



*Entré, multifunktionelt center, Malmö, Sverige*



*Prague Outlet Center, Tjekkiet*



*Shoppingcenter, Nowy Sacz, Polen*



*Ringsted factory outlet, Danmark*

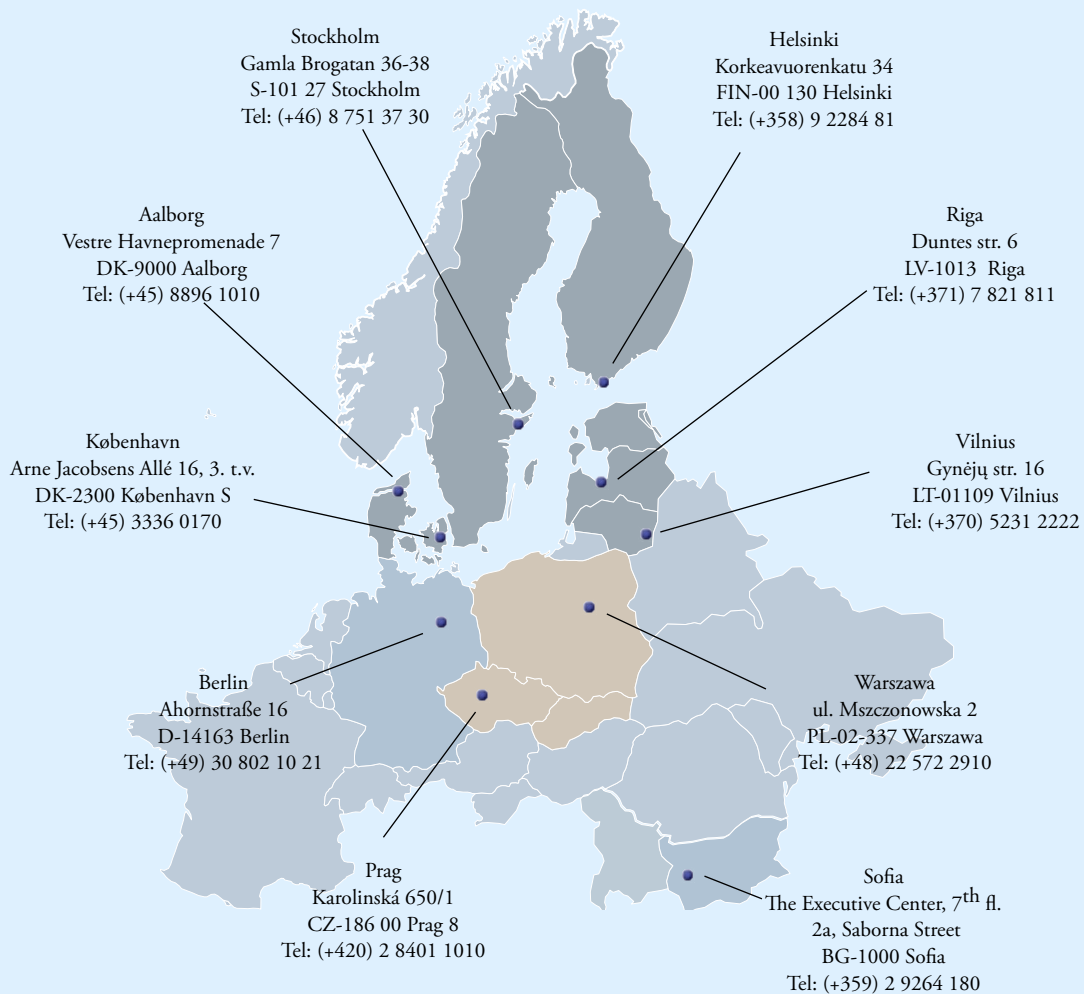
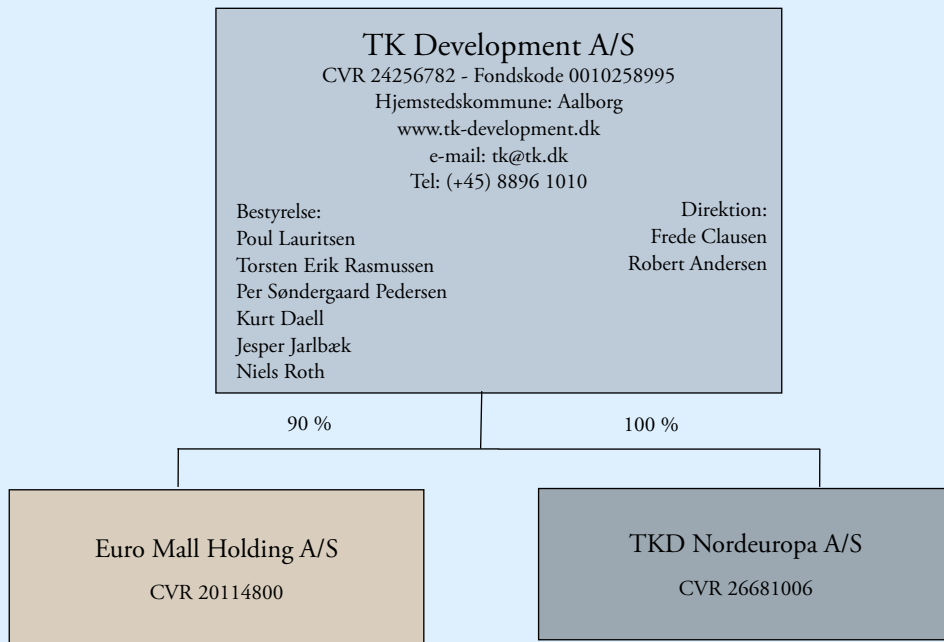


*Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen*

## TK Development A/S

Fondsbørsmeddelelse nr. 1/2008  
CVR 24256782

**TK**  
**TK•development**



## TK Development forventer fortsat vækst

**Præcisering af resultatforventning for 2007/08 til DKK 240-250 mio. efter skat og minoritetsandele. Forventning til resultat for regnskabsåret 2008/09 i niveauet DKK 300 mio. efter skat.**

### Resumé

- For regnskabsåret 2007/08 forventes et resultat efter skat og minoritetsandele på DKK 240-250 mio.
- For regnskabsåret 2008/09 forventes et resultat efter skat i niveauet DKK 300 mio.
- Der har i perioden været en tilfredsstillende tilgang af nye projekter.
- Udviklingen i koncernens projektportefølje er forløbet planmæssigt, og den udgør pr. 31. oktober 2007 1.306.000 m<sup>2</sup>. Projektporteføljen forventes ultimo januar 2008 at udgøre i størrelsesordenen 1,1-1,2 mio. m<sup>2</sup> hvilket er på niveau med 31. juli 2007.

Denne fondsbørsmeddelelse er udsendt med henblik på at give en opdatering af resultatforventningen for indeværende regnskabsår, udvikling i indtag af nye projekter, fremdrift i projekterne i den bestående projektportefølje samt udvikling i koncernens projektportefølje. Dette indhold vil i sin struktur svare til indholdet af de fremtidige, kvartalsvise periodemeddelelser som koncernen vil udsende efter 1. og 3. kvartal fra og med regnskabsåret 2008/09.

Derudover indeholder denne meddelelse resultatforventningen for næste regnskabsår.

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



Shoppingcenter, Nowy Sacz, Polen

## Resultat 2007/08

TK Development præciserer den udmeldte resultatforventning for regnskabsåret 2007/08 til nu at udgøre DKK 240-250 mio. efter skat og minoritetsandele mod tidligere minimum 240 DKK mio.

Der er i første halvår 2007/08 afleveret projekter på ca. 29.000 m<sup>2</sup> og samlet for 2007/08 er der planlagt aflevering af projekter på i alt ca. 260.000 m<sup>2</sup>.

I koncernens halvårsrapport for 2007/08 var der oplyst en række projekter der forventes at bidrage til indtjeningen for andet halvår 2007/08. Status på projekterne fremgår af oversigten.

Projekt	Antal m <sup>2</sup>	Status
Shopping- og bydelscentret Spinderiet, Valby, Danmark	36.200	Åbnet
Retailparker i Århus og Esbjerg, Danmark	5.000	Åbnet
Retailparker i Stockholm, Örebro og Växjö, Sverige	6.400	Åbnet
Retailparker i Lohja og Lappeenranta, Finland	8.700	Åbnet
Milgravja Street, Riga, Letland	20.000	Dokumenter under udarb.
Øvrige projekter/grundsalg	59.000	Delvist gennemført
Galeria Biala, Bialystok, Polen	46.000	Åbnet
Targówek Retail Park, Warszawa, Polen	24.400	Åbnet
Udvidelsen af Plejada Shopping Centre, Sosnowiec, Polen	3.600	Åbnet
Grundsalg, Reduta, Warszawa, Polen	9.800	Gennemført
Ostrava Retail Park, Ostrava, Tjekkiet	10.300	Åbnet
Udvidelsen af Shopping Centre Futurum, Ostrava, Tjekkiet	3.000	Åbnet
<b>I alt</b>	<b>ca. 232.000</b>	

Enkelte af projekterne mangler den endelige overdragelse til investor hvilket forventes i januar 2008.

De væsentligste forhold i perioden siden halvårsrapporten vedrørende ovenstående projekter er nævnt efterfølgende.

### *Spinderiet, Valby, Danmark*

Det multifunktionelle shopping- og bydelscenter bestående af butikker, restauranter, kontorer, leisure og boliger åbnede den 15. november 2007. Projektet ekskl. boliger er solgt til ejendomsinvesteringsselskabet DADES. Boligdelen bestående af 2.500 m<sup>2</sup> lejeboliger og 9.500 m<sup>2</sup> ejerboliger er solgt til henholdsvis DVB og en privat investor.

### *Retailpark, Århus Syd, Danmark*

Dette projekt omfattende en ca. 5.400 m<sup>2</sup> retailpark opføres i to etaper hvor første etape på ca. 2.500 m<sup>2</sup> er færdigopført og i november 2007 afleveret til investorerne; et ejendomsselskab og en bruger.

### *Retailpark, Storegade, Esbjerg, Danmark*

Projektet omfatter en retailpark på ca. 2.500 m<sup>2</sup> der er fuldt udlejet og solgt til et ejendomsselskab. Byggeriet er påbegyndt i foråret 2007 og afleveret til investor i oktober 2007.

### *AaB College, Aalborg, Danmark*

En del af arealet på Hadsundvej, Aalborg er solgt til Aalborg Boldspilklub A/S hvor der er udviklet sportscollege med kursus- og conferencecenter samt kollegieværelser, i alt ca. 15.500 m<sup>2</sup>. Første etape er afleveret i tidligere regnskabsår, og anden etape er afleveret i november 2007. Indgår i foranstående oversigt under "øvrige projekter/grundsalg".

### *Retailpark, Marieberg, Sverige*

Retailparkprojektet i Örebro, Sverige på 6.350 m<sup>2</sup> opføres i to etaper. Første etape der omfatter ca. 2.350 m<sup>2</sup>, er fuldt udlejet og afleveret til Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH i oktober 2007.

### *Retailpark, Botkyrka, Stockholm, Sverige*

Projektet omfatter en retailpark på ca. 2.400 m<sup>2</sup> som er fuldt udlejet. Byggeriet er afsluttet, og retailparken er afleveret til en privat investor i oktober 2007.

