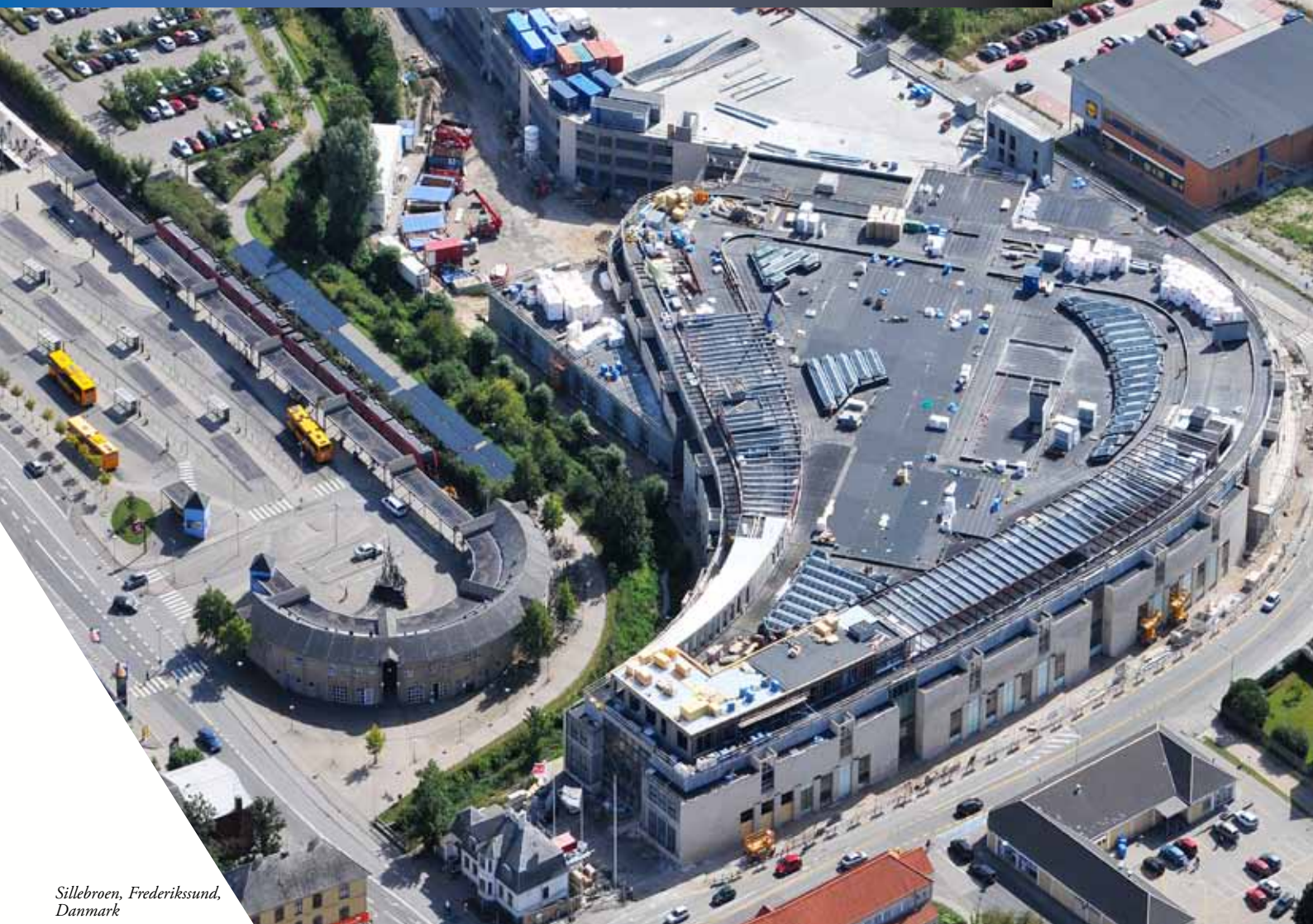


Halvårsrapport 2009/10

Fondsbørsmeddelelse nr. 12/2009, TK Development A/S, CVR 24256782



*Sillebroen, Frederikssund,
Danmark*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resume	3
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Første halvår 2009/10	7
Afleverede projekter	7
Fremdrift i koncernens projekter	7
Markedsforhold	7
Yderligere projektmuligheder	8
Finansiering	8
Fokus på omkostninger	9
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	9
Forventninger til 2009/10	9
Koncernens projektportefølje	9
TK Development, moderselskabet	10
TKD Nordeuropa	10
Euro Mall Holding	13
Investeringsjendomme	17
Regnskabsberetning	18
Øvrige forhold	20
Kvartalsrapportering	20
Finanskalender	20
Økonomiske styremål	20
Øvrige forhold	20
Ledelsespåtegning	21
Koncernregnskab	22

RESUME

- TK Development realiserede i første halvår 2009/10 et resultat efter skat på DKK 68,2 mio. mod DKK 50,9 mio. i første halvår 2008/09.
- Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2009 DKK 1.605,7 mio. svarende til en soliditet på 38,3 %.
- Koncernens 39.500 m² multifunktionelle center Entré i Malmø, Sverige, åbnede i marts 2009 og er i juni 2009 overdraget til investor.
- Første etape af koncernens retailpark i Most, Tjekkiet, på 6.400 m² åbnede ultimo april 2009.
- Markedsforholdene for koncernen er fortsat vanskelige.
- Koncernens projektportefølje er med 947.000 m² på niveau med 31. januar 2009.
- TK Development har fortsat fokus på omkostninger samt konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen.
- Med de allerede realiserede salg forventes et resultat efter skat i niveauet DKK 50 mio. Der arbejdes med yderligere salg, og realiseres disse salg i indværende regnskabsår, vil koncernen kunne opnå et resultat i niveauet DKK 150 mio. efter skat, svarende til det tidligere forventede.

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

Afleverede projekter

Der er i første halvår 2009/10 afleveret projekter på knap 46.000 m². Projekterne omfatter koncernens multifunktionelle center Entré, Sverige, en Føtex i Brønderslev, Danmark, og boligheder i Tivoli Residential Park, Polen.

Fremdrift i koncernens projekter

TK Development har fortsat fokus på konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen, herunder sikring af en stærk forhåndsudlejning eller salg inden påbegyndelse af byggeri.

På koncernens projekter med igangværende byggeri eller nært forestående byggestart oplever koncernen en pæn lejerinteresse, og der er i perioden indgået en række lejeaftaler på disse projekter som derfor forløber planmæssigt.

Projekter i porteføljen med en længere tidshorisont er præget af tilbageholdenhed på lejsersiden hvad angår indgåelse af langvarige forpligtelser. Der er derfor sket en udskydelse af forventet byggestart på en række af disse projekter.

I koncernens shoppingcenterprojekt i Frederikssund, Danmark, udgør den aktuelle udlejningsgrad 77 %. Byggeriet forløber planmæssigt, og åbning af centret er planlagt til marts 2010.

I Polen forløber byggeriet af koncernens shoppingcenterprojekt i Nowy Sącz planmæssigt. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 98 %, og åbning af shoppingcentret er planlagt til oktober 2009.

Byggeriet af koncernens shoppingcenterprojekt i Tarnów, Polen, forløber ligeledes planmæssigt. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 97 %, og åbning af shoppingcentret er planlagt til november 2009.

Den 30. april 2009 åbnede første etape på 6.400 m² af koncernens retailpark i Most, Tjekkiet. Aktuell udlejningsgrad på første etape udgør 83 %.

Investeringen i disse projekter hvor der på alle de fire nævnte har været igangværende byggeri i første halvår 2009/10, er den væsentligste årsag til at projektbeholdningen i koncernen er steget fra DKK 2,5 mia. pr. 31. januar 2009 til DKK 2,9 mia. pr. 31. juli 2009.

Markedsforhold

Markedssituationen for koncernen er fortsat vanskelig.

De finansielle markeder er fortsat præget af betydelig usikkerhed. Bankerne er stadig tilbageholdende med at yde lån til finansiering af fast ejendom og stiller fortsat høje krav til egenkapitalindsud i de enkelte projekter.

Der er fortsat kun gennemført få handler med fast ejendom

på koncernens markeder i løbet af den seneste periode. Dette medfører usikkerhed om prissætningen på fast ejendom og en generel afventende holdning hos investorerne, og denne må forventes at fortsætte endnu en periode.

På udlejningssiden inden for butiksegmentet opleves fortsat stabilitet, om end med en mere træg efterspørgsel og en længere beslutningsproces hos de enkelte lejere. Især på koncernens projekter med igangværende byggeri eller nært forestående byggestart oplever koncernen en pæn lejerinteresse, og der er i første halvår 2009/10 indgået en række lejeaftaler på disse projekter. Med baggrund i det lavere privatforbrug og den lavere omsætning i de enkelte butikker i første halvdel af 2009 er det ledelsens forventning at lejepriserne i den kommende periode vil være under pres. Samtidig skærpes lejernes fokus på den rette beliggenhed. I den nuværende markedssituation er projekternes beliggenhed derfor endnu mere afgørende end tidligere.

Den dæmpede vækst har bevirket at priserne på byggeri og jord er faldet, og det er ledelsens vurdering at disse priser fortsat vil falde.

Yderligere projektmuligheder

Udover fokus på konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen arbejder koncernen med alternative indtjeningsmuligheder og sikring af fremtidige projektmuligheder, bl.a. via langsigtede optionsaftaler.

Som et led i arbejdet med at opnå alternative indtjeningsmuligheder er TK Development i dialog med bl.a. kreditinstitutter som i kraft af de vanskelige markedsforshold ligger inde med nødlidende projekter der endnu ikke er færdiggjorte. TK Development er i dialog om projekter hvor TK Development med sin knowhow og ekspertise kan sikre en effektiv gennemførelse af kreditinstitutternes nødlidende projekter. Dialogen vedrører særligt projekter der i udviklingsfasen er så fremskredne at de kan gennemføres inden for en relativt kort tidshorisont.

