. Projektet er overdraget til investor i november 2012, og omsætning og avance fra salget indregnes dermed i fjerde kvartal 2012/13. Aktuell udlejningsgrad udgør 94 % (Q1-Q2 2012/13: 94 %), og der er indgået lejekontrakter med Rusta, Jysk, Stadium Outlet og Ö&B. TK Development har herudover option på et areal til brug for

udvikling af yderligere 15.800 m<sup>2</sup> retailpark.

### 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 m<sup>2</sup>. Der er indgået lejekontrakter med Deichmann og Intersport, og begge lejemål åbnede primo 2011. Herudover er der indgået lejekontrakt på ca. 1.200 m<sup>2</sup> med Fitness World som åbnede i november 2012.

#### *Vasevej, Birkerød, Danmark*

TKD Nordeuropa ejer en ejendom på knap 3.000 m<sup>2</sup> på Vasevej i Birkerød med SuperBest som lejer. Der arbejdes med renovering af den eksisterende ejendom og en mindre tilbygning omfattende bl.a. enkelte butikker og boliger. Det samlede projekt forventes at udgøre ca. 3.400 m<sup>2</sup>.

#### *Retailpark, Enebyängen, Danderyd, Sverige*

I Danderyd kommune nær Stockholm har TKD Nordeuropa i 2010/11 afleveret retailparkens første etape på knap 13.000 m<sup>2</sup> til investor. Byggeriet af anden etape på ca. 1.800 m<sup>2</sup> der er fuldt udlejet (Q1-Q2 2012/13: 100 %) til Plantagen, er påbegyndt i tredje kvartal 2012 og forventes færdigt i foråret 2013. Det samlede projekt er solgt til den tyske investeringsfond Commerz Real baseret på forward funding.

### Ikke påbegyndte projekter

#### *Østre Teglgade, København, Danmark*

TKD Nordeuropa ejer et projektareal med en attraktiv beliggenhed på Teglholmen. Efter vedtagelse af ny lokalplan udgør projektarealet ca. 32.700 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> kontorer, og på felt C planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 13.000 m<sup>2</sup> erhverv og boliger. Opførelse sker i takt med udlejningen.

## 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. oktober 2012.

Projektnavn	By	Land	Segment	TKD's andel af areal (m <sup>2</sup> )	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Åbning/ forventet åbning
<b>Færdigopførte</b>							
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
Retailpark, Gävle, etape I	Gävle	SE	Butik	8.300	100 %	Ultimo 2011	Efterår 2012
<b>Under opførelse</b>							
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	3.400	100 %	-	-
Retailpark, Enebyängen, etape II	Danderyd	SE	Butik	1.800	100 %	Efterår 2012	Forår 2013
<b>Ikke påbegyndte</b>							
Østre Teglade	København	DK	Kontor/bolig	32.700	<sup>1)</sup> 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	2015
Citycenter BROEN, shoppingcenter	Esbjerg	DK	Butik	29.800	100 %	Primo 2013	Efterår 2014
Aarhus Syd, etape II	Aarhus	DK	Butik	2.800	100 %	2013	2014
Ejby Industrivej	København	DK	Kontor	12.900	100 %	-	-
Østre Havn/Stuhrs Brygge	Aalborg	DK	Mix	36.000	<sup>1)</sup> 50 %	Løbende	Løbende
Retailpark, Marsvej	Randers	DK	Butik	12.000	100 %	2013	2014
Udvikling af centrum	Køge	DK	Mix	36.000	100 %	2013	Løbende
Farum Bytorv, udvidelse	Farum	DK	Butik	8.000	100 %	2013	2015
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 %	2013	2014
Kaarina Retail Park	Turku	FI	Butik	6.600	100 %	2013	2014
DomusPro Retail Park	Vilnius	LT	Butik	11.300	100 %	2013	2013
Milgravja Street	Riga	LV	Bolig	10.400	100 %	-	-
Ulmana Retail Park	Riga	LV	Butik	12.500	100 %	-	-
TKD Nordeuropa totalt areal				<b>ca. 367.000</b>			

<sup>1)</sup> TKD Nordeuropas avanceandel på udvikling udgør 70 %.

#### *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 m<sup>2</sup> på banearealerne ved Esbjerg Station. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 75 % (Q1-Q2 2012/13: 69 %) og omfatter lejere som bl.a. H&M, Kvickly, Aldi, Imerco, Skoringen, Sport-Master, Bahne, Panduro Hobby, Kong Kaffe og Gina Tricot. Fitness-delen er lejet ud til Fitness World. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2013 med forventet åbning i efteråret 2014.