*Retailparker, Finland*

Projektet i Lappeenranta omfatter en retailpark på ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Byggeriet er færdiggjort, og retailparken er overdraget til en privat investor i november 2007. Retailparken i Lohja på ca. 4.900 m<sup>2</sup> er ligeledes færdigopført og overdraget til en privat investor i november 2007.

*Milgravja Street, Riga, Letland*

Der er i januar 2008 opnået enighed om salg af koncernens projekt Milgravja Street i Riga. Salget omfatter ca. 20.000 m<sup>2</sup> boligbyggerier.

*Galeria Biala, Bialystok, Polen*

Dette shoppingcenter på ca. 46.000 m<sup>2</sup> der er udviklet i samarbejde med Meinl European Land Ltd., indeholder et hypermarked, ca. 90 specialbutikker og leisurefaciliteter. Shoppingcentret er fuldt udlejet og åbnede den 5. december 2007.

*Targówek Retail Park, Warszawa, Polen*

Projektet omfatter en 24.400 m<sup>2</sup> retailpark beliggende ved shoppingcentret Targówek. Projektet består af 11 butiksenheder der er åbnet løbende i takt med færdiggørelsen, og den samlede retailpark er overdraget til Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft i november 2007.

*Udvidelse af Plejada Shopping Centre, Sosnowiec, Polen*

Euro Mall Holding har for St. Martins Property Corporation Limited forestået udvikling og opførelse af en 3.600 m<sup>2</sup> udvidelse af centret. Udvidelsen af centret åbnede den 28. november 2007.

*Grundsalg, Reduta, Warszawa, Polen*

Som nævnt i halvårsrapporten for 2007/08 blev der i første halvår 2007/08 indgået betinget aftale med en investor om dennes køb af grunden og et planlagt projekt. Betingelserne for handlens gennemførelse er opfyldt, og handlen er gennemført.

*Retail Park Ostrava, Tjekkiet*

Denne retailpark på 10.300 m<sup>2</sup> er opført på Euro Mall Holdings grund ved Shopping Centre Futurum i Ostrava. Retailparken åbnede den 26. september 2007 og er overdraget til GE Real Estate Central Europe.

*Udvidelsen af Shopping Centre Futurum, Ostrava, Tjekkiet*

Euro Mall Holding har for GE Capital/Heitman forestået udvikling og opførelse af en 3.000 m<sup>2</sup> udvidelse af centret. Udvidelsen åbnede den 22. november 2007.

## Forventninger 2008/09

For regnskabsåret 2008/09 forventes et resultat efter skat i niveauet DKK 300 mio.

Dette svarer til en forrentning af egenkapitalen på ca. 20 %.

TK Development har en option til at erhverve den resterende del af IØ Fondens ejerandel af Euro Mall Holding A/S. I ovenstående resultatforventning er indregnet at denne købsoption forventes udnyttet med virkning fra 1. februar 2008.

I resultatforventningen indgår alene værdiregulering af koncernens investeringsejendomme som følge af indeksering af husleje og eventuel forbedret drift. Der indgår således ikke værdireguleringer som følge af eventuelle ændringer i fastlagte afkastkrav eller som følge af eventuelt salg af én eller flere af de berørte investeringsejendomme.

I forventningerne for 2008/09 indgår følgende markedsmæssige forhold:

- Der er på alle markeder en fortsat god efterspørgsel fra detaillejere, og lejeniveauet er let stigende.
- Byggeomkostningerne har været stigende pga. kapacitetsproblemer i branchen, men TK Development for-



venter at den til tider overophedede situation vil begynde at normaliseres i løbet af 2008.

- Den aktuelle, internationale kreditkrise betyder at nogle købere får øgede finansieringsomkostninger og krav til egenkapitalbinding, og de vil forvente et øget afkast, særligt i det nordeuropæiske marked.

Der er fortsat stor interesse for køb af projekter inden for fast ejendom, dog har kreditkrisen betydet at investorer har øget fokus på kvaliteten af projekterne.

Kreditkrisen forventes ikke at få direkte betydning for TK Development, og på kort sigt er hovedparten af koncernens projekter allerede solgt. Endvidere er investorer til TK Developments projekter primært velkonsoliderede virksomheder hvor kreditkrisen ikke forventes at få større betydning.

## Projektnyt

### *Kontorprojekt, Vejle, Danmark*

I Vejle har TKD Nordeuropa opnået option på et areal til brug for opførelse af et kontorhus på ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanen for området forventes vedtaget ultimo 2008. Projektet forventes færdigopført primo 2010.

Herudover er der i Danmark påbegyndt udvikling af flere mindre og mellemstore retailprojekter.

### *Bazaar, Göteborg, Sverige*

TK Development har sammen med den svenske boligudvikler JM AB indgået samarbejdsaftale med SKF Sverige AB om udvikling af SKF's fabriksområde i den gamle bydel i Göteborg. 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. TK Development 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. Det endelige køb af arealet til projektet finder sted når der foreligger en godkendt lokalplan hvilket forventes i løbet af efteråret 2009.

### *Kofoten, Kristianstad, Sverige*

TKD Nordeuropa har erhvervet en ejendom i Kristianstad hvor der planlægges en om- og tilbygning således at der etableres en retailpark på ca. 5.800 m<sup>2</sup>. Byggeriet forventes igangsat i foråret 2008 med afslutning primo 2009.

### *Shoppingcenter, Hyvinkää, Finland*

TKD Nordeuropa har opnået ret til at erhverve et areal i Hyvinkää i Finland med henblik på opførelse af et ca. 18.500 m<sup>2</sup> kombineret shoppingcenter, hotel, kontor- og lægehus. Herudover omfatter projektet ca. 6.700 m<sup>2</sup> boliger. Lokalplanen forventes vedtaget primo 2008 således at byggeriet kan igangsættes medio 2008 med åbning i foråret 2010.