For at sikre det langsigtede indtjeningspotentiale i koncernen arbejder TK Development herudover med sikring af fremtidige projektmuligheder, bl.a. via indgåelse af langsigtede optionsaftaler på jord. Langsigtede optionsaftaler vedrører projekter med forventet byggestart inden for en periode på 1-3 år og sikrer at koncernen i en længere periode får mulighed for at arbejde med det påtænkte projekt, herunder bl.a. myndighedsforshold, udlejning og investorer. Dette for at sikre en optimal forberedelse af projektet inden igangsætning, herunder en høj udlejningsgrad. Eksempelvis har TK Development indgået en langvarig optionsaftale på et areal i den tjekkiske by Frýdek Místek hvor TK Development påtænker at opføre

et shoppingcenter på ca. 19.000 m².

Koncernens projektportefølje

En del af koncernens nuværende projektbeholdning er indtjeningsmæssigt under pres som følge af de ændrede markedsforshold. Dette er dog delvist kompenseret ved faldende byggepriser. Der forventes fortsat en positiv indtjening på alle projekter i porteføljen. På nye projekter i projektporteføljen forventes en normal avance.

Udviklingen i koncernens projektportefølje fremgår nedenfor:

	31.01. 2008	31.01. 2009	31.07. 2009
Projektportefølje (mio. DKK):			
Projektportefølje, brutto	2.777	3.484	3.236
Heraf forward funding	832	943	313
Bogført værdi af projektportefølje	1.945	2.541	2.923
Udviklingspotentiale i '000 m²:			
Solgte projekter	264	183	139
Øvrige projekter	948	777	808
Total projektportefølje	1.212	960	947
Antal projekter	86	63	66

Forventninger til 2009/10

TK Development forventer fortsat udfordrende markedsforshold for regnskabsåret 2009/10.

Med de allerede realiserede salg forventes et resultat efter skat i niveauet DKK 50 mio. Der arbejdes med yderligere salg, og realiseres disse salg i indeværende regnskabsår, vil koncernen kunne opnå et resultat i niveauet DKK 150 mio. efter skat, svarende til det tidligere forventede.

I resultatforventningen indgår ikke værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme som følge af eventuelle ændringer i fastlagte afkastkrav.

De forventninger til fremtiden der er omtalt i denne meddelelse, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Der henvises i øvrigt til afsnittet risikoforhold i koncernens årsrapport 2008/09.

SELSKABSOPLYSNINGER

Fondskode: 0010258995 • **Hjemstedskommune:** Aalborg • **Hjemmeside:** www.tk-development.dk • **e-mail:** tk@tk.dk
TK Development A/S: CVR 24256782 • TKD Nordeuropa A/S: CVR 26681006 • Euro Mall Holding A/S: CVR 20114800

Aalborg

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

København

Arne Jacobsens Allé 16, 3. t.v.
DK-2300 København S
T: (+45) 3336 0170

Helsinki

Korkeavuorenkatu 34
FIN-00 130 Helsinki
T: (+358) 9 2284 81

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

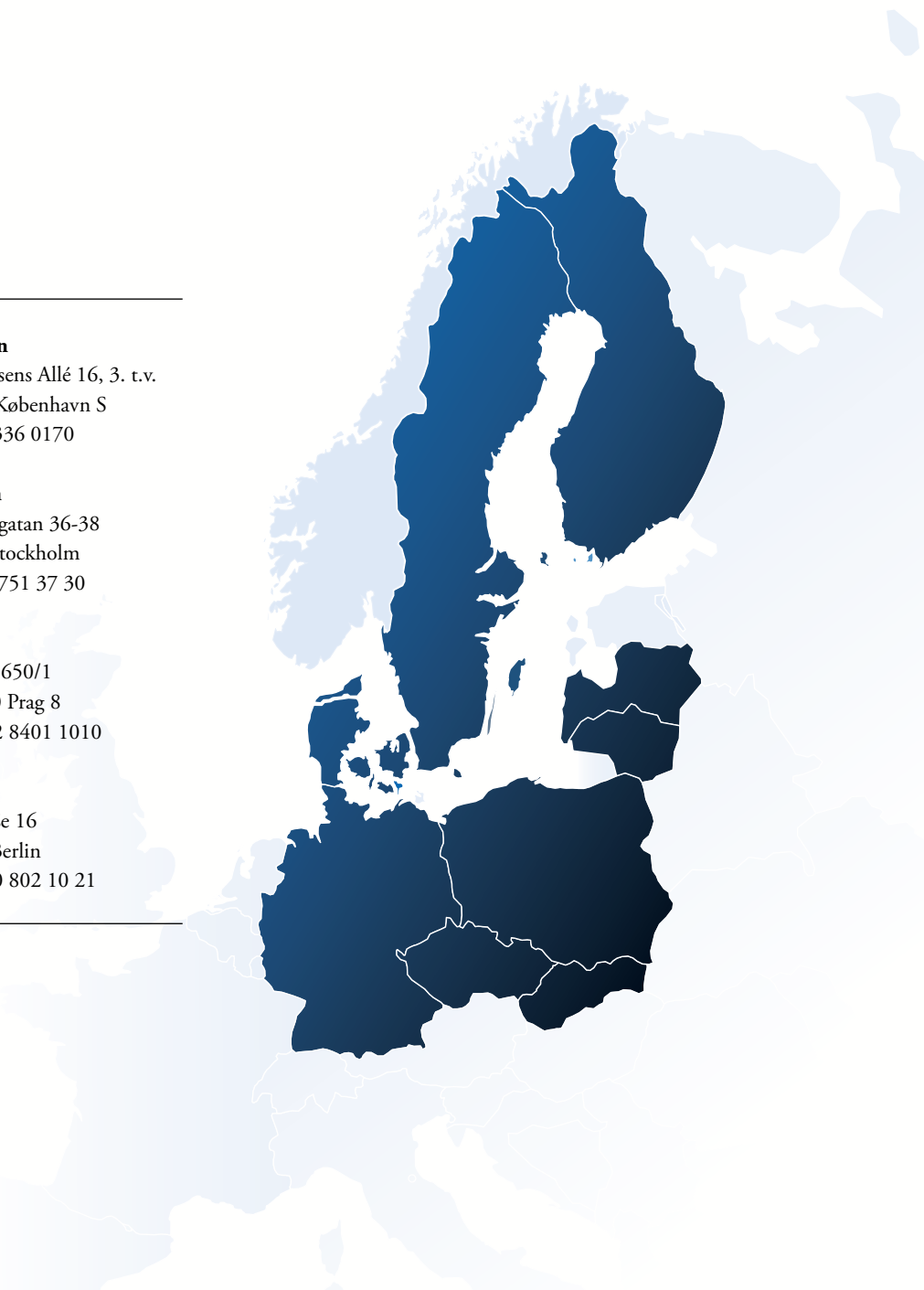
Karolinská 650/1
CZ-186 00 Prag 8
T: (+420) 2 8401 1010

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: Poul Lauritsen, Torsten Erik Rasmussen, Per Søndergaard Pedersen, Kurt Daell, Jesper Jarlbæk og Niels Roth

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Mio. DKK	1. halvår 2008/09	Hele året 2008/09	1. halvår 2009/10
Hovedtal:			
Nettoomsætning	288,7	1.052,4	1.177,7
Værdiregulering investeringsejendomme	59,9	57,7	2,1
Bruttoresultat	159,8	375,0	161,4
Ordinært resultat før finansiering	73,7	201,7	84,7
Finansiering m.v.	-19,9	-33,4	-4,1
Resultat før skat	53,9	168,0	80,6
Periodens resultat	50,9	155,2	68,2
Aktionærernes andel af periodens resultat	50,9	155,2	68,2
Samlet balance	3.914,9	3.816,1	4.191,4
Materielle anlægsaktiver	382,7	380,8	380,5
heraf investeringsejendomme	368,9	366,5	368,3
Projektportefølje	2.131,4	2.541,3	2.922,5
heraf projektbeholdning	2.178,7	2.541,3	2.925,8
heraf modtagne forudbetalinger fra kunder	-47,3	0,0	-3,3
Tilgodeh. vedr. igangværende arbejder for fremmed regning	0,0	3,7	0,0
Egenkapital	1.521,7	1.506,0	1.605,7
Pengestrøm fra driften	-238,0	-637,6	-320,5
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.208,7	1.509,5	1.851,5
Nøgletal:			
Egenkapitalforrentning (ROE) *)	6,9 %	10,5 %	8,8 %
Overskudsgrad (EBIT margin)	25,5 %	19,2 %	7,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	38,9 %	39,5 %	38,3 %
Indre værdi (nom. DKK 20)	54,3	53,7	57,3
Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 20	1,8	5,5	2,4
Udbytte (i DKK pr. aktie)	0,0	0,0	0,0
Børskurs (nom. DKK 20)	56	22	25
Nøgletal korrigeret for warrants:			
Egenkapitalforrentning (ROE) *)	6,9 %	10,5 %	8,8 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	38,9 %	39,5 %	38,3 %
Indre værdi (nom. DKK 20)	54,3	53,7	57,3
Resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 20	1,8	5,5	2,4

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

*) Omregnet til helårsbasis.

LEDELSESBERETNING

Første halvår 2009/10

Resultat efter skat for første halvår 2009/10 udgør DKK 68,2 mio. mod DKK 50,9 mio. for første halvår 2008/09. Balancen udgør pr. 31. juli 2009 DKK 4.191,4 mio. mod DKK 3.816,1 mio. pr. 31. januar 2009. Koncernens egenkapital udgør DKK 1.605,7 mio., og soliditeten 38,3 %.

Afleverede projekter

Der er i første halvår 2009/10 afleveret projekter på knap 46.000 m².

Der er afleveret yderligere 22 boliger til køberne af ejerlejlighederne i koncernens boligprojekt i Polen, Tivoli Residential Park.

