



Butikscener, Frederikssund, Danmark



Prague Outlet Center, Tjekkiet



Shoppingcenter, Nowy Sacz, Polen



Ringsted factory outlet, Danmark



Shoppingcenter, Jastrzębie, Polen

Halvårsrapport 2007/08

TK Development A/S

Fondsbørsmeddelelse nr. 7/2007
CVR 24256782

TK
TK•development

Indholdsfortegnelse

Resume	3
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Halvåret 2007/08 i hovedtræk	7
Projektporteføljen i koncernen	7
Væsentligste begivenheder efter statusdagen	9
Forventninger	9
TK Development, moderselskabet	11
TKD Nordeuropa	11
Euro Mall Holding	16
Investeringsjendomme	21
Regnskabsberetning	23
Finanskalender	26
Ledelsespåtegning	27
Koncernregnskab	28
Resultatopgørelse	28
Balance	29
Egenkapitalopgørelse	31
Pengestrømsopgørelse	32
Segmentoplysninger	33

Resume

- TK Development koncernen realiserede i første halvår 2007/08 et resultat efter skat og minoritetsandele på DKK 57,9 mio. mod DKK 3,8 mio. i første halvår 2006/07.
- Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2007 DKK 1.285,7 mio. svarende til en soliditet på 31,3 %. Den samlede balance udgør pr. 31. juli 2007 DKK 4.104,7 mio.
- Koncernens projektportefølje udgør 1.162.000 m² og er på niveau med 31. januar 2007.
- Koncernen har udbygget sin projektportefølje inden for boligsegmentet i Polen og erhvervet et større areal i Warszawa med henblik på opførelse af 900-1.000 lejligheder.
- Vantaanportti Retail Park, etape 2 i Helsinki i Finland er i første halvår 2007/08 solgt og afleveret til en international investor.
- Byggeriet af Prague Outlet Center i Prag er påbegyndt. Udlejning og byggeri forløber planmæssigt. Centret forventes åbnet i efteråret 2007. I første halvår 2007/08 er der tilbageført DKK 85,0 mio. af en i tidligere år foretaget nedskrivning på grunden.
- Der er i første halvår 2007/08 indgået salgsaftaler med GE Real Estate Central Europe vedrørende to tjekkiske projekter Shopping Centre Kolin og Retail Park Liberec. Den samlede salgssum forventes at udgøre i niveauet DKK 330 mio.
- TK Development har udnyttet en købsoption til at erhverve halvdelen af IØ Fondens ejerandel i Euro Mall Holding A/S og har dermed forøget sin ejerandel til 90 %.
- For regnskabsåret 2007/08 forventes fortsat et resultat efter skat og minoritetsandele på minimum DKK 240 mio.

Koncernen har i første halvår 2007/08 fortsat udbygningen på de bestående markeder for at optimere den markedsplatform

TK Development har i dag. Koncernen har bl.a. erhvervet et større jordstykke i Warszawa med henblik på opførelse af 900-1.000 boliger for at fortsætte den positive udvikling inden for dette segment.

Der er i perioden påbegyndt udvikling af flere retailparker i både Sverige og Finland ligesom der i Tjekkiet er erhvervet jord med henblik på etablering af retailparker, bl.a. i Prag. Fremdriften på igangværende projekter er forløbet tilfredsstillende.

Projektportefølje

De væsentligste elementer i koncernens projektportefølje fremgår nedenfor:

	31.01. 2005	31.01. 2006	31.01. 2007	31.07. 2007
Projektportefølje (mio. DKK):				
Projektportefølje, brutto	2.843	2.862	2.039	3.308
Heraf forward funding	191	638	590	1.143
Bogført værdi af projektportefølje	2.652	2.224	1.449	2.165
Udviklingspotentiale i '000 m²:				
Solgte projekter	242	289	351	405
Øvrige projekter	778	720	810	757
Total projektportefølje	1.020	1.009	1.161	1.162
Antal projekter	90	90	94	88

Væsentligste begivenheder efter statusdagen

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 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 efteråret 2009.

Grundsalg Reduta, Warszawa, Polen

TK Development har efter statusdagen afsluttet salget af dette jordstykke i Warszawa. Der blev i første halvår 2007/08 indgået betinget aftale med en investor om dennes køb af grunden og et planlagt projekt. De sidste betingelser for handlens gennemførelse er nu opfyldt, og grunden overdrages til investor i oktober 2007.

Forventninger

For regnskabsåret 2007/08 forventes fortsat et resultat efter skat og minoritetsandele på minimum DKK 240 mio. Forventningerne baserer sig på at en række solgte projekter er planlagt færdiggjort i løbet af regnskabsåret.

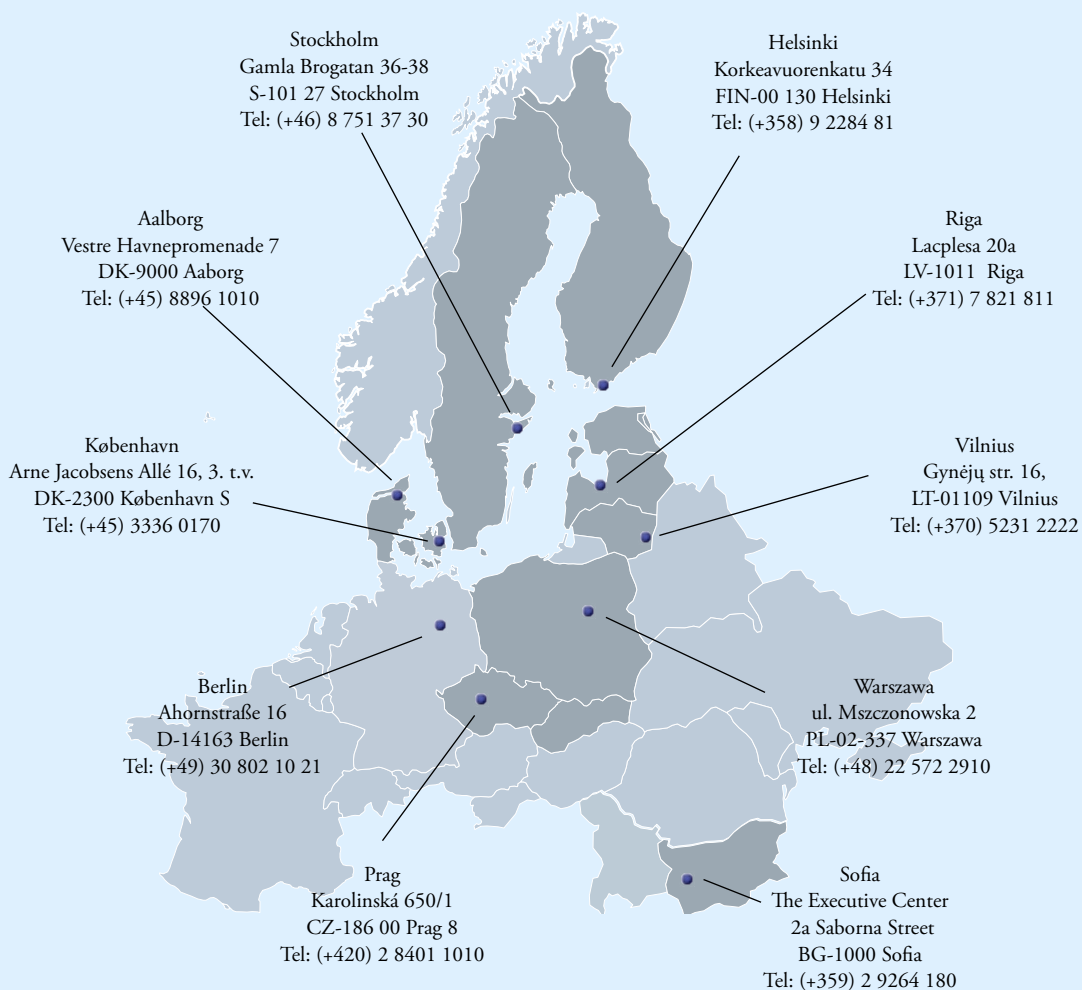
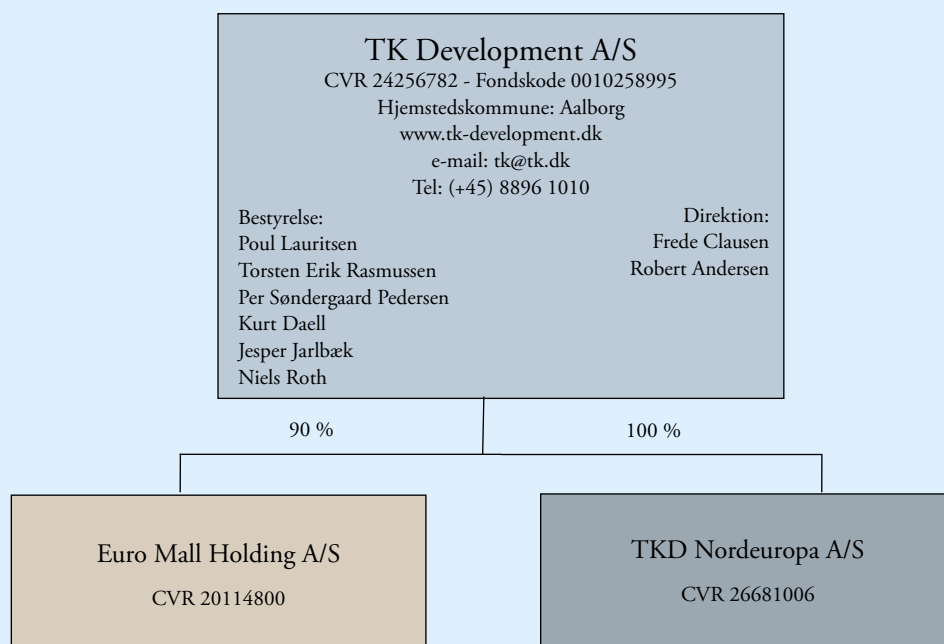
Der er i første halvår 2007/08 afleveret projekter på ca. 29.000 m². For andet halvår 2007/08 forventes aflevering af projekter på ca. 232.000 m² således at der i 2007/08 afleveres projekter på i alt ca. 260.000 m².