### *Maskavas Retail Park, Riga, Letland*

TKD Nordeuropa har opnået option på et areal i den sydlige del af Riga med henblik på udvikling af en retailpark på ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Byggestart forventes ultimo 2008 når myndighedsforholdene er på plads, med færdiggørelse ultimo 2009.

### *Bulgarien*

Som tidligere oplyst åbnede TK Development i foråret 2007 kontor i Sofia for at undersøge muligheden for udvikling af shoppingcentre og retailparker i Bulgarien. Mulige beliggenheder i de større byer undersøges løbende, og der arbejdes med flere konkrete projekter. Bulgarien forventes inden for kort tid at kunne bidrage til en styrkelse af den samlede projektportefølje i koncernen.

## Projektporteføljen i koncernen

Koncernens projektportefølje udgør pr. 31. oktober 2007 1.306.000 m<sup>2</sup>. Med de efterfølgende foretagne afleveringer, de planlagte afleveringer i januar 2008 samt tilgang af nye projekter forventes koncernens projektportefølje ultimo januar 2008 at udgøre i størrelsesordenen 1,1-1,2 mio. m<sup>2</sup> hvilket er på niveau med 31. juli 2007.

Af koncernens projektportefølje pr. 31. oktober 2007 vedrører 405.000 m<sup>2</sup> solgte projekter og 901.000 m<sup>2</sup> øvrige projekter.

Udviklingen i koncernens projektportefølje fremgår nedenfor:

('000) m <sup>2</sup>	31.01.06	31.01.07	31.07.07	31.10.07
<b>Solgte</b>				
Færdigopførte	21	0	0	10
Under opførelse	188	207	220	235
Ikke påbegyndte	80	144	185	160
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>351</b>	<b>405</b>	<b>405</b>
<b>Øvrige</b>				
Færdigopførte	58	14	2	2
Under opførelse	30	42	84	85
Ikke påbegyndte	632	754	671	814
<b>Total</b>	<b>720</b>	<b>810</b>	<b>757</b>	<b>901</b>
<b>Total projektportefølje</b>	<b>1.009</b>	<b>1.161</b>	<b>1.162</b>	<b>1.306</b>
<b>Antal projekter</b>	<b>90</b>	<b>94</b>	<b>88</b>	<b>92</b>

*Tabel 1*

I efterfølgende tabel fremgår projektporteføljens kvadratmeter opdelt mellem de to forretningsenheder og en mindre del i moderselskabet.

Projekter pr. 31.10.07	TKD Nord-europa	EMH	TKD, moderselskab	Koncern i alt	
('000) m <sup>2</sup>					Procent af total
<b>Solgte</b>					
Færdigopførte	0	10	0	10	0,8 %
Under opførelse	115	120	0	235	18,0 %
Ikke påbegyndte	14	146	0	160	12,2 %
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>276</b>	<b>0</b>	<b>405</b>	<b>31,0 %</b>
<b>Øvrige</b>					
Færdigopførte	0	0	2	2	0,1 %
Under opførelse	45	40	0	85	6,5 %
Ikke påbegyndte	500	302	12	814	62,4 %
<b>Total</b>	<b>545</b>	<b>342</b>	<b>14</b>	<b>901</b>	<b>69,0 %</b>
<b>Total projektportefølje</b>	<b>674</b>	<b>618</b>	<b>14</b>	<b>1.306</b>	<b>100,0 %</b>

*Tabel 2*

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

### TK Development, moderselskabet

TK Development, moderselskabet er holdingselskab for TKD Nordeuropa og Euro Mall Holding samt de bulgarske aktiviteter. Endvidere er projekterne i Tyskland og Rusland samt enkelte andre aktiver hjemmehørende i denne del af koncernen.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteterne i denne del af koncernen i forhold til koncernens halvårsrapport 2007/08.

## 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.

Der har siden koncernens halvårsrapport 2007/08 været en fortsat tilfredsstillende fremdrift i koncernens igangværende projekter samt en tilfredsstillende tilgang af nye projekter.

### Projektportefølje

Udviklingspotentialer i projektporteføljen udgør pr. 31. oktober 2007 674.000 m<sup>2</sup> fordelt med 129.000 m<sup>2</sup> vedrørende solgte projekter og 545.000 m<sup>2</sup> vedrørende øvrige projekter. Pr. 31. januar 2007 udgjorde det samlede udviklingspotentialer 591.000 m<sup>2</sup> og pr. 31. juli 2007 531.000 m<sup>2</sup>.

### Projekter

#### *Shoppingcenter, Frederikssund, Danmark*

TKD Nordeuropa har erhvervet flere ejendomme i Frederikssund med henblik på opførelse af et shoppingcenter. Projektet omfatter 25.800 m<sup>2</sup> hvoraf ca. 4.500 m<sup>2</sup> udlejes til en dagligvareoperatør, og de resterende ca. 21.300 m<sup>2</sup> udlejes til specialbutikker og restauranter. Herudover bliver der mulighed for opførelse af ca. 3.000 m<sup>2</sup> kontorer samt ca. 2.000 m<sup>2</sup> boliger. Udlejningsgraden udgør knap 45 %, og ankerlejerne er bl.a. Kvikly, Fakta, Hennes & Mauritz, Synoptik og Skoringen. Lokalplanen for området er vedtaget i december 2007. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2008 med åbning af centret ultimo 2009. I tilknytning til centret etableres et parkeringshus med ca. 800 parkeringspladser.