Koncernens multifunktionelle center Entré i Malmø, Sverige, åbnede den 19. marts 2009. Projektet er på 39.500 m² og har en aktuell udlejningsgrad på 89 %. Projektet er solgt til Commerz Real Investmentgesellschaft mbH og afleveret til investør i juni 2009.

I Brønderslev, Danmark, er 4.700 m² af koncernens retailparkprojekt færdigopført og afleveret til henholdsvis Dansk Supermarked og OK Benzin. De resterende ca. 1.100 m² er fuldt udlejet.

Fremdrift i koncernens projekter

TK Development har fortsat fokus på konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen, herunder sikring af en stærk forhåndsudlejning eller salg inden påbegyndelse af byggeri.

På koncernens projekter med igangværende byggeri eller nært forestående byggestart oplever koncernen en pæn lejerinteresse, og der er i perioden indgået en række lejeaftaler på disse projekter som derfor forløber planmæssigt.

Projekter i porteføljen med en længere tidshorisont er præget af tilbageholdenhed på lejsersiden hvad angår indgåelse af langvarige forpligtelser. Der er derfor sket en udskydelse af forventet byggestart på en række af disse projekter.

I koncernens shoppingcenterprojekt i Frederikssund, Dan-

mark, udgør den aktuelle udlejningsgrad 77 %. Byggeriet forløber planmæssigt, og åbning af centret er planlagt til marts 2010.

I Polen forløber byggeriet af koncernens shoppingcenterprojekt i Nowy Sącz planmæssigt. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 98 %, og åbning af shoppingcentret er planlagt til oktober 2009.

Byggeriet af koncernens shoppingcenterprojekt i Tarnów, Polen, forløber ligeledes planmæssigt. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 97 %, og åbning af shoppingcentret er planlagt til november 2009.

Den 30. april 2009 åbnede første etape på 6.400 m² af koncernens retailpark i Most, Tjekkiet. Aktuell udlejningsgrad på første etape udgør 83 %.

Investeringen i disse projekter hvor der på alle de fire nævnte har været igangværende byggeri i første halvår 2009/10, er den væsentligste årsag til at projektbeholdningen i koncernen er steget fra DKK 2,5 mia. pr. 31. januar 2009 til DKK 2,9 mia. pr. 31. juli 2009.

Koncernens samlede projektportefølje er med 947.000 m² på niveau med 31. januar 2009. Der er i perioden afleveret projekter på knap 46.000 m², og tilgangen af nye projekter udgør netto 33.000 m², bl.a. som et resultat af TK Developments arbejde med at sikre fremtidige projektmuligheder, jf. nedenfor.

Markedsforhold

Markedssituationen for koncernen er fortsat vanskelig.

De finansielle markeder er fortsat præget af betydelig usikkerhed. Bankerne er stadig tilbageholdende med at yde lån til finansiering af fast ejendom og stiller fortsat høje krav til egenkapitalindsat i de enkelte projekter.

Der er fortsat kun gennemført få handler med fast ejendom på koncernens markeder i løbet af den seneste periode. Dette medfører usikkerhed om prissætningen på fast ejendom og en generel afventende holdning hos investorerne, og denne må forventes at fortsætte endnu en periode.

På udlejningssiden inden for butikssegmentet opleves fortsat

stabilitet, om end med en mere træg efterspørgsel og en længere beslutningsproces hos de enkelte lejere. Især på koncernens projekter med igangværende byggeri eller nært forestående byggestart oplever koncernen en pæn lejerinteresse, og der er i første halvår 2009/10 indgået en række lejeaftaler på disse projekter. Med baggrund i det lavere privatforbrug og den lavere omsætning i de enkelte butikker i første halvdel af 2009 er det ledelsens forventning at lejepriserne i den kommende periode vil være under pres. Samtidig skærpes lejernes fokus på den rette beliggenhed. I den nuværende markedsituation er projekternes beliggenhed derfor endnu mere afgørende end tidligere.

Den dæmpede vækst har bevirket at priserne på byggeri og jord er faldet, og det er ledelsens vurdering at disse priser fortsat vil falde.

Økonomiske nøgletal i form af BNP, privatforbrug og arbejdsløshed på koncernens markeder fremgår af figuren nedenfor. Nøgletallene giver forventning om økonomisk vækst i de enkelte lande fra 2010, bortset fra Letland og Litauen. 2009-tallene dækker over et meget svagt første halvår og en forventning om bedring i andet halvår.

Økonomiske nøgletal:

	2007	2008	2009e	2010e	2011e
BNP (% å/å)					
Danmark	1,3	-1,2	-3,0	1,5	1,7
Sverige	2,6	-0,2	-4,2	2,8	2,0
Finland	4,2	1,0	-4,5	2,5	2,0
Letland	10,0	-4,6	-18,0	-3,0	2,0
Litauen	8,9	3,0	-16,0	-4,0	1,0
Polen	6,8	4,8	1,2	2,7	4,0
Tjekkiet	6,1	2,8	-2,8	2,5	3,7
Slovakiet ^{*)}	10,4	6,4	-2,6	0,7	-
Privatforbrug (% å/å)					
Danmark	2,4	-0,2	-3,5	2,1	1,7
Sverige	3,0	-0,2	-0,7	2,5	2,0
Finland	3,3	1,9	-1,0	1,2	1,7
Letland	14,8	-11,0	-20,0	-7,0	1,0
Litauen	12,4	4,7	-17,0	-6,0	1,0
Polen	4,9	4,9	3,5	2,2	3,8
Tjekkiet	4,9	2,6	1,2	1,5	3,0
Slovakiet ^{*)}	7,0	6,1	0,5	0,9	-
Arbejdsløshed (%)					
Danmark	2,7	1,8	3,7	5,7	6,0
Sverige	6,1	6,2	8,6	10,2	9,9
Finland	6,9	6,4	8,6	9,4	9,2
Letland	6,0	7,5	16,0	18,5	18,0
Litauen	4,3	5,8	15,0	17,0	17,5
Polen	12,7	9,8	11,0	11,9	11,6
Tjekkiet	6,6	5,4	8,5	9,0	8,4
Slovakiet ^{*)}	11,1	9,5	12,0	12,1	-

Kilde: Nordea Bank, Økonomisk perspektiv, september 2009

*) Kilde: Europakommissionen

Yderligere projektmuligheder

Udover fokus på konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen, arbejder koncernen med alternative indtjeningsmuligheder og sikring af fremtidige projektmuligheder, bl.a. via langsigtede optionsaftaler.

Som et led i arbejdet med at opnå alternative indtjeningsmuligheder er TK Development i dialog med bl.a. kreditinstitutter som i kraft af de vanskelige markedsforhold ligger inde med nødlidende projekter der endnu ikke er færdiggjorte. TK Development er i dialog om projekter hvor TK Development med sin knowhow og ekspertise kan sikre en effektiv gennemførelse af kreditinstitutternes nødlidende projekter. Dialogen vedrører særligt projekter der i udviklingsfasen er så fremskredne at de kan gennemføres inden for en relativt kort tidshorisont.

For at sikre det langsigtede indtjeningspotentiale i koncernen arbejder TK Development herudover med sikring af fremtidige projektmuligheder, bl.a. via indgåelse af langsigtede optionsaftaler på jord. Langsigtede optionsaftaler vedrører projekter med forventet byggestart inden for en periode på 1-3 år og sikrer at koncernen i en længere periode får mulighed for at arbejde med det påtænkte projekt, herunder bl.a. myndighedsforhold, udlejning og investorer. Dette for at sikre en optimal forberedelse af projektet inden igangsætning, herunder en høj udlejningsgrad.

Eksempelvis har TK Development indgået en langvarig optionsaftale på et areal i den tjekkiske by Frýdek Místek hvor TK Development påtænker at opføre et shoppingcenter på ca. 19.000 m².

Finansiering

Koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter består både af en drifts- og projektfinsiering. TK Development har indgået en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektfinsiering. Engagementet og betingelserne genforhandles årligt.

Koncernen har herudover aftaler om projektfinsiering i forskellige banker i Danmark og udlandet. Projektkreditterne bevilges sædvanligvis med forskellige løbetider, afhængigt af det konkrete projekt. Af den samlede projektfinsiering pr. 31. januar 2009 havde DKK 426,9 mio. udløb i 2009/10. Der mangler p.t. at blive forlænget lån for ca. DKK 140 mio. der har forfald ultimo 2009. Ledelsen er i dialog med kreditgiverne herom.

Fokus på omkostninger

Med baggrund i markedssituationen i Letland og ledelsens forventninger til at en bedring heraf har lange udsigter, er det besluttet at lukke koncernens kontor i Riga. Aktiviteterne håndteres derfor nu fra koncernens kontor i Vilnius, Litauen.

Der blev i den sidste del af 2008/09 foretaget en tilpasning af organisationen til det aktuelle aktivitetsniveau, og der er efterfølgende gennemført yderligere tilpasninger. Antal medarbejdere er således reduceret fra 164 pr. 31. januar 2009 til 141 pr. 31. juli 2009. Den fulde effekt af den gennemførte tilpasning af organisationen vil blive opnået i løbet af 2009. Omkostningsniveauet for 2009/10 forventes i forhold til 2008/09 at blive reduceret med ca. 15 %.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Forventninger til 2009/10

TK Development forventer fortsat udfordrende markedsforskel for regnskabsåret 2009/10.

Med de allerede realiserede salg forventes et resultat efter skat i niveauet DKK 50 mio. Der arbejdes med yderligere salg, og realiseres disse salg i indeværende regnskabsår, vil koncernen kunne opnå et resultat i niveauet DKK 150 mio. efter skat, svarende til det tidligere forventede.

I resultatforventningen indgår ikke værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme som følge af eventuelle ændringer i fastlagte afkastkrav.

De forventninger til fremtiden der er omtalt i denne meddelelse, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Der henvises i øvrigt til afsnittet risikoforhold i koncernens årsrapport 2008/09.