Der forventes en fortsat god markedssituation for markederne i såvel Nord- som Centraleuropa ligesom en fortsat god pipeline af projekter på godt 1.100.000 m² svarende til 3-4 års aktivitet på nuværende niveau er med til at underbygge forventningerne til indtjeningen på længere sigt.

Nævrende halvårsrapport er tilgængelig på TK Development koncernens hjemmeside www.tk-development.dk.

Spørgsmål til halvårsrapporten 2007/08 kan rettes til adm. direktør Frede Clausen på telefon 8896 1010.

Selskabsoplysninger



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	1. halvår 2006/07	2006/07	1. halvår 2007/08
Hovedtal:			
Nettoomsætning	437,1	2.719,1	427,9
Værdiregulering investeringsejendomme	92,3	111,0	10,8
Bruttoresultat	157,9	623,9	204,5
Ordinært resultat før finansiering	82,8	462,5	121,1
Finansiering m.v.	-73,2	-126,3	-26,2
Resultat før skat	9,6	335,7	94,9
Periodens resultat	26,7	298,5	61,9
Aktionærernes andel af periodens resultat	3,8	249,4	57,9
Samlet balance	4.422,3	3.685,8	4.104,7
Materielle anlægsaktiver	877,7	551,7	560,2
<i>heraf investeringsejendomme</i>	853,6	533,7	543,2
Projektportefølje	2.095,9	1.449,4	2.165,3
<i>heraf projektbeholdning</i>	2.131,7	1.491,1	2.236,2
<i>heraf modtagne forudbetalinger fra kunder</i>	-35,8	-41,7	-70,9
Egenkapital ekskl. minoritetsandele	900,9	1.153,7	1.213,0
Egenkapital	1.011,8	1.290,9	1.285,7
Samlet ansvarlig kapital *	1.507,7	1.290,9	1.285,7
Pengestrøm fra driften	149,1	1.219,9	-360,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	2.406,7	1.125,1	1.562,7
Nøgletal:			
Egenkapitalforrentning (ROE) **	0,8%	24,3%	9,8%
Overskudsgrad (EBIT margin)	18,9%	17,0%	28,3%
Soliditetsgrad (egenkapital)	22,9%	35,0%	31,3%
Soliditetsgrad (inkl. ansvarlig kapital)	34,1%	35,0%	31,3%
Indre værdi (nom. DKK 20)	32,1	41,1	43,3
Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 20	0,1	8,9	2,1
Udbytte (i DKK pr. aktie)	0,0	0,0	0,0
Børskurs (nom. DKK 20)	62	82	135
Nøgletal korrigeret for warrants:			
Egenkapitalforrentning (ROE) **	1,0%	24,3%	9,4%
Soliditetsgrad (egenkapital)	23,9%	35,0%	32,2%
Soliditetsgrad (inkl. ansvarlig kapital)	35,0%	35,0%	32,2%
Indre værdi (nom. DKK 20)	33,3	41,1	44,0
Resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 20	0,1	8,9	2,0

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

*) Samlet ansvarlig kapital inkl. minoritetsandele i.h.t. IFRS.

**) Omregnet til helårsbasis.

Ledelsesberetning

Halvåret 2007/08 i hovedtræk

Resultat efter skat og minoritetsandele for første halvår 2007/08 udgør DKK 57,9 mio. mod DKK 3,8 mio. for tilsvarende periode året før. Balancen udgør pr. 31. juli 2007 DKK 4.104,7 mio. hvilket i forhold til 31. januar 2007 er en stigning på DKK 418,9 mio. svarende til 11,4 %. Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2007 DKK 1.285,7 mio., og soliditeten udgør 31,3 %.

Der har i første halvår 2007/08 været en tilfredsstillende fremdrift i koncernens igangværende projekter. Projekterne omfatter både shoppingcentre, retailparker, boliger og kombinerede projekter og er nærmere beskrevet under de enkelte forretningsenheder.

Koncernen har fortsat udbygningen på de bestående markeder for at optimere den markedsplatform TK Development har i dag. Der er bl.a. erhvervet et større jordstykke i Warszawa, Polen for at fortsætte udviklingen af boligsegmentet i Warszawa efter den særdeles tilfredsstillende opstart med Tivoli Residential Park. Der er desuden erhvervet jord til retailparker i Tjekkiet for at fortsætte udbygningen af dette segment.

TK Development åbnede 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 nu med flere konkrete projekter hvor de første arealer fortsat forventes erhvervet i indeværende regnskabsår. Bulgarien forventes således inden for kort tid at kunne bidrage til en styrkelse af den samlede projektpipeline i koncernen.

TK Development har i perioden udnyttet en købsoption til at erhverve halvdelen af IØ Fondens ejerandel af Euro Mall Holding A/S hvorefter TK Developments ejerandel af Euro Mall Holding A/S udgør 90 %. Prisen for aktierne udgjorde

ca. DKK 71 mio. Udnyttelse af købsoptionen skyldes koncernens fortsatte, positive opfattelse af markedsmulighederne sammenholdt med en projektpipeline på mere end 600.000 m² hvilket forventes at bidrage positivt de kommende år.