#### *Østre Havn/Stuhrs Brygge, Aalborg, Danmark*

På de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge udvikler TKD Nordeuropa gennem et fællesjet selskab (50/50) med Frederikshavn Maritime Erhvervspark en business- og boligpark på ca. 72.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 12.000 m<sup>2</sup> butikker. Udlejningen er igangsat, og der opleves en tilfredsstillende lejerinteresse for projektet. Planarbejdet til projektet 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 m<sup>2</sup> 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 god 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 m<sup>2</sup>. 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 medio 2013. Der opleves god interesse fra lejere for projektet.

#### *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

m<sup>2</sup> fordelt med 30.000 m<sup>2</sup> shoppingcenter, 15.000 m<sup>2</sup> service/erhverv samt 30.000 m<sup>2</sup> boliger. TKD Nordeuropa skal stå for de 45.000 m<sup>2</sup> shoppingcenter og service/erhverv, og JM AB for de resterende 30.000 m<sup>2</sup> 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 "Færdigopførte projekter".

#### *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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Der er en god dialog med lejere til projektet, og der er indgået bindende lejeaftaler på ca. halvdelen af arealet (Q1-Q2 2012/13: ca. 50 %). Opstart af byggeriet, eventuelt etapeopdelt, forventes primo 2013.

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. oktober 2012 306.000 m<sup>2</sup> fordelt med 30.000 m<sup>2</sup> solgte projekter og 276.000 m<sup>2</sup> øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentialer udgjorde pr. 31. januar 2012 326.000 m<sup>2</sup>.

### Færdigopførte projekter

#### *Galeria Tarnovia, shoppingcenter, Tarnów, Polen*

I den polske by Tarnów har Euro Mall Holding opført et 16.500 m<sup>2</sup> shoppingcenter hvoraf ca. 2.000 m<sup>2</sup> udgør supermarked og ca. 14.500 m<sup>2</sup> specialbutikker. Centret har en aktuell udlejningsgrad på 96 % (Q1-Q2 2012/13: 96 %). Der er som omtalt foran indgået betinget aftale med Heitman om salg af 70 % af centret. Salget forventes endeligt effektueret primo 2013.

#### *Galeria Sandecja, shoppingcenter, Nowy Sącz, Polen*

Euro Mall Holding har i den polske by Nowy Sącz opført et shoppingcenter på ca. 17.300 m<sup>2</sup> bestående af ca. 5.000 m<sup>2</sup> hypermarked og ca. 12.300 m<sup>2</sup> specialbutikker. Centret har en aktuell udlejningsgrad på 96 % (Q1-Q2 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 m<sup>2</sup> factory outlet center. Aktuell udlejningsgrad for det samlede projekt udgør 94 % (Q1-Q2 2012/13: 93 %). Der pågår forhandlinger med flere potentielle tjekkiske og internationale lejere til de resterende lejemål.

#### *Most Retail Park, Tjekkiet*

Euro Mall Holding udvikler i den tjekkiske by Most en retailpark på ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Projektet opføres i etaper. Første etape på ca. 6.400 m<sup>2</sup> åbnede i april 2009, og den aktuelle udlejningsgrad på første etape udgør 91 % (Q1-Q2 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 m<sup>2</sup> 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 primo 2013. Forhåndssalget er påbegyndt i foråret 2011. Salget er præget af træghed

på det polske boligmarked, og der er derfor alene opnået aftaler om salg af ca. 52 % af enhederne i første etape (Q1-Q2 2012/13: 43 %). Boligerne sælges som ejerlejligheder til private brugere. Ledelsen har besluttet at søge en andel af jorden til projektet solgt, og igangsætningen af den resterende del af projektet afventer en bedring i markedsforholdene, jf. omtale foran.

### Ikke påbegyndte projekter

*Stocznia, multifunktionelt center, Young City, Gdansk, Polen*  
Projektet omfatter p.t. ca. 61.000 m<sup>2</sup> multifunktionelt center i Gdansk og udvikles i et joint venture med Atrium European Real Estate. Centret vil indeholde retail-, restaurant- og leisurfaciliteter. Atrium European Real Estate har påtaget sig den samlede finansiering af projektet og bliver den langsigtede investor på retail-, restaurant- og leisur-arealerne. 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 m<sup>2</sup> shoppingcenter. Projektet omfatter en ca. 2.200 m<sup>2</sup> dagligvareenhed og ca. 21.800 m<sup>2</sup> 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 primo 2013.