Koncernens projektportefølje

Koncernens projektportefølje er på niveau med 31. januar 2009 og udgør 947.000 m² pr. 31. juli 2009. Projektporteføljen består af 139.000 m² solgte projekter og 808.000 m² øvrige projekter.

En del af koncernens nuværende projektbeholdning er indtjeningsmæssigt under pres som følge af de ændrede markedsforskel. Dette er dog delvist kompenseret ved faldende byggepriser. Der forventes fortsat en positiv indtjening på alle projekter i porteføljen. På nye projekter i projektporteføljen forventes en normal avance.

Udviklingen i koncernens projektportefølje fremgår nedenfor:

Mio. DKK	31.01. 2008	31.01. 2009	31.07. 2009
Solgte			
Færdigopførte	0	0	0
Under opførelse	29	4	-3
Ikke påbegyndte	52	41	13
Total	81	45	10
Øvrige			
Færdigopførte	465	565	616
Under opførelse	186	813	1.115
Ikke påbegyndte	1.213	1.118	1.182
Total	1.864	2.496	2.913
Projektportefølje, netto	1.945	2.541	2.923
Forward funding	832	943	313
Projektportefølje, brutto	2.777	3.484	3.236
Forward funding i % af bogført værdi af solgte projekter, brutto	91,1 %	95,4 %	96,9 %

Tabel 1

('000) m ²	31.01. 2008	31.01. 2009	31.07. 2009
Solgte			
Færdigopførte	0	0	0
Under opførelse	109	56	11
Ikke påbegyndte	155	127	128
Total	264	183	139
Øvrige			
Færdigopførte	34	35	43
Under opførelse	54	103	105
Ikke påbegyndte	860	639	660
Total	948	777	808
Projektportefølje	1.212	960	947
Antal projekter	86	63	66

Tabel 2

Ved anvendelse af forward funding reducerer koncernen løbende pengebindingen i den solgte projektportefølje. Forward

funding er i forhold til 31. januar 2009 væsentligt reduceret som følge af overdragelse af koncernens multifunktionelle center Entré, Sverige, til investoren. Med de aktuelle markedsforhold vurderes det at blive vanskeligere at indgå salgsaftaler vedrørende fremtidige projekter baseret på forward funding.

Som det fremgår ovenfor, er der i perioden sket en væsentlig forøgelse af bogført værdi af øvrige projekter under opførelse. Denne stigning kan henføres til de igangværende byggerier af koncernens projekter i Frederikssund, Danmark, samt i Tarnów og Nowy Sącz i Polen.

I efterfølgende tabel fremgår fordelingen af den regnskabsmæssige værdi af projekterne i projektporteføljen pr. 31. juli 2009 opdelt på de to forretningsenheder.

Projekter pr. 31. juli 2009 (mio. DKK)	TKD Nord-europa	Euro Mall Holding	Koncern i alt *)	
				Procent af total
Solgte				
Færdigopførte	0	0	0	0,0 %
Under opførelse	-3	0	-3	-0,1 %
Ikke påbegyndte	7	6	13	0,5 %
Total	4	6	10	0,4 %
Ikke solgte				
Færdigopførte	165	416	581	20,4 %
Under opførelse	688	427	1.115	39,0 %
Ikke påbegyndte	480	666	1.146	40,2 %
Total	1.333	1.509	2.842	99,6 %
Projektportefølje	1.337	1.515	2.852	100,0 %

*) ekskl. TK Development, moderselskab, i alt DKK 71 mio.

Tabel 3

I nedenstående tabel fremgår projektporteføljens kvadratmeter opdelt mellem de to forretningsenheder. Der er ikke udviklingsprojekter i moderselskabet.

Projekter pr. 31. juli 2009 ('000) m ²	TKD Nord-europa	Euro Mall Holding	Koncern i alt *)	
				Procent af total
Solgte				
Færdigopførte	0	0	0	0,0 %
Under opførelse	11	0	11	1,2 %
Ikke påbegyndte	6	122	128	13,5 %
Total	17	122	139	14,7 %
Ikke solgte				
Færdigopførte	16	27	43	4,5 %
Under opførelse	71	34	105	11,0 %
Ikke påbegyndte	406	254	660	69,8 %
Total	493	315	808	85,3 %
Projektportefølje	510	437	947	100,0 %

*) ekskl. TK Development, moderselskab.

Tabel 4

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

TK Development, moderselskabet

TK Development, moderselskabet, er holdingselskab for TKD Nordeuropa og Euro Mall Holding. Projekterne i Tyskland og Rusland samt enkelte andre aktiver er også hjemmehørende i denne del af koncernen.

Periodens resultat i denne del af koncernen udgør DKK 1,9 mio. efter skat mod DKK -14,0 mio. i første halvår 2008/09. Der er ikke siden koncernens årsrapport 2008/09 sket væsentlige ændringer i projektporteføljen i denne del af koncernen.

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, herunder multifunktionelle projekter.

TKD Nordeuropa realiserede i første halvår 2009/10 et resultat efter skat på DKK 63,9 mio. mod DKK 13,1 mio. for samme periode året før.

Af væsentlige projekter der bidrager til periodens resultat, kan nævnes følgende:

Entré, multifunktionelt center, Malmö, Sverige

Koncernens multifunktionelle center Entré åbnede den 19. marts 2009. Projektet er solgt til Commerz Real Investmentgesellschaft mbH og overdraget til investor i juni 2009. Salgsprisen er fastsat på baggrund af et afkastkrav på 6 %, og salgsaftalen er baseret på forward funding. Udlejningsgraden udgør 89 %. Centret er et multifunktionelt center på 39.500 m² hvoraf 25.800 m² er butikker, 10.700 m² er restauranter, biograf, fitness og bowling, 300 m² er kontorer, og 2.700 m² er boliger. Hertil kommer fællesarealer samt p-kælder med 900 pladser.

Retailpark, Brønderslev

I Brønderslev udvikler koncernen et projekt på ca. 5.800 m² butikker. Der er indgået aftale med Dansk Supermarked om etablering af en Føtex på ca. 3.700 m² og med OK Benzin om etablering af en benzinstation. Disse er i første halvår 2009/10 overdraget til henholdsvis Dansk Supermarked og OK Benzin.

Projektportefølje

Udviklingspotentialet i projektporteføljen udgør pr. 31. juli 2009 510.000 m² fordelt med 17.000 m² solgte projekter og 493.000 m² øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentiale udgjorde pr. 31. januar 2009 541.000 m².

Projekter

Premier Outlets Center, Ringsted, Danmark

Projektet er udviklet i et 50/50-ejet joint venture med skotske Miller Developments. Projektet omfatter et factory outlet center og tilhørende restaurationsfaciliteter, i alt 13.200 m², samt ca. 1.000 p-pladser. Der er tale om det første betydende factory outlet center i Danmark. Centret åbnede den 6. marts 2008, og udlejningsgraden udgør aktuelt 65 %. Hugo Boss åbnede i marts 2009 sin første factory outlet-butik i Skandinavien, og der forhandles med flere potentielle danske og internationale lejere. Efter indkøring og modning forventes centret solgt.

Østre Teglade, København, Danmark

Der er tale om et 24.000 m² projektareal med en attraktiv beliggenhed på Teglnholmen. Grunden er velegnet til enten et bolig- eller kontorprojekt. Projektet kan opføres etapevis i takt med udlejning og/eller salg. Lokalplan for området er under udarbejdelse.

Amerika Plads, 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. 11.000 m² kontorer, og

på felt C planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 13.800 m² erhverv og boliger. Opførelse sker i takt med udlejningen. Parkeringskælderen på Amerika Plads-området er delvist opført, og efter færdiggørelse af det samlede parkeringsanlæg forventes dette solgt.

Sillebroen, shoppingcenter, Frederikssund, Danmark

TKD Nordeuropa opfører i Frederikssund et projekt på i alt ca. 28.000 m². Projektet vil bestå af ca. 25.000 m² shoppingcenter hvoraf ca. 5.000 m² er udlejet til dagligvareoperatører, og ca. 20.000 m² udlejes til specialbutikker og restauranter. Herudover omfatter projektet ca. 3.000 m² boliger. Udlejningsgraden udgør aktuelt 77 %, og lejerne er bl.a. Kvickly, Fakta, Hennes & Mauritz, Synoptik, Matas, Skoringen, Deichmann og Vero Moda. Byggeriet er påbegyndt medio 2008, og åbning af centret er planlagt til marts 2010. I tilknytning til centret etableres et parkeringshus med ca. 800 parkeringspladser. Der er indgået aftale om salg af boligbyggerierne til en privat investor.

Århus Syd, etape II, Danmark

I Århus udvikler koncernen et projekt på ca. 5.300 m² butikker. Projektet omfatter to etaper hvor første etape på ca. 2.500 m² er færdigopført og i november 2007 afleveret til investorerne, et ejendomsselskab og en bruger. Byggeriet af anden etape igangsættes når udlejning og myndighedsforhold er på plads.

Østre Havn/Stuhrs Brygge, Aalborg, Danmark

På de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge udvikler TKD Nordeuropa en business- og boligpark på ca. 80.000 m² hvor TKD Nordeuropa løbende erhverver jordarealer til udvikling af nye projekter. Koncernen har igennem en periode arbejdet med en ændring af lokalplanen hvorved ca. 6.600 m² konverteres fra kontorer til boliger. Lokalplanen er nu vedtaget. Der pågår forhandlinger med en investor til disse boliger.

Retailpark, Anelystparken, Århus, Danmark

Projektet omfatter en retailpark på ca. 2.800 m² hvoraf ca. 2.400 m² aktuelt er udlejet. Byggeriet er færdigt og afleveret til lejerne.