Projektporteføljen i koncernen

Status på projektporteføljen

Koncernens projektportefølje udgør pr. 31. juli 2007 i størrelsesordenen 1.162.000 m² hvoraf 405.000 m² vedrører solgte projekter, og de resterende 757.000 m² vedrører øvrige projekter. De øvrige projekter omfatter 392.000 m² i TKD Nordeuropa, 351.000 m² i Euro Mall Holding og 14.000 m² i TK Development A/S, moderselskabet. Pr. 31. januar 2007 udgjorde koncernens projektportefølje 1.161.000 m².

De væsentligste elementer i koncernens projektportefølje fremgår nedenfor:

	31.01. 2005	31.01. 2006	31.01. 2007	31.07. 2007
Projektportefølje (mio. DKK):				
Projektportefølje, brutto	2.843	2.862	2.039	3.308
Heraf forward funding	191	638	590	1.143
Bogført værdi af projektportefølje	2.652	2.224	1.449	2.165
Udviklingspotentiale i '000 m²:				
Solgte projekter	242	289	351	405
Øvrige projekter	778	720	810	757
Total projektportefølje	1.020	1.009	1.161	1.162
Antal projekter	90	90	94	88
<i>Tabel 1</i>				

I omstående tabel fremgår fordelingen af den regnskabsmæssige værdi af projekterne i projektporteføljen pr. 31. juli 2007 opdelt på selskabet og de to underliggende delkoncerner. Projekterne er opdelt i solgte og ikke solgte projekter pr. 31. juli 2007 og underopdelt i færdigopførte, under opførelse og ikke påbegyndte.

Projekter pr. 31. juli 2007 *)					
	TKD Nord-europa	EMH	TKD, moder	Koncern i alt	
(DKK mio.)					Procent af total
Solgte					
Færdigopførte	0	0	0	0	0,0%
Under opførelse	696	-24	0	672	31,0%
Ikke påbegyndte	63	63	0	126	5,8%
Total	759	39	0	798	36,8%
Ikke solgte					
Færdigopførte	0	0	35	35	1,6%
Under opførelse	171	292	0	463	21,4%
Ikke påbegyndte	413	408	48	869	40,2%
Total	584	700	83	1.367	63,2%
Total projektportefølje	1.343	739	83	2.165	100,0%

*) korrigeret for koncerninterne eliminerings.
Tabel 2

I nedenstående tabel fremgår projektporteføljens kvadratmeter opdelt på tilsvarende måde som i ovenstående tabel.

Projekter pr. 31. juli 2007					
	TKD Nord-europa	EMH	TKD, moder	Koncern i alt	
('000) m ²					Procent af total
Solgte					
Færdigopførte	0	0	0	0	0,0%
Under opførelse	121	99	0	220	18,9%
Ikke påbegyndte	18	167	0	185	15,9%
Total	139	266	0	405	34,8%
Ikke solgte					
Færdigopførte	0	0	2	2	0,2%
Under opførelse	44	40	0	84	7,2%
Ikke påbegyndte	348	311	12	671	57,8%
Total	392	351	14	757	65,2%
Total projektportefølje	531	617	14	1.162	100,0%

Tabel 3

Udviklingen på koncernniveau kan skitseres således:

	31.01.05	31.01.06	31.01.07	31.07.07
(DKK mio.)				
Solgte				
Færdigopførte	126	185	0	0
Under opførelse	97	350	523	672
Ikke påbegyndte	337	78	78	126
Total	560	613	601	798
Ikke solgte				
Færdigopførte	1.037	643	180	35
Under opførelse	242	88	113	463
Ikke påbegyndte	813	880	555	869
Total	2.092	1.611	848	1.367
Total projektportefølje	2.652	2.224	1.449	2.165
Antal projekter	90	90	94	88
Forward funding	191	638	590	1.143
I % af bogført værdi på solgte projekter, brutto	25,4%	51,0%	49,5%	58,9%

Tabel 4

Ved anvendelse af forward funding reducerer koncernen løbende pengebindingen i den solgte projektportefølje. Pr. 31. juli 2007 udgør forward funding 58,9 % af den bogførte projektværdi af solgte projekter, brutto. Anvendelse af forward funding forløber planmæssigt og følger koncernens strategi herfor.

Som det fremgår, er der i perioden sket en forøgelse af bogført værdi af solgte og ikke solgte projekter under opførelse. Stigningen i ikke solgte projekter under opførelse vedrører primært igangværende byggerier i joint venture samarbejder hvor der er aftalt en strategi om gennemførelse af byggeri og modning af det færdigopførte projekt forinden salg til endelig investor. Projekter omfattet heraf udgør bl.a. Prague Outlet Center i Tjekkiet, Ringsted factory outlet og Amerika Plads, parkeringskælder, de to sidstnævnte i Danmark.

Under ikke solgte projekter er den bogførte værdi af ikke på-

begyndte projekter forøget som følge af at koncernen har erhvervet arealer til brug for planlagte projekter, bl.a. boligprojektet Bielany i Warszawa og butikscentret i Frederikssund.

('000) m ²	31.01. 2005	31.01. 2006	31.01. 2007	31.07. 2007
Solgte				
Færdigopførte	14	21	0	0
Under opførelse	98	188	207	220
Ikke påbegyndte	130	80	144	185
Total	242	289	351	405
Ikke solgte				
Færdigopførte	83	58	14	2
Under opførelse	51	30	42	84
Ikke påbegyndte	644	632	754	671
Total	778	720	810	757
Total projektportefølje	1.020	1.009	1.161	1.162

Tabel 5

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

Væsentligste begivenheder efter statusdagen

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 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 efteråret 2009.



Bazaar, Göteborg, Sverige

Grundsalg Reduta, Warszawa, Polen

TK Development har efter statusdagen afsluttet salget af dette jordstykke i Warszawa. Der blev i første halvår 2007/08 indgået betinget aftale med en investor om dennes køb af grunden og et planlagt projekt. De sidste betingelser for handlens gennemførelse er nu opfyldt, og grunden overdrages til investor i oktober 2007.

Forventninger

For regnskabsåret 2007/08 forventes for TK Development koncernen fortsat et resultat efter skat og minoritetsandele på minimum DKK 240 mio. Forventningerne baserer sig på at en række solgte projekter er planlagt færdiggjort i løbet af regnskabsåret.

I andet halvår 2007/08 er der bl.a. planlagt aflevering af følgende projekter:

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

Der er i første halvår 2007/08 afleveret projekter på ca. 29.000 m² således at der samlet for 2007/08 er planlagt aflevering af projekter på i alt ca. 260.000 m².

Projekterne er nærmere omtalt under de enkelte forretningsenheder.

Der forventes en fortsat god markedssituation for markederne i såvel Nord- som Centraleuropa ligesom en fortsat god pipeline af projekter på godt 1.100.000 m² svarende til 3-4 års aktivitet på nuværende niveau er med til at underbygge for-

Økonomiske nøgletal

		Danmark	Sverige	Finland	Baltikum	Polen	Tjekkiet	Slovakiet	Bulgarien
BNP (% å/å)	2007	2,1	2,8	4,2	9,4	6,4	5,2	8,8	5,9
	2008	1,8	2,6	3,0	6,9	5,2	5,0	7,1	6,0
Privatforbrug (% å/å)	2007	2,0	4,1	4,0	10,0	6,4	5,5	6,4	6,8
	2008	1,7	3,0	3,0	7,2	4,5	4,5	5,6	6,3

Kilde: OECD og Danske Bank, september 2007.

ventningerne til indtjeningen på længere sigt.

De økonomiske nøgletal som fremgår nederst på denne side, understøtter ledelsens vurdering af mulighederne for vækst på de enkelte markeder.

Den forventede vækst stimulerer retailkædernes ekspansionslyst i hele koncernens markedsområde ligesom der i Central- og Østeuropa fortsat er et yderligere udækket behov for kvalitetsbetonede shoppingcentre og retailparker.