#### *Retailpark, Århus Syd, Danmark*

I Århus udvikler koncernen en ca. 5.400 m<sup>2</sup> retailpark. Projektet omfatter to etaper hvor første etape på ca. 2.500 m<sup>2</sup> er færdigopført og i november 2007 afleveret til investorerne: et ejendomsselskab og en bruger. Anden etape er solgt til et ejendomsselskab baseret på forward funding. Byggeriet 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 m<sup>2</sup> hvor TKD Nordeuropa løbende erhverver jordarealer til udvikling af nye projekter. TK Development har i første halvår 2007/08 solgt en bevaringsværdig værftshal til en privat investor. Herudover arbejdes der med en ændring af lokalplanen således at ca. 10.400 m<sup>2</sup> konverteres fra kontorer til boliger. Planarbejdet forventes afsluttet medio 2008.

#### *Amerika Plads, København, Danmark*

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Arealudviklingsselskabet 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. 13.500 m<sup>2</sup> kontorer, og på felt C planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 11.000 m<sup>2</sup> erhverv og boliger. Opførelse sker i takt med udlejningen. Parkeringskælderens på Amerika Plads-området er delvist opført og drives af Europark. Efter færdiggørelse af det samlede parkeringsanlæg forventes dette solgt.

#### *Ringsted factory outlet, Ringsted, Danmark*

Projektet udvikles i et 50/50-ejet joint venture med Miller Developments der har erfaring med udvikling af factory outlets. Projektet omfatter et 12.000 m<sup>2</sup> factory outlet center samt tilhørende restaurationsfaciliteter og ca. 1.000 p-pladser. Der er tale om det første, betydende factory outlet center i



## Projektoverblik

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for TKD Nordeuropa.

Projekt navn	By	Segment	Areal (m <sup>2</sup> )	TKD's ejerandel	Byggestart/ Forventet byggestart	Åbning/ Forventet åbning
<b>Danmark</b>						
Ringsted factory outlet	Ringsted	Detail	13.200	50 %	Efterår 2006	Marts 2008
Østre Teglgade	København	Kontor/ Bolig	24.000	100 % 1)	2008	Løbende
Amerika Plads, p-kælder	København	P-kælder	32.000	50 %	2004	Løbende
Spinderiet	Valby	Mix	36.200	100 %	Primo 2005	November 2007
Ejby Industrivej	København	Kontor	15.400	100 %	Ultimo 2008	Ultimo 2009
Vandtårnsvej	København	Kontor	21.000	50 %	Medio 2008	Løbende
Hadsundvej	Aalborg	Mix	25.800	100 %	Primo 2008	Løbende
AaB College, etape II	Aalborg	Mix	9.100	100 %	Ultimo 2006	November 2007
Østre Havn/Stuhrs Brygge	Aalborg	Mix	80.000	50 % 1)	Løbende	Løbende
Amerika Plads, felt C	København	Mix	11.000	50 %	2008	Ultimo 2010
Amerika Plads, felt A	København	Kontor	13.500	50 %	2008	Ultimo 2010
Retailpark, Århus Syd	Århus	Detail	5.400	100 %	Forår 2007	Etape 1: November 2007 Etape 2: Primo 2010
Shoppingcenter, Frederikssund	Frederikssund	Detail/Bolig	30.800	100 %	Primo 2008	Ultimo 2009
Neptunvej	Randers	Mix	13.000	100 %	Ultimo 2008	Ultimo 2009
Retailpark, Tagtækkervej	Odense	Detail	6.800	50 %	Medio 2007	Medio 2008
Kontorprojekt, Vejle	Vejle	Kontor	30.000	100 %	Primo 2009	Primo 2010
<b>Sverige</b>						
Entré, multifunktionelt center	Malmö	Mix	39.500	100 %	Medio 2006	Forår 2009
Bazaar, Göteborg	Göteborg	Mix	45.000	100 %	Primo 2010	2012
Retailpark, Karlstad	Karlstad	Detail	15.000	100 %	Ultimo 2010	Ultimo 2011
Retailpark, Barkarby, etape IV	Barkarby	Detail	5.600	100 %	Ultimo 2007	Efterår 2008
Retailpark, Marieberg, etape II	Örebro	Detail	4.000	100 %	Ultimo 2006	Efterår 2008
Retailpark, Söderhamn	Söderhamn	Detail	6.800	100 %	Forår 2008	Etape 1: Forår 2009 Etape 2: Medio 2009
Retailpark, Nyköping	Nyköping	Detail	5.000	100 %	Efterår 2007	Medio/Efterår 2008
Retailpark, Kofoten, Kristianstad	Kristianstad	Detail	5.800	100 %	Forår 2008	Primo 2009
<b>Finland</b>						
Tammerfors Retail Park, etape II	Tammerfors	Detail	5.300	100 %	Medio 2008	Primo 2009
Lohja Retail Park	Lohja	Detail	4.900	100 %	Primo 2007	November 2007
Retailpark, Lappeenranta	Lappeenranta	Detail	3.800	100 %	Forår 2007	Oktober 2007
Retailpark, Seinäjoki	Seinäjoki	Detail	6.750	100 %	Medio 2007	Efterår 2008
Shoppingcenter, Hyvinkää	Hyvinkää	Mix	25.200	100 %	Medio 2008	Forår 2010
<b>Baltikum</b>						
Rubicon	Vilnius	Detail	18.500	100 %	Forår 2008	Forår 2009
Milgravja Street	Riga	Bolig	20.000	50 %	Primo 2008	-
Ulmana Retail Park	Riga	Detail	12.400	100 %	Forår 2008	Ultimo 2008
Maskavas Retail Park	Riga	Detail	8.000	100 %	Ultimo 2008	Ultimo 2009
<b>TKD Nordeuropa totalt areal</b>		<b>ca.</b>	<b>600.000</b>			

1) TKD Nordeuropas avanceandel på udvikling udgør 70 %.

Danmark, og udlejningen pågår. Åbning af centret er planlagt til den 6. marts 2008. Efter indkøring og modning forventes centret solgt.