Retailpark, Brønderslev

I Brønderslev udvikler koncernen et projekt på ca. 5.800 m² butikker. Der er indgået aftale med Dansk Supermarked om etablering af en Føtex på ca. 3.700 m² og med OK Benzin om etablering af en benzinstation. Disse er i første halvår 2009/10 overdraget til henholdsvis Dansk Supermarked og OK Benzin. Det resterende areal på ca. 1.100 m² er lejet ud til Punkt 1 og en spillehal. I forbindelse med aflevering af Føtex-delen til Dansk Supermarked overtager koncernen den eksisterende Føtex-ejendom i Brønderslev på ca. 2.400 m² som forventes udlejet til butikker.

Projektoverblik

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for TKD Nordeuropa. Den bogførte værdi af den stående projekter udgør mere end 95 % af den samlede bogførte værdi af projektbeholdningen pr. 31. juli 2009. Målt

i forhold til bogført værdi har de fem største projekter i TKD Nordeuropa i alt en bogført værdi på DKK 879,2 mio. pr. 31. juli 2009.

Projektnavn	By	Segment	Areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Åbning/ forventet åbning
Danmark						
Premier Outlets Center	Ringsted	Detail	13.200	50 %	Efterår 2006	Marts 2008
Østre Teglgade	København	Kontor/Bolig	24.000	1) 100 %	Løbende	Løbende
Amerika Plads, felt C	København	Mix	13.800	50 %	2010	2012
Amerika Plads, felt A	København	Kontor	11.000	50 %	2010	2012
Amerika Plads, p-kælder	København	P-kælder	32.000	50 %	2004	Løbende
Sillebroen, shoppingcenter	Frederikssund	Detail/Bolig	28.000	100 %	Medio 2008	Marts 2010
Århus Syd, etape II	Århus	Detail	2.800	100 %	Primo 2010	Ultimo 2010
Ejby Industrivej	København	Kontor	12.900	100 %	2009	2010
Hadsundvej	Aalborg	Mix	8.600	100 %	Løbende	Løbende
Østre Havn/Stuhrs Brygge	Aalborg	Mix	80.000	1) 50 %	Løbende	Løbende
Retailpark, Anelystparken	Århus	Detail	2.800	100 %	Primo 2008	Medio/efterår 2008
Retailpark, Aabenraa	Aabenraa	Detail	4.200	100 %	Efterår 2008	Medio 2009/ primo 2010
Retailpark, Brønderslev	Brønderslev	Detail	1.100	100 %	Efterår 2008	Medio 2009
Vasevej	Birkerød	Mix	4.400	100 %	2009	2010
Sverige						
Bazaar, Göteborg	Göteborg	Mix	45.000	100 %	Primo 2011	2013
Retailpark, Karlstad	Karlstad	Detail	15.000	100 %	Ultimo 2011	Ultimo 2012
Retailpark, Söderhamn	Söderhamn	Detail	10.000	100 %	Primo 2010	Primo 2011
Retailpark, Kofoten, Kristianstad	Kristianstad	Detail	6.200	100 %	Medio 2008	Ultimo 2010
Retailpark, Enebyängen, Danderyd	Danderyd	Detail	14.400	100 %	2009	Efterår 2010
Retailpark, Uppsala	Uppsala	Detail	10.800	100 %	Primo 2009	Forår 2010
Finland						
Pirkkala Retail Park, etape II	Tammerfors	Detail	5.500	100 %	Primo 2010	Ultimo 2010
Kaarina Retail Park	Turku	Detail	7.500	100 %	2009	2010
Baltikum						
DomusPro Retail Park,	Vilnius	Detail	14.300	100 %	-	-
Milgravja Street	Riga	Bolig	10.400	50 %	-	-
Ulmana Retail Park	Riga	Detail	12.700	100 %	-	-
TKD Nordeuropa totalt areal		ca.	390.000			

¹⁾TKD Nordeuropas avanceandel på udvikling udgør 70 %.

Vasevej, Birkerød, Danmark

TKD Nordeuropa ejer en ejendom på knap 3.000 m² på Vasevej i Birkerød med SuperBest som lejer. Der arbejdes med en tilbygning på ca. 1.400 m² således at det samlede projekt udgør ca. 4.400 m². Der er indgået lejekontrakt med Lidl om ca. 1.100 m². Det samlede projekt vil omfatte både butikker og kontorer. Byggestart forventes i løbet af 2009 med åbning i 2010.

Bazaar, shoppingcenter og serviceløshverv, Göteborg, 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 Göteborg. Det påtænkte projekt omfatter i alt ca. 75.000 m² fordelt med 30.000 m² shoppingcenter, 15.000 m² service/erhverv samt 30.000 m² boliger. TK Development skal stå for de 45.000 m² shoppingcenter og service/erhverv, og JM AB for de resterende 30.000 m² boliger. Det endelige køb af arealet til projektet finder sted når der foreligger en godkendt lokalplan hvilket forventes i løbet af 2010.

Kofoten, Kristianstad, Sverige

TKD Nordeuropa ejer en ejendom i Kristianstad. Efter en om- og tilbygning vil projektet omfatte en retailpark på ca. 6.200 m². Den eksisterende bygning på ca. 4.000 m² er tæt på fuldt udlejet, renoveringen heraf er afsluttet, og butikkerne er åbnet. Det samlede projekt forventes færdigt ultimo 2010.

Retailpark, Enebyängen, Danderyd, Sverige

TKD Nordeuropa planlægger at opføre et nyt handelsområde i Danderyd Kommune nær Stockholm. Det samlede projekt forventes at omfatte ca. 14.400 m² retailpark, og der er bl.a. indgået lejeaftale med dagligvareoperatøren Coop Extra på 4.300 m², en møbelbutik på ca. 4.000 m² og Plantasjen. Der er aktuelt indgået lejeaftaler på 99 % af arealet. Byggestart forventes i løbet af 2009 med åbning i efteråret 2010.

Retailpark, Uppsala, Sverige

TKD Nordeuropa har med virkning fra 15. december 2008 overtaget udviklingen af en retailpark på ca. 10.800 m² i den svenske by Uppsala. Retailparken er solgt til den institutionelle afdeling af tyske IVG Funds på basis af forward funding hvor køber betaler i takt med at byggeriet opføres. Den samlede salgspris udgør ca. SEK 200 mio. Aktuel udlejningsgrad udgør 91 %. Ankerlejerne er bl.a. Toys"R"Us, Hemtex og Cervera. Byggeriet er påbegyndt i februar 2009, og retailparken forventes afleveret til IVG Funds i april 2010.

Kaarina Retail Park, Turku, Finland

I den finske by Turku ejer TKD Nordeuropa et areal hvorpå der kan opføres en retailpark på ca. 7.500 m². Der arbejdes med en udvidelse af projektet til i alt 14.500 m², og der pågår forhandlinger med brugere hertil.

DomusPro Retail Park, Vilnius, Litauen

I Vilnius ejer TKD Nordeuropa et areal med henblik på opførelse af en retailpark på i alt 14.300 m². Projektet er i forhold til tidligere reduceret med ca. 4.000 m². Byggetilladelse til projektet foreligger. Opstart af byggeriet er udskudt indtil der foreligger et salg eller en tilfredsstillende forhåndsudlejning set i forhold til markedssituationen i landet.

Euro Mall Holding

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

Euro Mall Holding har i første halvår 2009/10 realiseret et resultat efter skat på DKK 2,4 mio. mod DKK 51,8 mio. for samme periode året før. Der er i første halvår 2009/10 afleveret yderligere 22 lejligheder i koncernens boligprojekt Tivoli Residential Park, Polen. I resultatet indgår værdiregulering af koncernens tjekkiske investeringsejendom på DKK 2,1 mio. og drift af koncernens færdigopførte ejendomme. Periodens værdiregulering udgjorde i første halvår 2008/09 DKK 59,9 mio.

Projektportefølje

Udviklingspotentialet i projektporteføljen udgør pr. 31. juli 2009 437.000 m², fordelt med 122.000 m² solgte projekter og 315.000 m² øvrige projekter. Det samlede udviklingspotentiale udgjorde pr. 31. januar 2009 419.000 m².

Projektoverblik

Oversigten side 15 viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for Euro Mall Holding. Den bogførte værdi af nedenstående projekter udgør mere end 90 % af den samlede bogførte værdi af projektbeholdningen pr. 31. juli 2009 i Euro Mall Holding. Målt i forhold til bogført værdi har de fem største projekter i Euro Mall Holding en bogført værdi på i alt DKK 1.209,5 mio. pr. 31. juli 2009.

Projekter

Stocznia, multifunktionelt center, Young City, Gdansk, Polen

Projektet omfatter p.t. ca. 72.000 m² multifunktionelt center i Gdansk, Polen, og udvikles i et joint venture med Atrium European Real Estate. Centret vil indeholde retail-, restaurant- og leisurefaciliteter på ca. 61.000 m² og et kontortårn på ca. 11.000 m². To tidligere planlagte boligårne på i alt ca. 22.000 m² er midlertidigt udeholdt af projektet. Atrium European Real Estate har påtaget sig den samlede finansiering af projektet og bliver den langsigtede investor på retail-, re-

Udvalgte projekter i porteføljen



Retailpark, Aabenaa, Danmark



Most Retail Park, Most, Tjekkiet



DomusPro Retail Park, Vilnius, Litauen



Retailpark, Prešov, Slovakiet



Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet



Tivoli Residential Park, Targówek, Warszawa, Polen



Amerika plads, felt A, Danmark



Liberec Retail Park, Liberec, Tjekkiet



Retailpark, Teplice, Tjekkiet



Shoppingcenter, Tarnów, Polen



Retailpark, Brønderslev, Danmark



Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen



Premier Outlets Center, Ringsted, Danmark



Shoppingcenter, Nowy Sącz, Polen



Sillebroen, Frederikssund, Danmark



Retailpark, Uppsala, Sverige



Bazaar, Göteborg, Sverige



Østre Havn/Stubbs Brygge, Aalborg, Danmark

staurant- 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 honorarbetalingen samt en overskudsandel baseret på den opnåede lejeindtægt ved centrets åbning. Byggetilladelsen forventes udstedt i efteråret 2009. Når infrastrukturarbejdet sættes i gang i byen, vil der blive taget stilling til tidspunktet for byggestart af projektet. Projektet udgør første fase af en større udviklingsplan for hele området.

Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen

Euro Mall Holding ejer et areal i Warszawa hvor der er mulighed for at opføre et boligbyggeri bestående af 900-1.000 enheder. Projektet planlægges opført i fire etaper. Byggeriet af første etape igangsættes når myndighedsforholdene er på plads, og der er opnået et tilfredsstillende forhåndssalg, forventeligt i efteråret 2010 med aflevering medio 2012. De øvrige etaper forventes afleveret løbende herefter. Boligerne forventes solgt som ejerlejligheder til private brugere.

Tivoli Residential Park, Targówek, Warszawa, Polen

På Euro Mall Holdings jordarealer i Targówek-området, Warszawa, har koncernen i efteråret 2008 afsluttet byggeriet af koncernens første boligprojekt i Polen. Projektet består af 280 boligenheder hvoraf 261 er solgt og overdraget til de nye ejere. Herudover er der solgt 12 som pr. 31. juli 2009 endnu ikke er overdraget til køberne. Der foreligger byggetilladelse til opførelse af ca. 5.700 m² serviceerhverv. Der er indgået betinget aftale om salg af ca. 3.100 m² heraf. Bygningerne hertil forventes færdigopført i efteråret 2010.

Shoppingcenter, Tarnów, Polen

I den polske by Tarnów har Euro Mall Holding i september 2008 påbegyndt byggeriet af et 16.500 m² shoppingcenter hvoraf ca. 2.700 m² udgør supermarked og ca. 13.800 m² specialbutikker. Den aktuelle udlejningsgrad udgør 97 %. Åbning af centret er planlagt til november 2009.

Shoppingcenter, Nowy Sącz, Polen

Euro Mall Holding har i den polske by Nowy Sącz udviklet et

Projekt navn	By	Segment	Areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Åbning/ forventet åbning
Polen						
Stocznia, multifunktionelt center, Young City	Gdansk	Mix	72.000	45 %	2010	2013
Residential Park, Bielany	Warszawa	Boliger	60.000	100 %	Efterår 2010	Løbende
Tivoli Residential Park, Targówek	Warszawa	Boliger	1.200	100 %	Forår 2007	Efterår 2008
Tivoli Residential Park, Targówek	Warszawa	Service	5.700	100 %	Efterår 2009	Efterår 2010
Poznan Warta	Poznan	Detail/Boliger	50.000	100 %	-	2010
Shoppingcenter, Tarnów	Tarnów	Detail	16.500	100 %	Efterår 2008	November 2009
Shoppingcenter, Nowy Sącz	Nowy Sącz	Detail	17.300	100 %	Medio 2008	Oktober 2009
Shoppingcenter, Jastrzębie	Jastrzębie	Detail	43.300	¹⁾ -	-	-
Bytom Retail Park	Bytom	Detail	25.800	100 %	2009	Løbende
Tjekkiet						
Prague Airport Ruzyně II	Prag	Mix	7.000	100 %	2011	2012
Fashion Arena Outlet Center	Prag	Detail	25.000	75 %	Forår 2007	Etape 1: November 2007 Etape 2: 2010
Sterboholý Retail Park	Prag	Detail	6.000	100 %	2011	2012
Liberec Retail Park, II	Liberec	Detail	6.200	100 %	Efterår 2010	Forår 2011
Most Retail Park	Most	Detail	8.400	100 %	Efterår 2008	Etape 1: Forår 2009 Etape 2: Efterår 2011
Futurum Hradec Králové, udvidelse	Hradec Králové	Detail	9.800	²⁾ 20 %	Forår 2010	Efterår 2011
Retailpark, Teplice	Teplice	Detail	7.600	100 %	Forår 2011	Efterår 2011
Shoppingcenter, Frýdek Místek	Frýdek Místek	Detail	19.100	100 %	Efterår 2011	Efterår 2012
Slovakiet						
Retailpark, Prešov	Prešov	Detail	9.300	100 %	Forår 2011	Efterår 2011
Euro Mall Holding totalt areal		ca.	390.000			

1) Baseret på honorarindtægter.

2) Euro Mall Holdings avanceandel udgør 50 %.

shoppingcenter på ca. 17.300 m² bestående af ca. 5.000 m² hypermarked og ca. 12.300 m² specialbutikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 98 %. Byggeriet er påbegyndt i august 2008, og åbning af centret er planlagt til oktober 2009.

Shoppingcenter, Jastrzębie, Polen

Projektet der omfatter ca. 43.300 m² shoppingcenter, gennemføres af Atrium European Real Estate med Euro Mall Holding som projektudvikler. Euro Mall Holding har indgået udviklings- og honorarftale med Atrium European Real Estate om Euro Mall Holdings assistance vedrørende udvikling, udlejning og byggestyring af projektet. Som en del af arbejdet med at sikre byggetilladelsen til projektet pågår der forhandlinger med myndighederne om infrastrukturen til projektet. Tidspunktet for opstart af byggeri er endnu ikke fastlagt.

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. Der er indgået betinget salgsaftale på en del af arealet.

Fashion Arena Outlet Center, Prag, Tjekkiet

I Prag udvikler koncernen et 25.000 m² factory outlet center. Projektet udvikles i et joint venture med en international samarbejdspartner med kompetence inden for factory outlets. Første etape på ca. 18.000 m² åbnede den 15. november 2007. Aktuell udlejningsgrad vedrørende første etape udgør 92 %. Der pågår forhandlinger med flere potentielle tjekkiske og internationale lejere til de resterende lejemål. Med baggrund i stor lejerinteresse efter mindre lejemål i projektet er udlejningen af projektets anden etape på ca. 7.000 m² påbegyndt. Byggestart forventes i 2009 når der er opnået en tilfredsstillende forhåndsudlejning. Åbning af anden etape forventes i 2010. Efter indkøring og modning forventes centret solgt.

Liberec Retail Park, etape II, Tjekkiet

Projektet omfatter ca. 17.600 m² retailpark. Første etape på ca. 11.400 m² åbnede den 17. september 2008 og er solgt og overdraget til investor. Åbning af anden etape på ca. 6.200 m² forventes i foråret 2011. Projektet er solgt til GE Real Estate Central Europe baseret på forward funding.

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 83 %. Anden etape forventes færdigopført i efteråret 2011.

Futurum Hradec Králové, udvidelse, Tjekkiet

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové der ejes i et joint venture af GE Capital, Heitman og TK Development hvor TK Developments ejerandel udgør 20 %, er der planlagt en udvidelse af centret på knap 10.000 m². Der er indgået forhåndsaftaler med lejere på 64 % af arealet. Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2010 med åbning i efteråret 2011.

Retailpark, Teplice, Tjekkiet

Euro Mall Holding har erhvervet arealer i Teplice med henblik på opførelse af en retailpark på ca. 7.600 m². Der er opnået byggetilladelse til projektet. Udlejningen er påbegyndt, og byggeriet forventes igangsat i foråret 2011 med åbning i efteråret 2011.

Shoppingcenter, Frýdek Místek, Tjekkiet

I den tjekkiske by Frýdek Místek har Euro Mall Holding opnået en langvarig option på et areal med henblik på opførelse af et shoppingcenter på ca. 19.100 m². Byggestart forventes i løbet af 2011 med aflevering i 2012.

Retailpark, Prešov, Slovakiet

Euro Mall Holding har erhvervet arealer i Prešov med henblik på opførelse af en retailpark på ca. 9.300 m². Der foreligger byggetilladelse til projektet. Udlejningen er påbegyndt, og byggeriet forventes igangsat i foråret 2011 med åbning i efteråret 2011.

Investeringsjendomme

Koncernens investeringsjendomme

Projekt navn	By	Segment	Areal ¹⁾ (m ²)	Ejerandel	Åbning
Futurum Hradec Králové, Tjekkiet	Hradec Králové	Detail	18.300	20 %	Nov. 2000
Tyskland	Lüdenscheid / Berlin	Boliger / mix	26.000	100 %	1994-1998
Investeringsjendomme i alt			44.300		

¹⁾ inkl. fællesarealer

Koncernens investeringsjendomme indregnes i balancen under materielle aktiver. Værdien heraf måles til dagsværdi og udgør pr. 31. juli 2009 DKK 368,3 mio. mod DKK 366,5 mio. pr. 31. januar 2009.

Centraleuropa

Euro Mall Holdings investeringsjendom, Futurum Hradec Králové, er pr. 31. juli 2009 bogført til DKK 155,4 mio. baseret på et afkastkrav på 7,0 % p.a. beregnet ud fra en discounted cashflow-model over en 5-årig periode.

Investeringsjendommen ejes i et joint venture med GE Capital og Heitman. TK Development har adgang til en performance-bestemt andel af værdireguleringerne på en del af ejendommen hvilket er indregnet i den bogførte værdi. Der har i halvåret 2009/10 været en tilfredsstillende udlejnings-situation. Periodens værdiregulering udgør DKK 2,1 mio.

I tilknytning til shoppingcentret Futurum Hradec Králové er der planlagt en udvidelse af centret på knap 10.000 m². Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2010 med åbning i efteråret 2011.

Tyskland

Koncernen har fem investeringsjendomme i Tyskland hvoraf en kombineret erhvervs- og boligudlejningsjendom er beliggende i Lüdenscheid i det vestlige Tyskland, og de fire resterende ejendomme er boligudlejningsjendomme i randområdet af Berlin.

Ejendommene er pr. 31. juli 2009 bogført til DKK 212,9 mio. baseret på et afkastkrav på 6,5 % p.a. beregnet ud fra en discounted cashflow-model over en 10-årig periode. Periodens værdiregulering udgør DKK 0,0 mio.