#### *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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, bestående af ca. 60 butikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 68 % (Q1-Q2 2012/13: 66 %). Bl.a. er der indgået lejekontrakter med Intersport, H&M og Euronics. Byggestart forventes i løbet af 2013 med åbning i 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 m<sup>2</sup>. Projektet etapeopdeles, og første etape forventes at udgøre ca. 11.700 m<sup>2</sup>. 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. oktober 2012.

Projekt navn	By	Land	Segment	TKD's andel af areal (m <sup>2</sup> )	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Åbning/ forventet åbning
<b>Færdigopførte</b>							
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
<b>Under opførelse</b>							
Residential Park, Bielany, etape I	Warszawa	PL	Boliger/ service	7.850	100 %	Medio 2011	Primo 2013
<b>Ikke påbegyndte</b>							
Stocznia, multifunktionelt center, Young City	Gdansk	PL	Mix	27.450	<sup>1)</sup> 45 %	2013	2016
Residential Park, Bielany, øvrige etaper	Warszawa	PL	Boliger/ service	31.000	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 %	2013	2014
Most Retail Park, etape II	Most	CZ	Butik	2.000	100 %	-	-
Designer Outlet Village Moravia	Moravien	CZ	Butik	21.500	100 %	Etape I: Efterår 2013	Etape 1: Efterår 2014
Euro Mall Holding totalt areal				<b>ca. 263.000</b>			

<sup>1)</sup> Baseret på honorarindtægter.



## TK DEVELOPMENT, 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 <sup>1)</sup> (m <sup>2</sup> )	Ejerandel	Åbning
Futurum Hradec Králové, Tjekkiet	Hradec Králové	Butik	28.250	20 %	November 2000/ maj 2012
Tyskland	Lüdenscheid/Berlin	Boliger/mix	26.000	100 %	1994-1998
<b>Investerings ejendomme i alt</b>			<b>54.250</b>		

<sup>1)</sup> Inkl. fællesarealer

Koncernens investeringsejendomme indregnes i balancen under materielle aktiver. Værdien heraf måles til dagsværdi og udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 417,2 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. oktober 2012 er foretaget med baggrund i den igangværende salgsproces, og den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 227,2 mio. Værdiansættelsen pr. 31. oktober 2012 medfører en negativ værdiregulering på DKK 24,3 mio. som er indregnet i 2. kvartal 2012/13.

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové er der opført en udvidelse af centret på ca. 9.950 m<sup>2</sup>. Byggeriet forløb planmæssigt, og udvidelsen åbnede som planlagt den 10. maj 2012. Udvidelsen var primo året klassificeret under "Investerings ejendomme under opførelse", men blev 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 fuldt udlejet og 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 fortsat stigende lejeniveau ved udskiftning af lejere.

Værdien af disse ejendomme udgør pr. 31. oktober 2012 DKK 190,0 mio. og er som udgangspunkt baseret på et afkastkrav på 6,5 % p.a. beregnet ud fra en discounted cash-flow -model over en 10-årig periode. Værdiansættelsen af en enkelt af ejendommene er baseret på igangværende salgsdrøftelser, og periodens værdiregulering udgør DKK -8,2 mio., primært relateret hertil.

## ØVRIGE FORHOLD

---

### Transaktioner med nærtstående parter

Der har ikke i første halvår 2012/13 været væsentlige eller usædvanlige transaktioner med nærtstående parter. I forbindelse med projektf finansiering har nærtstående parter i tredje kvartal 2012/13 ydet et lån til koncernen på DKK 10 mio. For transaktioner med nærtstående parter henvises til note 8 i delårsrapporten.

Som omtalt foran har TK Development i umiddelbar tilknytning til denne delårsrapport indgået aftale om delvis projektf finansiering af koncernens projekt i Esbjerg, City-center BROEN, via en samlet finansieringspakke fra en kreds af større aktionærer i selskabet, herunder medlemmer af ledelsen og andre nærtstående parter, jf. NASDAQ OMX Copenhagen A/S' definition heraf.