*Hadsundvej, Aalborg, Danmark*

I forbindelse med at KMD er flyttet til ny domicilejendom på Stuhrs Brygge i Aalborg, har TKD Nordeuropa overtaget de arealer på Hadsundvej i Aalborg hvor KMD hidtil har haft firmadomicil. Arealet er centralt placeret tæt på centrum og universitetet. Projektarealet udgør 25.800 m<sup>2</sup>, og der planlægges et projekt indeholdende boliger og kontorer. Udviklingen af boliger og kontorer sker i takt med udlejning eller salg. Der er i første halvår 2007/08 indgået aftale med en privat investor om dennes køb af en boligbyggeret på ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Handlen er betinget af at der opnås tilladelse til opførelse af det planlagte boligbyggeri. Lokalplanen er p.t. under udarbejdelse. Handlen forventes afsluttet når lokalplanen er godkendt hvilket forventes at ske primo 2008.

*Østre Teglgade, København, Danmark*

Der er tale om et 24.000 m<sup>2</sup> projektareal med en attraktiv beliggenhed på Teglholmen. Grunden der ejes af TKD Nordeuropa, er velegnet til enten et bolig- eller kontorprojekt. Projektet kan opføres etapevis i takt med udlejning og/eller salg.

*Entré, multifunktionelt center, Malmø, Sverige*

TKD Nordeuropa har i regnskabsåret 2006/07 solgt det multifunktionelle center, Entré i Malmø til CGI – Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH. Salgsprisen er fastsat på baggrund af et afkastkrav på 6 %, og salgsaftalen er baseret på forward funding. Byggeriet er påbegyndt medio 2006, og udlejningsgraden udgør ca. 60 %. Ankerlejerne er bl.a. Hennes & Mauritz, Lindex, Hemköp, Intersport, SF Bio (Svensk Film) og Sats. Centret forventes at åbne i foråret 2009. Centret udvikles som et multifunktionelt projekt på 39.500 m<sup>2</sup> hvoraf 25.000 m<sup>2</sup> er butikker, 10.700 m<sup>2</sup> er restauranter, biograf, fitness og bowling, 1.100 m<sup>2</sup> er kontorer, og 2.700 m<sup>2</sup> er boliger. Hertil kommer fællesarealer samt

p-kælder med 900 pladser.

*Retailpark, Marieberg, Sverige*

Retailparkprojektet i Örebro, Sverige på 6.350 m<sup>2</sup> opføres i to etaper. Første etape der omfatter ca. 2.350 m<sup>2</sup>, er fuldt udlejet og afleveret til Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH i oktober 2007. Udlejning af anden etape på de resterende 4.000 m<sup>2</sup> pågår, og projektet forventes afleveret i efteråret 2008. Investor har option på køb af anden etape.

*Retailpark, Söderhamn, Sverige*

På koncernens areal i Söderhamn i Sverige udvikles en retailpark på 6.800 m<sup>2</sup>. Projektet opføres i to etaper hvor første etape udgør 3.300 m<sup>2</sup>. Udlejningen pågår, og der er underskrevet lejeaftale for en del af arealet. Byggetilladelse forventes i foråret 2008, og åbning af første etape forventes i foråret 2009 og anden etape medio 2009. Der er indgået letter of intent med en privat investor.

*Retailpark, Barkarby, Stockholm, Sverige*

Der er tale om en retailpark der fuldt udbygget bliver på 23.050 m<sup>2</sup> fordelt på syv butikker. Opførelsen sker etapevis i takt med udlejningen. Første etape på 4.000 m<sup>2</sup> der er udlejet til Jula og Färgtema, er færdigopført og afleveret til investor i juli 2006. Anden og tredje etape omfattende i alt 13.450 m<sup>2</sup> der har Intersport, Asko, Mio og Pay C som lejere, er afleveret til investor i efteråret 2006. Fjerde og sidste etape er efter tilladelse fra myndighederne udvidet til 5.600 m<sup>2</sup>, og der er indgået lejeaftale med elektronikketten Media Markt. Byggetilladelse til sidste etape er opnået i oktober 2007, og byggeriet er påbegyndt. Aflevering af sidste etape forventes i oktober 2008. Det samlede projekt er solgt til den tyske investeringsfond Commerz Grundbesitz Spezialfondsgesellschaft mbH på basis af forward funding.

*Retailpark, Nyköping, Sverige*

Projektet på i alt 5.000 m<sup>2</sup> omfatter to lejemål hvoraf der er indgået lejeaftale om det ene. Der er opnået byggetilladelse



Multifunktionelt center Stocznia, Young City, Gdansk, Polen



Bazaar, Göteborg, Sverige



Ulmana Retail Park, Riga, Letland



Lohja Retail Park, Lohja, Finland



Spinderiet, Valby, Danmark



Prague Outlet Center, Prag, Tjekkiet

til projektet, og byggeriet er påbegyndt ultimo 2007. Åbning af retailparken forventes henholdsvis medio 2008 og efteråret 2008. Der er indgået letter of intent med en privat investor.

#### *Retailpark, Seinäjoki, Finland*

TKD Nordeuropa har erhvervet et areal i den finske by Seinäjoki med henblik på etablering af en 6.750 m<sup>2</sup> retailpark. Byggeriet er igangsat i august 2007 med forventet færdiggørelse i efteråret 2008. Aktuell udlejningsgrad udgør 71 %. Projektet er solgt til en privat investor baseret på forward funding.

#### *Retailpark, Rubicon, Vilnius, Litauen*

TKD Nordeuropa har erhvervet et areal i Vilnius med henblik på opførelse af en retailpark på i alt 18.500 m<sup>2</sup>. Der er ansøgt om tilladelse til projektet, og byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2008 med åbning i foråret 2009. Udlejningen er påbegyndt, og de første forhåndsftaler med lejere er indgået. Der pågår forhandlinger med investorer til projektet.