Futurum Hradec Králové,
Tjekkiet

REGNSKABSBERETNING

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Der er ikke udarbejdet halvårsregnskab for moderselskabet. Halvårsrapporten aflægges i DKK der er moderselskabets funktionelle valuta. Halvårsrapporten er ikke revideret.

Anvendt regnskabspraksis

Bortset fra nedenstående er anvendt regnskabspraksis i halvårsrapporten uændret i forhold til årsrapporten for 2008/09. Der henvises til koncernens årsrapport for 2008/09 for en fuldstændig beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

TK Development A/S har med virkning fra 1. februar 2009 implementeret følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag: IFRS 2, Aktiebaseret vederlæggelse (Januar 2008), IFRS 8, Driftssegmenter (November 2006), IAS 1, Præsentation af årsregnskaber (September 2007 og Februar 2008), IAS 23, Låneomkostninger (Marts 2007), IAS 32, Finansielle instrumenter: Oplysninger (Februar 2008), mindre ændringer af diverse standarder som følge af IASB's årlige forbedringstiltag (Maj 2008) og IFRIC 13, Kundeloyalitetsprogrammer (Juni 2007).

Implementeringen af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling.

Implementeringen af IFRS 8, Driftssegmenter, og IAS 1, Præsentation af årsregnskaber, har medført ændringer i henholdsvis de afgivne noteoplysninger om segmenter og præsentation af de primære regnskabsopgørelser idet der er indarbejdet en totalindkomstopgørelse, og egenkapitalopgørelsen er tilpasset som følge heraf. Sammenligningstal er tilpasset disse ændringer.

I forhold til koncernens årsrapport for 2008/09 er der sket en reklassifikation af indestående på deponerings- og sikringskonti. Disse har tidligere indgået i likvide beholdninger, men er nu præsenteret i en særskilt linie i balancen. Sammenligningstal er tilpasset denne reklassifikation.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

De væsentligste regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som ledelsen har foretaget i forbindelse med anvendelse af koncernens regnskabspraksis, er de samme som ved udarbejdelse af

årsrapporten for 2008/09. For en nærmere beskrivelse henvises derfor til koncernens årsrapport 2008/09.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætningen er for første halvår 2009/10 realiseret med DKK 1.177,7 mio. mod DKK 288,7 mio. i første halvår 2008/09. En væsentlig del af omsætningen i første halvår 2009/10 vedrører koncernens multifunktionelle center Entré, Malmø, der i juni 2009 er afleveret til investor.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør for første halvår 2009/10 DKK 161,4 mio. mod DKK 159,8 mio. for samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK 2,1 mio. mod DKK 59,9 mio. i første halvår 2008/09.

De afleverede projekter er nærmere omtalt ovenfor.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør for første halvår 2009/10 DKK 74,2 mio. hvilket i forhold til første halvår 2008/09 er et fald på 10,8 %.

Personaleomkostninger udgør DKK 54,8 mio. i første halvår 2009/10 og er dermed reduceret med 8 % i forhold til samme periode året før. Den fulde effekt af den foretagne tilpasning af organisationen til det aktuelle aktivitetsniveau vil blive opnået i løbet af 2009. Der er pr. 31. juli 2009 141 medarbejdere i koncernen.

Andre eksterne omkostninger udgør DKK 19,4 mio. mod DKK 23,6 mio. i første halvår 2008/09.

Finansiering

I første halvår 2009/10 er der realiseret en nettofinansieringsudgift på DKK 4,6 mio. mod DKK 19,9 mio. for samme periode året før. Faldet skyldes at der nu er opnået fuld effekt af nedbringelsen af den rentebærende gæld der ikke vedrører igangværende projekter ligesom renten generelt er faldet.

Balancen

Koncernens samlede balance pr. 31. juli 2009 andrager DKK 4.191,4 mio. hvilket i forhold til 31. januar 2009 er en stigning på DKK 375,3 mio., svarende til 9,8 %.

Goodwill

Goodwill andrager pr. 31. juli 2009 DKK 33,3 mio. og vedrører koncernens centraleuropæiske aktiviteter. Der er ikke indikationer på at der skal foretages nedskrivning af værdien.

Investeringsjendomme

Værdiansættelsen af koncernens investeringsjendomme finder sted ud fra en discounted cashflow-model hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra et givet afkastkrav. Værdiansættelsen pr. 31. juli 2009 er baseret på uændrede afkastkrav i forhold til 31. januar 2009 og udgør 6,5 % for de tyske investeringsjendomme og 7 % for den tjekkiske investeringsjendom. Periodens værdiregulering udgør DKK 2,1 mio.

Pr. 31. juli 2009 udgør den samlede værdi af koncernens investeringsjendomme DKK 368,3 mio. hvor DKK 155,4 mio. vedrører koncernens centraleuropæiske investeringsjendom, og DKK 212,9 mio. vedrører de tyske investeringsjendomme.

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv andrager i balancen pr. 31. juli 2009 DKK 259,5 mio. På baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en 5-årig periode har ledelsen foretaget en konkret vurdering af værdiansættelsen af det udskudte skatteaktiv.

Projektbeholdning

Den samlede projektbeholdning er i forhold til 31. januar 2009 forøget med DKK 384,5 mio. og udgør pr. 31. juli 2009 DKK 2.925,8 mio. Stigningen kan i al væsentlighed henføres til koncernens igangværende byggerier af shoppingcentret Sillebroen i Frederikssund, Danmark, og shoppingcentre i Tarnów og Nowy Sącz i Polen.

De samlede forudbetalinger baseret på forward funding-aftaler udgør pr. 31. juli 2009 DKK 313,0 mio. mod DKK 942,7 mio. pr. 31. januar 2009. Faldet skal ses i sammenhæng med at der i første halvår 2009/10 er sket aflevering af koncernens multifunktionelle center Entré, Malmø, hvor salgsaftalen var baseret på forward funding. Pr. 31. juli 2009 udgør forward funding 97 % af den bogførte værdi af solgte projekter, brutto.

Tilgodehavender

De samlede tilgodehavender udgør DKK 417,3 mio. svarende til en stigning i forhold til 31. januar 2009 på DKK 79,9 mio. Stigningen vedrører primært tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør pr. 31. juli 2009 DKK 78,6 mio. og er et fald i forhold til 31. januar 2009 på DKK 32,4 mio.

Faldet skyldes at der er anvendt likviditet til drift, nedbringelse af gæld samt til investering i projekter.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2009 DKK 1.605,7 mio. mod DKK 1.506,0 pr. 31. januar 2009.

Forøgelsen af egenkapitalen siden 31. januar 2009 kan primært henføres til periodens resultat og netto positive kursreguleringer efter skat på DKK 29,2 mio.

Soliditeten udgør 38,3 %.

Langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2009 DKK 157,2 mio., hvilket er på niveau med 31. januar 2009.

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2009 DKK 2.428,5 mio., svarende til en stigning i forhold til 31. januar 2009 på DKK 282,3 mio.

Der er foretaget modregning af finansielle gældsforpligtelser i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt bundne likvider i det omfang selskabet har modregningsret og samtidig har til hensigt eller er aftalemæssigt forpligtet til at realisere aktiver og forpligtelser samtidigt. Pr. 31. juli 2009 er der foretaget modregninger i bundne likvider med DKK 40,4 mio.

Koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter består både af en drifts- og projektf finansiering. TK Development har indgået en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektf finansiering. Engagementer og betingelserne genforhandles årligt.

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 2009 havde DKK 426,9 mio. udløb i 2009/10. Der mangler p.t. at blive forlænget lån for ca. DKK 140 mio. der har forfald ultimo 2009. Ledelsen er i dialog med kreditgiverne herom.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser negative pengestrømme fra driftsaktivitet med DKK 320,5 mio., negative pengestrømme fra investeringsaktivitet med DKK 0,2 mio., samt positive pengestrømme fra finansieringsaktivitet med DKK 283,4 mio. De negative pengestrømme fra driftsaktivitet kan primært henføres til investering i projekter, primært som en følge af igangværende byggeri på flere projekter.

ØVRIGE FORHOLD

Kvartalsrapportering

Bestyrelsen ønsker at forbedre informationsværdien af den rapportering som TK Development giver, og har i april 2009 besluttet at TK Development fremover vil offentliggøre kvartalsrapporter i stedet for periodemeddelelser. Beslutningen får effekt fra tredje kvartal 2009/10, og kvartalsrapporten for tredje kvartal 2009/10 forventes offentliggjort den 18. december 2009.

Finanskalender

Kvartalsrapport 3. kvartal 2009/10	18. december 2009
Årsregnskabsmeddelelse 2009/10	22. april 2010
Årsrapport 2009/10	12. maj 2010

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, og sigtelse rejst af Statsadvokaturen for særlig økonomisk kriminalitet, henvises til koncernens årsrapport for 2008/09 der er tilgængelig på koncernens hjemmeside www.tk-development.dk.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. februar – 31. juli 2009 for TK Development A/S.

Halvårsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2009 til 31. juli 2009.

Vi anser ledelsesberetningen for at give en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer som koncernen står over for.