I Polen er der fortsat mangel på attraktive boliger, og mange eksisterende boliger opfylder ikke længere polakernes krav til boligstandard. Warszawa udvikler sig løbende og styrker sin position som Polens kraftcentrum. Disse forhold kombineret med en forholdsvis høj befolkningstilvækst i storbyerne og en fortsat faldende arbejdsløshed er baggrunden for ledelsens positive vurdering af markedsmulighederne inden for boligsegmentet i Polen.

I Bulgarien arbejdes der nu med flere konkrete projekter, og de første arealer forventes fortsat erhvervet i indværende regnskabsår. Bulgarien forventes således inden for kort tid at kunne bidrage til en styrkelse af den samlede projektpipeline i koncernen.

På investorsiden er der fortsat stærk interesse for køb af kvalitetsprojekter inden for fast ejendom.

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.

Periodens resultat i denne del af koncernen udgør DKK 9,6 mio. efter skat.

Værdiregulering af koncernens tyske investeringsejendomme

Den samlede værdi af koncernens investeringsejendomme i Tyskland udgør pr. 31. juli 2007 DKK 229,5 mio. Periodens værdiregulering udgør DKK 0,4 mio. Værdiansættelsen er fortsat baseret på en afkastgrad på 6 %, beregnet ud fra en discounted cashflow model.

Omsætningsaktiver

Projektporteføljen består af fire grundarealer i Tyskland hvoraf der pågår forhandlinger om salg af det ene af disse, udlejningsejendomme i Rusland og enkelte øvrige aktiver. Udlejningen af TK Development A/S' projekter i Rusland og Tyskland er forløbet tilfredsstillende.

Investeringsejendomme i TK Development, moderselskabet er beskrevet i det efterfølgende afsnit om investeringsejendomme.

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.

TKD Nordeuropa har i første halvår 2007/08 realiseret et resultat efter skat på DKK 12,4 mio. mod DKK 7,4 mio. for tilsvarende periode året før. Der har i perioden været en tilfredsstillende fremdrift på koncernens igangværende projekter.

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

Den gamle værftshal, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Denne gamle, bevaringsværdige værftshal der er på ca. 3.000 m², er i første halvår 2007/08 solgt til en privat investor.

Tammisto Retail Park, Tammisto, Helsinki, Finland

I Tammisto i Finland har koncernen udviklet og opført en retailpark på 5.300 m². Projektet er i første halvår 2007/08 afleveret til en privat investor.

Vantaanportti Retail Park, etape II, Helsinki, Finland

Retailparken udgør fuldt udbygget ca. 25.000 m². Retailparkens etape I på ca. 13.000 m² er fuldt udlejet og solgt i tidligere regnskabsår. Retailparkens etape II er færdigopført ultimo 2006 og i første halvår 2007/08 solgt til en international investor.

Projektportefølje / projektnyt

I TKD Nordeuropa har der som nævnt ovenfor i første halvår 2007/08 været en tilfredsstillende fremdrift i projektporteføljen. Pr. 31. juli 2007 udgør udviklingspotentialen i porteføljen vedrørende solgte projekter 139.000 m² og for øvrige projekter/projektmuligheder 392.000 m², i alt 531.000 m². Pr. 31. januar 2007 udgjorde det samlede udviklingspotentialen i størrelsesordenen 591.000 m².

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 2007 i TKD Nordeuropa. Målt i forhold til bogført værdi har de fem største projekter en bogført værdi på i alt DKK 997,5 mio. pr. 31. juli 2007.

Projekt navn	By	Segment	Areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ Forventet byggestart	Åbning/ Forventet åbning
Danmark						
Ringsted factory outlet	Ringsted	Detail	12.500	50 %	Efterår 2006	Forår 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	Efterår 2007
Ejby Industrivej	København	Kontor	10.000	100 %	Medio 2008	Medio 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	9.300	100 %	Ultimo 2006	Primo 2008
Østre Havn	Aalborg	Mix	78.000	50 % ¹	Løbende	Løbende
Amerika Plads, felt C	København	Mix	11.000	50 %	Primo 2008	Primo 2010
Amerika Plads, felt A	København	Kontor	13.500	50 %	Primo 2008	Primo 2010
Retailpark, Storegade	Esbjerg	Detail	2.500	100 %	Forår 2007	Efterår 2007
Retailpark, Århus Syd	Århus	Detail	5.400	100 %	Forår 2007	Etape 1: Efterår 2007. Etape 2: Primo 2010.
Butikscenter, Frederikssund	Frederikssund	Detail/Bolig	30.800	100 %	Primo 2008	Ultimo 2009
Neptunvej	Randers	Mix	13.000	100 %	Primo 2008	Ultimo 2008
Retailpark, Tagtækkervej	Odense	Detail	6.800	50 %	Medio 2007	Medio 2008
Sverige						
Entré, multifunktionelt center	Malmö	Mix	39.500	100 %	Medio 2006	Forår 2009
Retailpark, Karlstad	Karlstad	Detail	15.000	100 %	Ultimo 2010	Ultimo 2011
Retailpark, Barkarby, etape IV	Barkarby	Detail	6.000	100 %	Ultimo 2007	Medio 2008
Retailpark, Marieberg	Örebro	Detail	6.350	100 %	Ultimo 2006	Etape 1: Efterår 2007. Etape 2: Efterår 2008.
Retailpark, Söderhamn	Söderhamn	Detail	6.800	100 %	Efterår 2007	Etape 1: Ultimo 2008. Etape 2: Medio 2009.
Retailpark, Botkyrka	Stockholm	Detail	2.400	100 %	Forår 2007	Efterår 2007
Retailpark, Nyköping	Nyköping	Detail	5.000	100 %	Efterår 2007	Efterår 2008
Finland						
Tammerfors Retail Park, etape II	Tammerfors	Detail	5.300	100 %	Medio 2008	Primo 2009
Lohja Retail Park	Lohja	Detail	4.900	100 %	Primo 2007	Ultimo 2007
Retailpark, Lappeenranta	Lappeenranta	Detail	3.800	100 %	Forår 2007	Efterår 2007
Retailpark, Seinäjoki	Seinäjoki	Detail	6.750	100 %	Medio 2007	Efterår 2008
Baltikum						
Rubicon	Vilnius	Detail	18.500	100 %	Forår 2008	Efterår 2009
Milgravja Street	Riga	Bolig/Detail	20.000	50 %	Ultimo 2007	-
Ulmana Retail Park	Riga	Detail	12.400	100 %	Forår 2008	Primo 2009
TKD Nordeuropa totalt areal			ca. 485.000			
1) TKD Nordeuropas avanceandel på udvikling udgør 70 %.						

Projekter

Butikscener, Frederikssund, Danmark

TKD Nordeuropa har erhvervet flere ejendomme i Frederikssund med henblik på opførelse af et butikscener. Efter en optimering af projektet omfatter det nu 25.800 m² butikscener hvoraf ca. 4.500 m² udlejes til en dagligvareoperatør, og de resterende ca. 21.300 m² udlejes til specialbutikker og restauranter. Herudover bliver der mulighed for opførelse af ca. 3.000 m² kontorer samt ca. 2.000 m² boliger. Udlejningen er påbegyndt, og de første aftaler er underskrevet. Ny lokalplan for området forventes vedtaget ultimo 2007, og åbning af centret forventes ultimo 2009. I tilknytning til centret etableres et parkeringshus med ca. 800 parkeringspladser.

Retailpark, Storegade, Esbjerg, Danmark

Projektet omfatter en retailpark på ca. 2.500 m² der er fuldt udlejet. Byggeriet er påbegyndt i foråret 2007 med forventet aflevering i efteråret 2007. Projektet er solgt til et ejendoms-selskab baseret på forward funding.