#### *Ulmana Retail Park, Riga, Letland*

I Riga har TKD Nordeuropa erhvervet et areal hvor der planlægges opført en retailpark på 12.400 m<sup>2</sup>. Udlejningen er påbegyndt, og der er indgået forhåndsftaler med lejere for størstedelen af arealet. Byggestart forventes i foråret 2008 med åbning ultimo 2008. Der pågår forhandlinger med investorer til projektet.

## **Euro Mall Holding**

TK Development koncernens aktiviteter i Centraleuropa udøves primært gennem Euro Mall Holding som er 90 % ejet af TK Development koncernen mens 10 % ejes af IØ-Fonden.

## **Projektportefølje**

Udviklingspotentialer i projektporteføljen udgør pr. 31. ok-

tober 2007 618.000 m<sup>2</sup> fordelt med 276.000 m<sup>2</sup> vedrørende solgte projekter og 342.000 m<sup>2</sup> vedrørende øvrige projekter. Udviklingen i projektporteføljen er forløbet planmæssigt, dels ved at der er afsluttet og afleveret en række projekter, dels ved at der har været en tilfredsstillende fremdrift i de øvrige projekter.

Pr. 31. januar 2007 udgjorde det samlede udviklingspotentialer 554.000 m<sup>2</sup> og pr. 31. juli 2007 617.000 m<sup>2</sup>.

For en nærmere beskrivelse af koncernens investeringsejendomme henvises til koncernens årsrapport for 2006/07 og koncernens halvårsrapport for 2007/08 idet der ikke er sket væsentlige ændringer i relation hertil.

## **Projekter**

#### *Multifunktionelt center Stocznia, Young City, Gdansk, Polen*

Projektet omfatter ca. 94.000 m<sup>2</sup> multifunktionelt center i Gdansk, Polen og udvikles i et joint venture med Meinl European Land Ltd. Centret vil indeholde retail, restaurant- og leisurefaciliteter på ca. 57.000 m<sup>2</sup>, et kontortårn på ca. 15.000 m<sup>2</sup> samt to boligårne på i alt ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Arealet til brug for projektet er erhvervet af Baltic Property Trust gruppen der ligeledes bliver langsigtet investor på kontordelen. Meinl European Land Ltd. har påtaget sig den samlede finansiering af projektet og bliver den langsigtede investor på retail-, restaurant- og leisurearealerne. Bolighederne forventes solgt til private brugere. Der pågår drøftelser med adskillige lejere der alle signalerer stor interesse for at etablere sig i centret. TK Development vil i udviklingsperioden generere indtjening via honorarbetaling samt en overskudsandel baseret på den opnåede lejeindtægt ved centrets åbning. Der er ansøgt om byggetilladelse til projektet, og byggestart forventes medio 2008 med forventet åbning ultimo 2010. Projektet udgør første fase af en større udviklingsplan for hele området.

## Projektoversigt

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for Euro Mall Holding.

Projektnavn	By	Segment	Areal (m <sup>2</sup> )	TKD's ejerandel	Byggestart/ Forventet byggestart	Åbning/ Forventet åbning
<b>Tjekkiet</b>						
Prague Airport Ruzyne II	Prag	Mix	20.000	100 %	2010	2011
Prague Outlet Center	Prag	Detail	25.000	75 %	Forår 2007	Etape 1: November 2007. Etape 2: Ultimo 2010.
Retail Park Sterboholý	Prag	Detail	7.000	100 %	2010	2011
Retail Park Ostrava	Ostrava	Detail	10.300	100 %	Primo 2007	September 2007
Shopping Centre Futurum, udvidelse	Ostrava	Detail	3.000	20 % 1)	Forår 2007	November 2007
Retail Park Liberec	Liberec	Detail	17.100	100 %	Efterår 2007	Etape 1: Efterår 2008. Etape 2: Forår 2009.
Shopping Centre Kolin	Kolin	Detail	10.000	100 %	Efterår 2007	Efterår 2008
Retail Park Most	Most	Detail	8.400	100 %	Primo 2008	Ultimo 2008
<b>Polen</b>						
Multifunktionelt center Stocznia, Young City	Gdansk	Mix	94.000	45%	Medio 2008	Ultimo 2010
Galeria Biala	Bialystok	Detail	46.000	24 % 1)	Efterår 2006	December 2007
Targówek Retail Park	Warszawa	Detail	24.400	100 %	Efterår 2006	August-november 2007
Bytom Retail Park	Bytom	Detail	25.800	100 %	2008	Løbende
Tivoli Residential Park, Targówek	Warszawa	Boliger/ Service	26.400	100 %	Forår 2007	Etape 1: Medio 2008. Etape 2: Ultimo 2008.
Poznan Warta	Poznan	Detail/ Boliger	50.000	100 %	2008	Løbende
Reduta III	Warszawa	Kontor	9.800	100 %	-	-
Plejada Shopping Centre, udvidelse	Sosnowiec	Detail	3.600	100 %	Ultimo 2006	November 2007
Residential Park, Bielany	Warszawa	Boliger/ Service	60.000	100 %	Medio 2008	Løbende
Shoppingcenter, Tarnow	Tarnow	Detail	14.300	100 %	Primo 2008	Ultimo 2008
Shoppingcenter, Nowy Sacz	Nowy Sacz	Detail	14.800	100 %	Primo 2008	Ultimo 2008
Shoppingcenter, Jastrzębie	Jastrzębie	Detail	43.300	- 2)	Medio 2008	Efterår 2009
<b>Euro Mall Holding totalt areal</b>		<b>ca.</b>	<b>515.000</b>			
1) Euro Mall Holdings avanceandel på udvikling udgør 50 %.						
2) Baseret på honorarindtægter						



*Residential Park, Bielany, Warszawa, Polen*

Euro Mall Holding har erhvervet et areal i Warszawa med mulighed for opførelse af boligbyggeri bestående af 900-1.000 enheder. Projektet planlægges opført i fire etaper. Det påtænkte projekt kan rummes inden for den eksisterende lokalplan, og byggetilladelse til projektet forventes udstedt medio 2008 hvor byggeriet af første etape forventes igangsat umiddelbart herefter med aflevering primo 2010. De øvrige etaper forventes afleveret løbende frem til 2012. Boligerne forventes solgt som ejerlejligheder til private brugere.