Aalborg 29. september 2009

DIREKTIONEN



Frede Clausen
Administrerende direktør

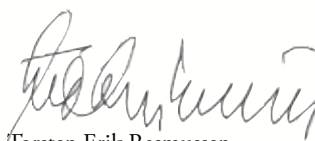


Robert Andersen
Direktør

BESTYRELSEN



Poul Lauritsen
Bestyrelsesformand



Torsten Erik Rasmussen
Næstformand



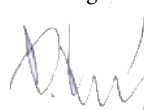
Kurt Daell



Per Søndergaard Pedersen



Jesper Jarlbæk



Niels Roth

KONCERNREGNSKAB

Resultatopgørelse

Mio. DKK	1. halvår 2009/10	1. halvår 2008/09	Hele året 2008/09
Nettoomsætning	1.177,7	288,7	1.052,4
Eksterne direkte projektkomkostninger	-1.018,4	-188,8	-735,1
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	2,1	59,9	57,7
Bruttoresultat	161,4	159,8	375,0
Andre eksterne omkostninger	19,4	23,6	46,7
Personaleomkostninger	54,8	59,6	120,6
I alt	74,2	83,2	167,3
Ordinært resultat før finansiering og afskrivninger	87,2	76,6	207,7
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver	2,5	2,9	6,0
Ordinært resultat før finansiering	84,7	73,7	201,7
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,5	0,1	-0,3
Finansielle indtægter	6,0	36,2	61,5
Finansielle omkostninger	-10,6	-56,1	-94,9
I alt	-4,1	-19,8	-33,7
Resultat før skat	80,6	53,9	168,0
Skat af periodens resultat	12,4	3,0	12,8
Periodens resultat	68,2	50,9	155,2
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 20	2,4	1,8	5,5
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 20	2,4	1,8	5,5

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	68,2	50,9	155,2
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-0,2	33,6	-62,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	29,4	0,0	-31,4
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-4,5	0,7
Værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	0,0	0,0	-0,1
Periodens totalindkomst	97,4	80,0	61,8

Balance

Mio. DKK	31.07.09	31.01.09	31.07.08
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Goodwill	33,3	33,3	33,3
Immaterielle aktiver	33,3	33,3	33,3
Investeringsejendomme	368,3	366,5	368,9
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12,2	14,3	13,8
Materielle aktiver	380,5	380,8	382,7
Kapitalandele i associerede virksomheder	24,9	24,1	24,0
Andre værdipapirer og kapitalandele	1,3	1,3	1,4
Udskudte skatteaktiver	259,5	265,7	260,0
Andre langfristede aktiver	285,7	291,1	285,4
Langfristede aktiver i alt	699,5	705,2	701,4
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter	2.925,8	2.541,3	2.178,7
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	237,4	154,2	263,3
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7,7	8,4	8,7
Igangværende arbejder for fremmed regning	0,0	3,7	0,0
Andre tilgodehavender	156,8	160,3	250,7
Periodeafgrænsningsposter	15,4	10,8	12,5
Tilgodehavender i alt	417,3	337,4	535,2
Værdipapirer	4,0	5,0	4,0
Indestående på deponerings- og sikringskonti	66,2	116,2	358,9
Likvide beholdninger	78,6	111,0	136,7
Kortfristede aktiver i alt	3.491,9	3.110,9	3.213,5
AKTIVER	4.191,4	3.816,1	3.914,9

Mio. DKK	31.07.09	31.01.09	31.07.08
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	560,9	560,9	560,9
Andre reserver	-7,1	-36,3	86,2
Overført resultat	1.051,9	981,4	874,6
Egenkapital i alt	1.605,7	1.506,0	1.521,7
Forpligtelser			
Kreditinstitutter	106,7	107,2	319,0
Hensatte forpligtelser	22,5	10,9	19,7
Udskudte skatteforpligtelser	25,1	43,3	53,3
Anden gæld	2,9	2,5	0,0
Langfristede forpligtelser i alt	157,2	163,9	392,0
Kreditinstitutter	1.898,6	1.639,2	1.395,2
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	255,9	224,0	272,8
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3,3	0,0	47,3
Selskabsskat	26,5	26,8	46,5
Hensatte forpligtelser	14,1	7,6	12,0
Anden gæld	220,7	234,7	216,8
Periodeafgrænsningsposter	9,4	13,9	10,6
Kortfristede forpligtelser i alt	2.428,5	2.146,2	2.001,2
Forpligtelser i alt	2.585,7	2.310,1	2.393,2
PASSIVER	4.191,4	3.816,1	3.914,9

Egenkapitalopgørelse

Aktiekapitalen i TK Development A/S er ikke opdelt i klasser og består af 28.043.810 stk. aktier a DKK 20 (nominelt DKK 560.876.200).

Mio. DKK	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Aktionærer- nes andel af egenkapital i alt	Minoritets- andele	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1.2.2008	560,9	57,1	821,9	1.439,9	93,9	1.533,8
Periodens totalindkomst	0,0	29,1	50,9	80,0	0,0	80,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-20,0	-20,0
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	1,8	1,8	0,0	1,8
Afgang i forbindelse med forøgelse af ejerandel i datterselskab	0,0	0,0	0,0	0,0	-73,9	-73,9
Egenkapital 31.7.2008	560,9	86,2	874,6	1.521,7	0,0	1.521,7
Periodens totalindkomst	0,0	-122,5	104,3	-18,2	0,0	-18,2
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	2,5	2,5	0,0	2,5
Egenkapital 31.1.2009	560,9	-36,3	981,4	1.506,0	0,0	1.506,0
Periodens totalindkomst	0,0	29,2	68,2	97,4	0,0	97,4
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,0	2,3	2,3	0,0	2,3
Egenkapital 31.7.2009	560,9	-7,1	1.051,9	1.605,7	0,0	1.605,7

Pengestrømsopgørelse

Mio. DKK	1. halvår 2009/10	1. halvår 2008/09	Hele året 2008/09
Resultat før finansiering	84,7	73,7	201,7
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Værdireguleringer investeringsejendomme	-2,1	-59,9	-57,7
Afskrivninger	2,4	3,0	5,6
Hensatte forpligtelser	17,8	0,0	-14,5
Kursreguleringer	-34,0	-17,8	-9,4
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-263,0	-50,6	-577,2
Ændringer i tilgodehavender	-79,3	-11,6	118,2
Ændringer i kreditorer og anden gæld	31,5	-117,0	-136,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-242,0	-180,2	-469,9
Betalte renter m.v.	-60,6	-61,2	-139,9
Modtagne renter m.v.	4,2	25,1	23,4
Betalt selskabsskat	-22,1	-21,7	-51,2
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-320,5	-238,0	-637,6
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,7	-3,4	-8,3
Salg af materielle anlægsaktiver	0,5	1,4	1,1
Salg af investeringsejendomme	0,0	276,1	276,0
Forøgelse ejerandel Euro Mall Holding A/S	0,0	-95,9	-96,8
Køb af værdipapirer og kapitalandele	0,0	-0,2	-0,5
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	7,6	7,6
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-0,2	185,6	179,1
Afdrag langfristet finansiering	-0,6	-55,6	-56,9
Optagelse af projektf finansiering	356,7	15,2	229,1
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-122,7	-69,4	-114,5
Ændring i deponerings- og sikringskonti	50,0	63,2	305,9
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	283,4	-46,6	363,6
Periodens pengestrøm	-37,3	-99,0	-94,9
Likvider, primo	111,0	222,3	222,3
Kursregulering af likvider	4,9	13,4	-16,4
Likvider ultimo	78,6	136,7	111,0

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Noter

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, moderselskab. Segmentoplysningerne er oplyst i overensstemmelse hermed.

Mio. DKK	TKD Nordeuropa	Euro Mall Holding	TKD	Eliminering	I alt
31.7.2009					
Nettoomsætning	1.126,9	45,4	5,4	0,0	1.177,7
Resultat efter skat	63,9	2,4	1,9	0,0	68,2
Segmentaktiver	1.723,6	1.845,4	2.001,6	-1.379,2	4.191,4
Segmentforpligtelser	1.304,6	1.077,8	395,9	-192,6	2.585,7

Mio. DKK	TKD Nordeuropa	Euro Mall Holding	TKD	Eliminering	I alt
31.7.2008					
Nettoomsætning	241,4	29,0	18,3	0,0	288,7
Resultat efter skat	13,1	51,8	-14,0	0,0	50,9
Segmentaktiver	1.379,6	1.908,7	2.032,2	-1.405,6	3.914,9
Segmentforpligtelser	968,8	1.092,3	511,3	-180,2	2.392,2

Note 2. Eksterne direkte projektkostninger

Mio. DKK	1. halvår 2009/10	1. halvår 2008/09	Hele året 2008/09
Projektkostninger	1.018,4	188,8	746,7
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	0,0	0,0	11,2
Tilbageførsel af nedskrivning af igangværende og færdige projekter	0,0	0,0	-22,8
Eksterne direkte projektkostninger i alt	1.018,4	188,8	735,1

Note 3. Aktiebaseret vederlæggelse

Koncernen har to incitamentsprogrammer. For nærmere omtale henvises til koncernens årsrapport 2008/09.

Udviklingen i udestående warrants kan specificeres således:

Antal warrants	31.7.2009	31.1.2009	31.7.2008
Udestående warrants primo	1.376.000	690.000	690.000
Tildelt i regnskabsåret	0	698.000	698.000
Fortabt grundet ophør af ansættelsesforhold	0	-12.000	0
Udnyttet i regnskabsåret	0	0	0
Udestående warrants ultimo	1.376.000	1.376.000	1.388.000
Antal warrants der kan udnyttes pr. balancedagen	690.000	0	0
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2,3	4,3	1,8

Note 4. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Note 5. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter med betydelig indflydelse i selskabet og koncernen kan kategoriseres som følger:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Dattervirksomheder, joint ventures, associerede og tilknyttede virksomheder.

Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)	31.7.2009	31.1.2009	31.7.2008
Andel af aktiekapitalen i antal stk.	2.382.934	2.382.934	2.001.234
Forpligtelse over for direktion vedr. medarbejderobligationer	1,5	1,1	1,2
Joint ventures, associerede og tilknyttede virksomheder			
Honorarer fra joint ventures	0,3	0,9	0,6
Renteindtægter fra joint ventures	1,8	4,0	11,7
Renteomkostninger til joint ventures	-0,2	-8,1	-3,9
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,2	0,4	0,2
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7,7	8,4	8,7
Tilgodehavender hos joint ventures	140,0	102,3	157,3
Gæld til joint ventures	109,3	106,5	119,8