Retailpark, Århus Syd, Danmark

I Århus udvikler koncernen en ca. 5.400 m² retailpark. Projektet omfatter to etaper hvor første etape udgør ca. 2.500 m². Byggeriet er påbegyndt i foråret 2007 med forventet aflevering i efteråret 2007. Projektet er solgt dels til en bruger, dels til et ejendomsselskab baseret på forward funding.

Spinderiet, Valby, Danmark

Der er tale om et multifunktionelt shopping- og bydelscenter på 40.000 m² bestående af ca. 17.000 m² butikker og restauranter, ca. 4.500 m² kontorer, ca. 6.500 m² leisure, 12.000 m² boliger og ca. 550 p-pladser. Opførelsen er påbegyndt i foråret 2005, og centret er aftalt afleveret til investor i efteråret 2007. Projektet ekskl. boliger er solgt til ejendomsinvesteringsselskabet DADES. Boligdelen bestående af 2.500 m² lejeboliger og 9.500 m² ejerboliger, er solgt til henholdsvis DVB og en privat investor. En andel af boligerne er afleveret til investorerne

i første halvår 2007/08. Udlejningsgraden for projektet ekskl. boliger udgør nu 89 % og opfylder udlejningskravet over for investor.

Stuhrs Brygge, Aalborg, Danmark

På de tidligere Aalborg Værft arealer har TKD Nordeuropa i efteråret 2006 færdiggjort og afleveret 26.000 m² firmadomicil til KMD (Kommunedata). Projektet indgår som en del af en fremtidig business- og boligpark på Stuhrs Brygge på mere end 100.000 m² hvor TKD Nordeuropa løbende erhverver jordarealer til udvikling af nye projekter. TK Development har i første halvår 2007/08 solgt den gamle, bevaringsværdige værftshal til en privat investor. Herudover arbejdes der med en ændring af lokalplanen således at ca. 10.400 m² konverteres fra kontorer til boliger. Planarbejdet forventes afsluttet primo 2008.

Amerika Plads, København, Danmark

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling (DLU) som ejes ligeligt af Københavns Havn 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 m² kontorer, og på felt C planlægges opført et bygningskompleks indeholdende ca. 11.000 m² 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

TKD Nordeuropa har indgået et 50/50-ejet joint venture med Miller Developments der har erfaring med udvikling af factory outlets, om udvikling af et factory outlet på de ejede arealer i Ringsted. Projektet omfatter et 12.500 m² factory outlet center samt tilhørende restaurationsfaciliteter og ca. 1.000 p-pladser. Der er tale om det første, betydende factory outlet center i Danmark, og udlejningen pågår. Byggeriet er igangsat i efteråret 2006 med åbning i foråret 2008. Efter indkøring og



Ringsted factory outlet, Danmark



Butikskenter, Frederikssund, Danmark



Shopping- og bydelscenter Spinderiet, Valby, Danmark



Retailpark, Seinäjoki, Finland



Retailpark, Marieberg, Sverige

modning af centret forventes projektet solgt.

Hadsundvej, Aalborg, Danmark

I forbindelse med at KMD primo 2007 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 m², 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 m². 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.

AaB College, Aalborg, Danmark

En del af arealet på Hadsundvej, Aalborg er solgt til Aalborg Boldspilklub A/S hvor der skal udvikles sportscollege med kursus- & konferencecenter samt kollegieværelser. Der sker etapevis aflevering af projektet der omfatter ca. 15.500 m². Første etape er afleveret, og anden etape afleveres primo 2008.

Østre Teglade, København, Danmark

Der er tale om et 24.000 m² projektareal med en attraktiv beliggenhed på Tegholmen. Grunden der ejes af TKD Nordeuropa, er velegnet til enten et bolig- eller kontorprojekt. Bebyggelse kan finde sted etapevis i takt med udlejning og/eller salg. Der arbejdes p.t. med en ændring af myndighedsforholdene således der bliver mulighed for opførelse af boligbyggeri på arealet.

Entre, 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 %. Den samlede salgssum forventes at udgøre i niveauet SEK 1,5 mia. Salget er baseret på en aftale om forward funding, og der sker således ratevis betaling af købesummen i takt med opførelse af byggeriet. Byggeriet er påbegyndt medio 2006, og udlejningsgraden udgør ca. 55 %. Ankerlejerne er bl.a. Hennes & Mauritz, Lindex, Hemköp, Intersport, SF Bio och Sats (Svensk Film). Centret forventes at åbne i foråret 2009. Centret udvikles som et multifunktionelt projekt på 39.500 m² hvoraf 25.000 m² er butikker, 10.700 m² er restauranter, biograf, fitness og bowling, 1.100 m² er kontorer, og 2.700 m² er boliger. Hertil kommer fællesarealer samt p-kælder med 900 pladser.

Retailpark, Marieberg, Sverige

Der er tale om et retailparkprojekt i Örebro, Sverige på 6.350 m² der opføres i to etaper. Første etape der omfatter ca. 2.350 m², er fuldt udlejet og afleveres til investor i oktober 2007. Udlejning af anden etape på de resterende 4.000 m² pågår, og projektet forventes afleveret i efteråret 2008. Projektets første etape er solgt til Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH baseret på forward funding. Investor har option på køb af anden etape.

Retailpark, Söderhamn, Sverige

På koncernens areal i Söderhamn i Sverige udvikles en retailpark på 6.800 m². Projektet opføres i to etaper hvor første etape udgør 3.300 m². Udlejningen pågår, og der er underskrevet lejeaftale for en del af arealet. Byggetilladelse forventes i efteråret 2007, og åbning af første etape forventes ultimo 2008 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 23.450 m² fordelt på 8-10 butikker. Opførelsen sker etapevis i takt med udlejningen. Første etape på 4.000 m² der er udlejet til Julia og Färgtema, er færdigopført og afleveret til investor i juli 2006. Anden og tredje etape omfattende i alt

13.450 m² 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 6.000 m², og der er indgået lejeaftale med elektronik kæden Media Markt. Byggetilladelse til sidste etape forventes i oktober 2007 med byggestart umiddelbart herefter. Aflevering af sidste etape forventes medio 2008. Det samlede projekt er solgt til den tyske investeringsfond Commerz Grundbesitz Spezialfondsgesellschaft mbH på basis af forward funding.

Retailpark, Botkyrka, Stockholm, Sverige

Projektet omfatter en retailpark på ca. 2.400 m². Projektet er fuldt udlejet, byggeriet i gang og aflevering til investor er planlagt til november 2007. Projektet er solgt til en privat investor baseret på forward funding.

Retailpark, Nyköping, Sverige

Der er tale om en retailpark på i alt 5.000 m². Projektet omfatter to lejemål hvoraf der er indgået lejeaftale om det ene. Der er opnået byggetilladelse til projektet, og byggeriet forventes igangsat i efteråret 2007. Åbning af retailparken forventes i efteråret 2008. Der er indgået letter of intent med en privat investor.

Retailpark, Lappeenranta, Finland

Projektet omfatter en retailpark på ca. 3.800 m². Byggeriet er igangsat i foråret 2007, og aflevering forventes i efteråret 2007. Der er indgået bindende aftaler med lejere på ca. halvdelen af arealet. Projektet er solgt til en privat investor baseret på forward funding.

Retailpark, Seinäjoki, Finland

TKD Nordeuropa har erhvervet et areal i den finske by Seinäjoki med henblik på etablering af en 6.750 m² 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 retail park på i alt 18.500 m². Der er ansøgt om tilladelse til projektet, og byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2008 med forventet åbning i efteråret 2009. Udlejningen er påbegyndt, og de første lejeaftaler 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 opførelse af en retailpark på 12.400 m². Udlejningsbestræbelserne er påbegyndt, og de første lejeaftaler er indgået. Byggestart forventes i foråret 2008 med åbning primo 2009. 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.