*Shoppingcenter, Jastrzębie, Polen*

Projektet der omfatter ca. 43.300 m<sup>2</sup> shoppingcenter, gennemføres af Meinl European Land Ltd. med Euro Mall Holding som projektudvikler. Euro Mall Holding har således indgået udviklings- og honorarftale med Meinl omkring Euro Mall Holdings assistance vedrørende udvikling, udlejning og byggestyring af projektet. Byggestart forventes medio 2008 med åbning af centret i efteråret 2009.

*Shoppingcenter, Nowy Sacz, Polen*

Euro Mall Holding har erhvervet et areal i den polske by Nowy Sacz med henblik på opførelse af et shoppingcenter bestående af ca. 5.000 m<sup>2</sup> hypermarked og ca. 9.800 m<sup>2</sup> specialbutikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 91 %. Der er opnået byggetilladelse til projektet, og byggeriet forventes påbegyndt primo 2008 med åbning ultimo 2008. Der pågår forhandlinger med investorer til projektet.

*Shoppingcenter, Tarnow, Polen*

I den polske by Tarnow har Euro Mall Holding erhvervet et areal til brug for opførelse af ca. 14.300 m<sup>2</sup> shoppingcenter hvoraf ca. 2.500 m<sup>2</sup> udgør supermarked og ca. 11.800 m<sup>2</sup> udgør specialbutikker. Der er ansøgt om byggetilladelse der forventes udstedt primo 2008. Åbning af centret forventes ultimo 2008. Aktuell udlejningsgrad udgør 80 %, og der pågår forhandlinger med investorer til projektet.

*Galeria Biala, Bialystok, Polen*

Dette shopping- og leisurecenter i Bialystok i Polen er udviklet i samarbejde med Meinl European Land Ltd. Shoppingcentret på 46.000 m<sup>2</sup> indeholder et hypermarked, ca. 90 specialbutikker og leisurefaciliteter og åbnede den 5. december 2007. Centret er fuldt udlejet og forventes overdraget til invester i januar 2008.

*Tivoli Residential Park, Targówek, Warszawa, Polen*

På Euro Mall Holdings jordarealer i Targówek-området, Warszawa udvikles koncernens første boligprojekt i Polen. Fuldt udbygget vil projektet der opføres etapevis, bestå af 280 boligenheder samt serviceerhverv i stueplan. Boligenhederne sælges som ejerlejligheder. Opførelsen af første etape på ca. 140 boligenheder er påbegyndt i foråret 2007 og forventes afsluttet medio 2008. 97 % af enhederne i projektets første etape er solgt. Anden etape forventes ligeledes at bestå af ca. 140 enheder. Der er aktuelt indgået salgsaftaler på 40 % af enhederne i anden etape. Byggeriet af anden etape forventes afsluttet ultimo 2008.

*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 byggeri igangsættes i takt med udlejning.

*Praque Outlet Center, Prag, Tjekkiet*

På Euro Mall Holdings centralt beliggende jordstykke i Prag udvikles et 25.000 m<sup>2</sup> factory outlet center. Første etape på ca. 18.000 m<sup>2</sup> åbnede den 15. november 2007. Den aktuelle udlejningsgrad vedrørende første etape udgør 65 % hvilket ledelsen vurderer at være tilfredsstillende for en type projekt som factory outlets. Projektet udvikles i joint venture med en international samarbejdspartner med kompetence inden for factory outlets, og denne samarbejdspartner erhvervede i



regnskabsåret 2006/07 25 % af projektet. Efter indkøring og modning forventes centret solgt.

#### *Retail Park Liberec, Tjekkiet*

Projektet omfatter ca. 17.100 m<sup>2</sup> retailpark og opføres i etaper. Første etape udgør ca. 11.400 m<sup>2</sup> og vil bestå af 13 enheder. Udlejningen er påbegyndt, og der er indgået bindende lejeaftaler på 70 % af arealet i første etape. Byggeriet er påbegyndt i oktober 2007 med åbning i efteråret 2008. Åbning af anden etape forventes i foråret 2009. Projektet er solgt til GE Real Estate Central Europe baseret på forward funding.

#### *Shopping Centre Kolin, Tjekkiet*

Projektet omfatter ca. 10.000 m<sup>2</sup> shoppingcenter. Der er opnået byggetilladelse til projektet, og byggeriet er påbegyndt i oktober 2007. Centret forventes at åbne i efteråret 2008. Der er indgået bindende lejeaftaler på mere end halvdelen af arealet. Projektet er solgt til GE Real Estate Central Europe baseret på forward funding.

#### *Most Retail Park, Tjekkiet*

Euro Mall Holding har erhvervet et areal i den tjekkiske by Most med henblik på etablering af en retailpark på ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Detailplan til projektet foreligger, udlejningen er påbegyndt, og byggetilladelse forventes primo 2008. Projektet forventes færdigopført ultimo 2008.

## **Øvrige forhold**

For en nærmere beskrivelse af koncernens øvrige forhold, herunder risikoforhold henvises til koncernens årsrapport for 2006/07 samt koncernens halvårsrapport for 2007/08 der begge er tilgængelige på koncernens hjemmeside [www.tk-development.dk](http://www.tk-development.dk).