### 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](http://www.tk-development.dk).

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar – 31. oktober 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. oktober 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar – 31. oktober 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, 19. december 2012

### DIREKTIONEN



Frede Clausen

Administrerende direktør



Robert Andersen

Direktør

### BESTYRELSEN



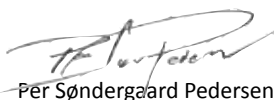
Niels Roth

Bestyrelsesformand



Torsten Erik Rasmussen

Næstformand



Per Søndergaard Pedersen



Jesper Jarlbæk



Jens Erik Christensen



Peter Thorsen

# KONCERNREGNSKAB

## Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	9 mdr. 2012/13	9 mdr. 2011/12	3. kvartal 2012/13	3. kvartal 2011/12	Hele året 2011/12
Nettoomsætning		204,0	291,3	74,7	119,3	359,8
Eksterne direkte projektkostninger	2	-363,2	-148,3	-307,6	-44,5	-200,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-32,5	26,0	-8,2	9,2	36,7
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-191,7</b>	169,0	<b>-241,1</b>	84,0	195,8
Andre eksterne omkostninger		22,9	25,8	7,3	8,1	34,6
Personaleomkostninger		52,7	66,7	16,5	21,5	92,9
<b>I alt</b>		<b>75,6</b>	92,5	<b>23,8</b>	29,6	127,5
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>-267,3</b>	76,5	<b>-264,9</b>	54,4	68,3
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,7	2,1	0,5	0,6	2,8
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-269,0</b>	74,4	<b>-265,4</b>	53,8	65,5
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	1,3	31,4	0,2	-0,5	32,4
Finansielle indtægter		3,4	4,6	0,7	1,4	9,2
Finansielle omkostninger		-62,1	-71,6	-21,9	-24,0	-92,8
<b>I alt</b>		<b>-57,4</b>	-35,6	<b>-21,0</b>	-23,1	-51,2
<b>Resultat før skat</b>		<b>-326,4</b>	38,8	<b>-286,4</b>	30,7	14,3
Skat af periodens resultat		147,0	-5,5	0,4	3,3	-12,7
<b>Periodens resultat</b>		<b>-473,4</b>	44,3	<b>-286,8</b>	27,4	27,0

## Resultat pr. aktie i DKK

Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 15	-11,3	1,1	-6,9	0,7	0,6
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 15	-11,3	1,1	-6,9	0,7	0,6

## Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	-473,4	44,3	-286,8	27,4	27,0
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	13,5	-34,2	2,7	-30,9	-30,0
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-4,9	6,3	-0,2	6,4	11,0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	2,1	-0,9	0,7	-1,0	-1,6
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,4	0,1	-0,2	0,1	0,3
<b>Periodens anden totalindkomst</b>	<b>10,3</b>	-28,7	<b>3,0</b>	-25,4	-20,3
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-463,1</b>	15,6	<b>-283,8</b>	2,0	6,7

## Balance

DKK mio.	Note	31.10.2012	31.1.2012	31.10.2011
<b>AKTIVER</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>				
Goodwill		33,3	33,3	33,3
<b>Immaterielle aktiver</b>		<b>33,3</b>	<b>33,3</b>	<b>33,3</b>
Investeringsejendomme		417,2	366,9	364,7
Investeringsejendomme under opførelse		0,0	73,6	60,0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3,0	4,7	5,2
<b>Materielle aktiver</b>		<b>420,2</b>	<b>445,2</b>	<b>429,9</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1,2	0,2	0,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2,5	2,5	2,5
Andre værdipapirer og kapitalandele		1,5	1,9	2,0
Udsudte skatteaktiver		151,9	291,7	298,0
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>157,1</b>	<b>296,3</b>	<b>302,9</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>610,6</b>	<b>774,8</b>	<b>766,1</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>				
<b>Igangværende og færdige projekter</b>		<b>3.395,7</b>	<b>3.498,1</b>	<b>3.386,6</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		63,9	68,4	106,9
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18,3	17,9	16,8
Igangværende arbejder for fremmed regning		0,0	18,2	0,0
Tilgodehavende selskabsskat		5,6	3,1	2,4
Andre tilgodehavender		115,7	131,4	112,2
Periodeafgrænsningsposter		21,8	23,3	20,9
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>225,3</b>	<b>262,3</b>	<b>259,2</b>
Værdipapirer		4,0	4,0	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	68,4	45,2	31,3
Likvide beholdninger	5	34,1	55,1	73,8
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>3.727,5</b>	<b>3.864,7</b>	<b>3.754,9</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>4.338,1</b>	<b>4.639,5</b>	<b>4.521,0</b>