TK Development har i perioden udnyttet en købsoption til at erhverve halvdelen af IØ Fondens ejerandel af Euro Mall Holding A/S hvorefter TK Developments ejerandel af Euro Mall Holding A/S udgør 90 %. Prisen for aktierne udgjorde ca. DKK 71 mio. Udnyttelse af købsoptionen skyldes koncernens fortsatte positive opfattelse af markedsmulighederne sammenholdt med en projektpipeline på mere end 600.000 m² hvilket forventes at bidrage positivt de kommende år.

Euro Mall Holding har i første halvår 2007/08 realiseret et resultat efter skat på DKK 39,8 mio. Resultatet efter skat i første halvår 2006/07 udgjorde DKK 115,2 mio.

Der har i perioden været en tilfredsstillende udvikling i projektporteføljen, dels i form af en tilfredsstillende fremdrift på igangværende projekter, dels i form af en tilfredsstillende til-

gang af nye projekter.

De væsentligste forhold der indgår i periodens resultat ud over drift af koncernens investeringsejendomme, er nævnt nedenfor.

Prague Outlet Center, Prag, Tjekkiet

Arealerne til projektet er erhvervet i tidligere år. Byggeriet af første etape af factory outlet centeret er igangsat i foråret 2007 og forløber planmæssigt. Åbning er planlagt til november 2007. Udlejningen forløber ligeledes planmæssigt. Som følge heraf har ledelsen vurderet at risiciene i projektet er væsentligt reduceret i forhold til tidligere. Med baggrund heri er der foretaget delvis tilbageførsel af den i tidligere år foretagne nedskrivning af projektet.

Værdiregulering af koncernens centraleuropæiske investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme i Centraleuropa består af koncernens 20 %-ejerandele af tre shoppingcentre i Tjekkiet beliggende i henholdsvis Hradec Králové, Ostrava og Olomouc. Den samlede værdi af koncernens centraleuropæiske investeringsejendomme udgør pr. 31. juli 2007 DKK 313,7 mio. og baserer sig på en afkastgrad på 7 %. I shoppingcentret i Olomouc er der i perioden sket en genforhandling af størstedelen af lejekontrakterne hvilket har medført en stigning på mere end 5 % af den samlede lejeindtægt i centret. Periodens værdiregulering udgør DKK 10,4 mio. som indgår i bruttoresultatet.

Projektportefølje/projektnyt

I Euro Mall Holding har der i første halvår 2007/08 været en tilfredsstillende udvikling i projektporteføljen. Pr. 31. juli 2007 udgør udviklingspotentialen i porteføljen vedrørende solgte projekter 266.000 m² og for øvrige projekter/projektmuligheder 351.000 m², i alt 617.000 m². Pr. 31. januar

2007 udgjorde det samlede udviklingspotentialen i størrelsesordenen 554.000 m².

Investeringsejendomme er særskilt beskrevet på side 21.

Projektoverblik

Oversigten på næste side viser de væsentligste projekter i projektporteføljen for Euro Mall Holding. Den bogførte værdi af nedenstående projekter udgør mere end 85 % af den samlede, bogførte værdi af projektbeholdningen pr. 31. juli 2007 i Euro Mall Holding. Målt i forhold til bogført værdi har de fem største projekter en bogført værdi på i alt DKK 565,3 mio. pr. 31. juli 2007.

Projekter

Multifunktionelt center Young City, Gdansk, Polen

Projektet omfatter ca. 94.000 m² multifunktionelt center i Gdansk, Polen og udvikles i et joint venture samarbejde med Meinl European Land Ltd. Centret vil indeholde retail, restaurant- og leisurefaciliteter på ca. 57.000 m², et kontortårn på ca. 15.000 m² samt et boligårn på ca. 22.000 m². Arealet til brug for projektet er erhvervet af Baltic Property Trust gruppen der ligeledes bliver langsigtet investor på kontor delen. 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 honorarbetalinger samt en overskudsandel baseret på den opnåede lejeindtægt ved centrets åbning. Der er ansøgt om byggetilladelse til projektet, og byggestart forventes primo 2008 med forventet åbning medio 2010. Projektet udgør første fase af en større udviklingsplan for hele området.

Boligprojekt, 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 primo 2008. Byggeriet af første etape forventes igangsat primo 2008 med aflevering primo 2010. De øvrige etaper forventes afleveret løbende frem til 2011. Boligerne forventes solgt som ejerlejl-

ligheder til private brugere.

Shoppingcenter, Jastrzębie, Polen

Projektet der omfatter ca. 43.300 m² shoppingcenter, gennemføres af Meinl European Land Ltd. med Euro Mall Holding som projektudvikler. Euro Mall Holding har således indgået udviklings- og honoraraftale med Meinl omkring Euro Mall Holdings assistance vedrørende udvikling, udlejning og byggestyring af projektet. Byggestart forventes medio 2008

Projekt navn	By	Segment	Areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ Forventet byggestart	Åbning/ Forventet åbning
Tjekkiet						
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	Efterår 2007
Retail Park Liberec	Liberec	Detail	17.100	100 %	Efterår 2007	Etape 1: Medio 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
Polen						
Multifunktionelt center Young City	Gdansk	Mix	94.000	45 %	Primo 2008	Medio 2010
Galeria Biala	Bialystok	Detail	46.000	24 % ¹	Efterår 2006	November 2007
Targówek Retail Park	Warszawa	Detail	24.400	100 %	Efterår 2006	Efterår 2007
Bytom Retail Park	Bytom	Detail	25.800	100 %	2008	Løbende
Tivoli Residentail 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 %	Primo 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
Euro Mall Holding totalt areal			ca. 515.000			
1) Euro Mall Holdings avanceandel på udvikling udgør 50 %.						
2) Baseret på fee-indtægter						

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 m² hypermarked og ca. 9.800 m² specialbutikker. Aktuell udlejningsgrad udgør 77 %. Der er ansøgt om byggetilladelse som forventes udstedt primo 2008. Åbning af centret forventes ultimo 2008. Der pågår aktuelt 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 m² shoppingcenter hvoraf ca. 2.500 m² udgør supermarked, og ca. 11.800 m² udgør specialbutikker. Der er ansøgt om byggetilladelse der forventes udstedt primo 2008. Åbning af centret forventes ultimo 2008. Aktuell udlejningsgrad udgør 57 %, og der pågår forhandlinger med investorer til projektet.

Udvidelse af Plejada Shopping Centre, Sosnowiec, Polen

Der er indgået aftale mellem St. Martins Property Corporation Limited der er ejer af shoppingcentret og Euro Mall Holding hvor Euro Mall Holding forestår udvikling og opførelse af en 3.600 m² udvidelse af centret med henblik på etablering af yderligere ca. 19 special- og mærkevarebutikker. Byggeriet er påbegyndt i efteråret 2006, og åbning af udvidelsen af centret er planlagt til november 2007.

Galeria Biala, Bialystok, Polen

Der er indgået et udviklingssamarbejde med Meinl European Land Ltd. om udvikling af et shopping- og leisurecenter i Bialystok i Polen. Meinl har erhvervet de nødvendige jordarealer og har modtaget de fornødne myndighedsgodkendelser. Centrets fortsatte udvikling og opførelse sker under management af Euro Mall Holding og finansieres af Meinl European Land Ltd. Shoppingcentret der bliver på 46.000 m², vil indeholde et hypermarked, ca. 90 specialbutikker og leisurefaciliteter.

Opførelsen af shoppingcentret er igangsat i september 2006 med åbning i november 2007. Projektet er fuldt udlejet.

Targówek Retail Park, Warszawa, Polen

Projektet der omfatter en 24.400 m² retailpark beliggende ved shoppingcentret Targówek, er i regnskabsåret 2006/07 solgt til Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH baseret på forward funding og et afkast på 7 %. Der er opnået byggetilladelse til projektet, og byggeriet er påbegyndt. Udlejningsgraden udgør aktuelt 98 %. Det samlede projekt vil bestå af 11 butiksenheder. Butikkerne åbner løbende i takt med færdiggørelse, og den samlede retailpark er planlagt færdig i efteråret 2007.

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. Samtlige enheder i projektets første etape er solgt, og salget af enhederne i anden etape er påbegyndt. Anden etape forventes ligeledes at bestå af ca. 140 enheder. Der er aktuelt indgået salgsaftaler på ca. 30 % 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 m². Projektet opføres etapevis i takt med udlejningen. Udlejningsbestræbelser pågår, og byggeri igangsættes i takt med udlejning.

Reduta III, Warszawa, Polen

Euro Mall Holding ejer en nabogrund til shoppingcentret



Retail Park Most, Tjekkiet



Prague Outlet Center, Tjekkiet



Shoppingcenter, Nowy Sacz, Polen



Targówek Retail Park, Polen



Tivoli Residential Park, Targówek, Polen

Reduta i Warszawa. I 2003 blev der opført og solgt en bygning hvor den franske sportsforretningskæde Decathlon er lejer. Der er mulighed for opførelse af en 9.800 m² kontor-ejendom på arealet. Der er i første halvår 2007/08 indgået betinget aftale med en investor om dennes køb af grunden og det planlagte projekt. De sidste betingelser for handlens gennemførelse er nu opfyldt, og grunden overdrages til investor i oktober 2007.

Prague Outlet Center, Prag, Tjekkiet

På Euro Mall Holdings centralt beliggende jordstykke i Prag udvikles et 25.000 m² factory outlet center. 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. Første etape udgør ca. 18.000 m², og opførelse heraf er påbegyndt i foråret 2007 med planlagt åbning i november 2007. Efter indkøring og modning af centret forventes projektet solgt.

Retail Park Ostrava, Tjekkiet

Retailparken er opført på Euro Mall Holdings grund ved shoppingcentret Futurum i Ostrava. Byggeriet udgør 10.300 m², og aktuel udlejningsgrad udgør 88 %. Retailparken åbnede den 26. september 2007. Projektet er i regnskabsåret 2006/07 solgt til GE Real Estate Central Europe. Salgsaftalen er baseret på forward funding. Som et led i udviklingen af det samlede område er der ydermere indgået aftale med GE Capital/Heitman omkring en 3.000 m² udvidelse af shoppingcentret Futurum hvor Euro Mall Holding forestår udvikling og gennemførelse af projektet. Byggeriet er påbegyndt, og udvidelsen forventes at åbne i efteråret 2007.

Retail Park Liberec, Tjekkiet

Projektet omfatter ca. 17.100 m² retailpark. Projektet opføres i etaper hvor første etape udgør ca. 11.400 m². Første etape vil bestå af 13 enheder og anden etape af 6 enheder. Udlejningen er påbegyndt, og der er indgået bindende lejeaftaler på 60 %

af arealet i første etape. Byggetilladelse til projektet er opnået i første halvår 2007/08. Byggeriet forventes påbegyndt i oktober 2007 med åbning af første etape medio 2008. Åbning af anden etape forventes i foråret 2009. Projektet er i første halvår 2007/08 solgt til GE Real Estate Central Europe baseret på forward funding.

Shopping Centre Kolin, Tjekkiet

Projektet omfatter ca. 10.000 m² shoppingcenter. Der er i første halvår 2007/08 opnået byggetilladelse til projektet. Byggeriet påbegyndes i oktober 2007, og centret forventes at åbne i efteråret 2008. Der er indgået forhåndsaftaler med lejere på ca. 80 % af arealet. Projektet er i første halvår 2007/08 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 m². Detailplan til projektet foreligger, og byggetilladelse forventes primo 2008. Projektet forventes færdigopført ultimo 2008.

Investerings ejendomme

Koncernens investeringsejendomme indregnes i balancen under materielle aktiver. Værdien heraf måles til dagsværdi. Værdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31. juli 2007 DKK 543,2 mio.

Efterfølgende skema viser en opgørelse over koncernens investeringsejendomme.

Projekt navn	Segment	Areal* (m ²)	Ejer- andel	Åbning
Centraleuropa (Tjekkiet)				
Shopping Centre Futurum Ostrava	Detail	23.600	20%	Maj 2000
Multifunctional Centre Futurum Hradec Králové	Detail	18.300	20%	November 2000
Shopping Centre Haná Olomouc	Detail	10.100	20%	September 2002
Centraleuropa i alt		52.000		
Tyskland Lüdenscheid /Berlin	Boliger / mix	26.000	100%	1994-1998
Investeringsjendomme i alt		78.000		
* Areal angiver det samlede areal inkl. fællesareal.				

Centraleuropa

Euro Mall Holdings investeringsejendomme er pr. 31. juli 2007 bogført til DKK 313,7 mio. baseret på en afkastgrad på 7,0 %.

Disse investeringsejendomme ejes i et joint venture med GE Capital/Heitman hvor koncernen har adgang til en performance-bestemt andel af værdireguleringerne på en del af ejendommene hvilket er indregnet i den bogførte værdi. Der har i første halvår 2007/08 været en tilfredsstillende udlejningssituation. I Shopping Centre Haná i Olomouc er der i perioden sket en genforhandling af størstedelen af lejekontrakterne hvilket har medført en stigning på mere end 5 % af den samlede lejeindtægt i centret. Ydermere har udviklingen i første halvår 2007/08 medført at nye lejekontrakter i forbindelse med udskiftning af eksisterende lejere generelt er indgået på et højere niveau.

Der er indgået aftale med GE Capital/Heitman om en 3.000 m² udvidelse af Shopping Centre Futurum i Ostrava hvor Euro Mall Holding forestår udvikling og gennemførelse af projektet. Byggeriet er påbegyndt, og udvidelsen forventes at åbne i efteråret 2007.

Tyskland

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

Der har i første halvår 2007/08 været en tilfredsstillende udlejningssituation, og ejendommene er stort set fuldt udlejede.

Ejendommene er pr. 31. juli 2007 bogført til DKK 229,5 mio. baseret på en afkastgrad på 6,0 % p.a. beregnet ud fra en discounted cashflow model med en 2,5 % årlig huslejestigning over en 10-årig periode.

Regnskabsberetning

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne om indregning og måling i International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2006/07. Sammenligningstal for første halvår 2006/07 er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætningen er for første halvår 2007/08 realiseret med DKK 427,9 mio. mod DKK 437,0 mio. for første halvår 2006/07.

Omsætningen fordelt på geografiske segmenter fordeler sig med 93,2 % i Nordeuropa og 6,8 % i Centraleuropa. Omsætningen fordelt på forretningssegmenter fordeler sig med 77,6 % i butiksegmentet, 12,4 % i projekter med segmentmix og 10,0 % i boligsegmentet.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør for første halvår 2007/08 DKK 204,5 mio. mod DKK 157,9 mio. for samme periode året før. Ud over indtjening fra drift og salg af koncernens projekter er bruttoresultatet, jf. omtale foran, påvirket af revurdering af risikoen i koncernens projekt Prague Outlet Center i Prag, Tjekkiet hvorved der er tilbageført DKK 85,0 mio. af en i tidligere år foretaget nedskrivning. I bruttoresultatet indgår endvidere en positiv værdiregulering af koncernens investeringsejendomme på DKK 10,8 mio. Værdireguleringen udgjorde i første halvår 2006/07 DKK 92,3 mio.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør for første halvår 2007/08 DKK 78,8 mio. hvilket i forhold til første halvår 2006/07 er en stigning på 12,5 %.