## Balance

DKK mio.	Note	31.10.2012	31.1.2012	31.10.2011
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital		631,0	631,0	631,0
Andre reserver	6	9,9	139,8	131,4
Overført resultat		773,2	1.105,6	1.122,5
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.414,1</b>	<b>1.876,4</b>	<b>1.884,9</b>
<b>Forpligtelser</b>				
Kreditinstitutter		45,1	156,9	150,9
Hensatte forpligtelser		4,0	3,0	3,9
Udsudte skatteforpligtelser		38,9	32,0	49,5
Anden gæld		3,8	3,8	3,9
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>91,8</b>	<b>195,7</b>	<b>208,2</b>
Kreditinstitutter		2.426,9	2.204,3	2.123,3
Leverandørgæld		208,5	159,8	82,3
Selskabsskat		7,8	22,4	15,1
Hensatte forpligtelser		6,6	11,6	11,1
Anden gæld		167,8	153,4	183,7
Periodeafgrænsningsposter		14,6	15,9	12,4
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>2.832,2</b>	<b>2.567,4</b>	<b>2.427,9</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>2.924,0</b>	<b>2.763,1</b>	<b>2.636,1</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>4.338,1</b>	<b>4.639,5</b>	<b>4.521,0</b>

## Egenkapitalopgørelse

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
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2011</b>	631,0	160,1	1.074,9	1.866,0
Periodens resultat	0,0	-28,7	44,3	15,6
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalindkomst</b>	0,0	-28,7	44,3	15,6
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	3,3	3,3
<b>Egenkapital pr. 31. oktober 2011</b>	631,0	131,4	1.122,5	1.884,9
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2012</b>	631,0	139,8	1.105,6	1.876,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-473,4	-473,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	10,3	0,0	10,3
<b>Periodens totalindkomst</b>	0,0	10,3	-473,4	-463,1
Særlig reserve overført til frie reserver	0,0	-140,2	140,2	0,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	0,8	0,8
<b>Egenkapital pr. 31. oktober 2012</b>	631,0	9,9	773,2	1.414,1

## Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	9 mdr. 2012/13	9 mdr. 2011/12	Hele året 2011/12
Resultat af primær drift	-269,0	74,4	65,5
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	32,5	-26,0	-36,7
Af- og nedskrivninger	293,8	1,9	2,6
Aktiebaseret aflønning	0,8	3,3	3,7
Hensatte forpligtelser	-4,4	-1,9	-2,5
Kursreguleringer	4,3	2,2	1,9
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	-127,8	13,4	-70,9
Ændringer i tilgodehavender	41,6	57,8	57,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-23,2	32,4	18,5
Ændringer i kreditorer og anden gæld	59,5	-28,1	21,0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>8,1</b>	<b>129,4</b>	<b>60,3</b>
Betalte renter, m.v.	-104,7	-98,2	-139,1
Modtagne renter, m.v.	3,6	1,0	6,4
Betalt selskabsskat	-23,5	-13,1	-6,4
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-116,5</b>	<b>19,1</b>	<b>-78,8</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,3	-0,5	-0,6
Salg af materielle anlægsaktiver	0,3	0,1	0,1
Investeringer i investeringsejendomme	-7,5	-12,0	-17,4
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-0,7	0,0	0,0
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,5	27,7	27,7
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-7,7</b>	<b>15,3</b>	<b>9,8</b>
Afdrag langfristet finansiering	0,0	-24,8	-24,8
Optagelse af langfristet finansiering	12,9	29,4	35,7
Optagelse af projektf finansiering	122,1	19,0	76,4
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-33,2	-74,9	-55,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>101,8</b>	<b>-51,3</b>	<b>32,3</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-22,4</b>	<b>-16,9</b>	<b>-36,7</b>
Likvider, primo	55,1	96,3	96,3
Valutakursregulering af likvider	1,4	-5,6	-4,5
<b>Likvider ultimo</b>	<b>34,1</b>	<b>73,8</b>	<b>55,1</b>

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

## Noter

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

### Note 1. Segmentoplysninger

Den interne rapportering i TK Development er opdelt i de to forrretningsenheder 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
<b>31.10.2012</b>					
Nettoomsætning til eksterne kunder	102,6	91,4	10,0	0,0	204,0
Resultat efter skat	-103,7	-205,2	-164,5	0,0	-473,4
Segmentaktiver	1.865,4	2.032,0	1.626,1	-1.185,4	4.338,1
Segmentforpligtelser	1.824,0	1.405,3	212,0	-517,3	2.924,0

DKK mio.	TKD Nordeuropa	Euro Mall Holding	TKD	Eliminering	I alt
<b>31.10.2011</b>					
Nettoomsætning til eksterne kunder	106,4	174,8	10,1	0,0	291,3
Resultat efter skat	-50,3	97,4	-2,8	0,0	44,3
Segmentaktiver	1.749,0	2.149,0	2.062,1	-1.439,1	4.521,0
Segmentforpligtelser	1.517,8	1.251,8	177,2	-310,7	2.636,1

### Note 2. Eksterne direkte projektkostninger

	9 mdr. 2012/13	9 mdr. 2011/12	Hele året 2011/12
Projektkostninger	71,0	143,7	179,5
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	292,2	4,6	21,2
<b>Eksterne direkte projektkostninger i alt</b>	<b>363,2</b>	<b>148,3</b>	<b>200,7</b>

### 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	31.10.2012	31.1.2012	31.10.2011
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
<b>Udestående warrants ultimo</b>	<b>946.315</b>	<b>1.707.812</b>	<b>1.707.812</b>
Antal warrants der kan udnyttes pr. balancedagen	446.315	761.497	761.497
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse (DKK mio.)	0,8	3,7	3,3

### Note 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	9 mdr. 2012/13	9 mdr. 2011/12	Hele året 2011/12
Avance ved salg *)	0,0	30,9	30,6
Resultatandele i øvrigt	1,3	0,5	1,8
<b>Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>1,3</b>	<b>31,4</b>	<b>32,4</b>

\*) 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

	31.10.2012	31.1.2012	31.10.2011
<b>Likviditetsreserven sammensætter sig således:</b>			
Likvide beholdninger	34,1	55,1	73,8
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	1,2	34,5	95,3
<b>I alt</b>	<b>35,3</b>	<b>89,6</b>	<b>169,1</b>
Deponerede midler til senere frigivelse	68,4	45,2	31,3
<b>Likviditetsreserve i alt</b>	<b>103,7</b>	<b>134,8</b>	<b>200,4</b>

## 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
<b>Anden totalindkomst:</b>					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	-34,2	-34,2
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	-0,9	0,0	-0,9
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,1	6,3	6,4
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-27,9</b>	<b>-28,7</b>
<b>Andre reserver pr. 31. oktober 2011</b>	<b>140,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-6,0</b>	<b>131,4</b>
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
<b>Anden totalindkomst:</b>					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	13,5	13,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,0	2,1	0,0	2,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,4	-4,9	-5,3
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>8,6</b>	<b>10,3</b>
<b>Andre reserver pr. 31. oktober 2012</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>11,5</b>	<b>9,9</b>

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 rentefafdækningsforretninger vedrørende sikring af fremtidige transaktioner.

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

## Note 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.

	31.10.2012	31.1.2012	31.10.2011
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)</b>			
Andel af aktiekapitalen i antal stk.	1.771.224	1.355.435	1.355.435
Forpligtelse over for direktion vedr. medarbejderobligationer	1,5	1,5	1,5
Bestyrelseshonorar	1,4	2,1	1,6
Gager, direktion	4,4	7,2	5,4
Bidragbaserede pensionsordninger, direktion	0,1	0,2	0,1
Aktiebaseret vederlæggelse, direktion	0,2	1,0	0,8
Optagelse af projektf finansiering, bestyrelse	10,0	0,0	0,0
<b>Joint ventures</b>			
Honorarer fra joint ventures	1,3	1,7	2,2
Renteindtægter fra joint ventures	1,8	2,7	2,0
Renteomkostninger til joint ventures	-1,0	-2,8	-2,1
Tilgodehavender hos joint ventures	70,7	74,5	72,3
Gæld til joint ventures	90,6	88,2	98,7
<b>Associerede virksomheder</b>			
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,3	0,3	0,1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	20,8	20,4	19,3

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 1-3. kvartal 2012/13 foretaget nedskrivninger af sådanne til imødegåelse af sandsynlige tab (Q1-Q3 2011/12: DKK 0,0 mio.).



## SELSKABSOPLYSNINGER

---

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

**Hjemmeside:** [www.tk-development.dk](http://www.tk-development.dk) • **e-mail:** [tk@tk.dk](mailto: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