Personaleomkostninger udgør DKK 54,1 mio. i første halvår 2007/08 og er dermed forøget med 13,3 % i forhold til samme periode året før. Antallet af medarbejdere i koncernen er steget fra 142 (ekskl. Euro Mall Centre Management) pr. 31. juli 2006 til 143 pr. 31. januar 2007 og i første halvår 2007/08 steget til 158 pr. 31. juli 2007. Stigningen i antal medarbejdere i første halvår 2007/08 skyldes primært en styrkelse af organisationen inden for projektudvikling og projektstyring. Andre eksterne omkostninger udgør DKK 24,7 mio. mod DKK 22,3 mio. i første halvår 2006/07 svarende til en stigning på 10,8 %.

Finansiering

I første halvår 2007/08 er der realiseret en nettofinansieringsudgift på DKK 26,4 mio. hvilket i forhold til samme periode året før er en reduktion på DKK 46,8 mio. svarende til 63,9 %. Reduktionen skyldes dels at der ultimo 2006 blev indfriet to højtforrentede, ansvarlige obligationslån, dels at koncernens nettorentebærende gæld som følge af salg af en række færdigopførte projekter er væsentligt nedbragt.

Skat af årets resultat

Den beregnede skat af periodens resultat udgør DKK 33,1 mio. svarende til en skatteprocent på 34,8 %. Beløbet er en kombination af skat af periodens resultat, en negativ regulering af skatteaktivet i den danske del af koncernen som følge af nedsættelse af skatteprocenten i Danmark fra 28 % til 25 %, og en fornyet vurdering af det samlede skatteaktiv hvilket har medført en positiv regulering i forhold til den i tidligere år foretagne nedskrivning.

Resultat efter skat

Koncernens resultat efter skat udgør DKK 61,9 mio., og akti-

onærernes andel af resultatet efter skat udgør DKK 57,9 mio.

Balancen

Koncernens samlede balance pr. 31. juli 2007 andrager DKK 4.104,7 mio. hvilket i forhold til 31. juli 2006 er en reduktion på DKK 317,5 mio. og i forhold til 31. januar 2007 en stigning på DKK 418,9 mio.

Aktiver

Goodwill

Goodwill andrager pr. 31. juli 2007 DKK 31,3 mio. Der er gennemført en værdiforringelsestest af den regnskabsmæssige værdi af goodwill. Denne værdiforringelsestest har ikke givet anledning til at foretage nedskrivning.

Investeringsjendomme

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme finder sted ud fra en discounted cashflow model hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad.

Værdiansættelsen af koncernens tyske investeringsejendomme er pr. 31. juli 2007 fortsat foretaget på basis af en afkastgrad på 6 %. Periodens værdiregulering af disse investeringsejendomme udgør DKK 0,4 mio. Værdiansættelsen af koncernens centraleuropæiske investeringsejendomme er fortsat baseret på en afkastgrad på 7 %. Periodens værdiregulering udgør DKK 10,4 mio.

Pr. 31. juli 2007 udgør den samlede værdi af koncernens investeringsejendomme DKK 543,2 mio. hvoraf DKK 313,7 mio. vedrører de centraleuropæiske investeringsejendomme i Euro Mall Holding, og DKK 229,5 mio. vedrører de tyske investeringsejendomme.

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv andrager i balancen pr. 31. juli 2007 DKK 279,5 mio. hvilket i forhold til 31. januar 2007 er et fald på DKK 11,6 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. Ledelsen forventer således inden for denne periode at kunne anvende de skattemæssige underskud som ligger til grund for det udskudte skatteaktiv.

Projektbeholdning

Den samlede projektbeholdning er i forhold til 31. januar 2007 forøget med DKK 745,1 mio. og udgør DKK 2.236,2 mio. Stigningen skyldes flere forhold, herunder:

- at der pågår byggeri af solgte projekter hvorpå der ikke er indgået aftale om forward funding
- at der pågår byggeri på projekter der indgår i joint venture samarbejder og hvorpå der ikke er indgået aftaler om forward funding
- at der i perioden er købt arealer til brug for planlagte projekter og
- at der er tilbageført DKK 85,0 mio. af en i tidligere år foretaget nedskrivning på et projekt i Tjekkiet.

Projektbeholdningen udgjorde pr. 31. juli 2006 DKK 2.131,7 mio.

De samlede forudbetalinger baseret på forward funding-aftaler udgør pr. 31. juli 2007 DKK 1.143,2 mio. mod DKK 590,4 mio. pr. 31. januar 2007. Stigningen er udtryk for oparbejdelse af forward funding på igangværende projekter. Pr. 31. juli 2007 udgør forward funding 58,9 % af den bogførte værdi af solgte projekter, brutto. Anvendelsen af forward funding forløber planmæssigt og følger således koncernens strategi inden for dette område.

Tilgodehavender

De samlede tilgodehavender udgør pr. 31. juli 2007 DKK 562,3 mio. mod DKK 642,3 mio. pr. 31. januar 2007 og DKK 682,2 mio. pr. 31. juli 2006. Faldet kan primært henføres til tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger andrager pr. 31. juli 2007 DKK 381,2 mio. mod DKK 601,1 mio. pr. 31. januar 2007 og DKK 323,6 mio. pr. 31. juli 2006.

Passiver*Egenkapital*

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2007 DKK 1.285,7 mio. hvoraf DKK 72,7 mio. kan henføres til minoritetsandele. Pr. 31. januar 2007 udgjorde koncernens egenkapital DKK 1.290,9 mio. hvoraf DKK 137,2 mio. kunne henføres til minoritetsandele. Koncernens egenkapital androg pr. 31. juli 2006 DKK 1.011,8 mio.

Ændringen i minoritetsandele skyldes som tidligere nævnt at TK Development i perioden har købt halvdelen af IØ Fondens ejerandel i delkoncernen Euro Mall Holding A/S.

Soliditeten udgør 31,3 %.

Langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2007 DKK 371,4 mio. hvilket i forhold til 31. januar 2007 er en reduktion på DKK 19,0 mio. Reduktionen kan i al væsentlighed henføres til fald i hensatte forpligtelser som følge af at enkelte leje Garantier vedrørende projekter solgt i tidligere år er handlet af med investorerne. Langfristede forpligtelser udgjorde pr. 31. juli 2006 DKK 302,7 mio.

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser er i forhold til 31. januar 2007

forøget med DKK 443,1 mio. og udgør pr. 31. juli 2007 DKK 2.447,6 mio. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til en stigning i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser og en stigning i gæld til kreditinstitutter som følge af træk på byggekreditter på igangværende projekter. Kortfristede forpligtelser androg pr. 31. juli 2006 DKK 3.107,7 mio.

Der er foretaget modregning af finansielle gældsforpligtelser i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i det omfang selskabet har modregningsret og samtidig har til hensigt eller er aftalemæssigt forpligtet til at realisere aktiver og forpligtelser samtidigt. Beløbet for modregninger i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser udgør DKK 80,7 mio.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser negative pengestrømme fra driftsaktivitet med DKK 360,2 mio. og positive pengestrømme fra finansieringsaktivitet med DKK 124,5 mio. Der er i første halvår 2007/08 investeret kapital i igangværende bygge- rier i joint venture samarbejder ligesom der er anskaffet arealer til brug for planlagte projekter.

(DKK mio.)	2006/07 (1. halvår)	2006/07	2007/08 (1. halvår)
Pengestrøm fra driften	149,1	1.219,9	- 360,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	2.406,7	1.125,1	1.562,7

Divisionsdirektør sigtet af det polske politi

Koncernens divisionsdirektør i Polen blev i juni 2006 tilbageholdt, varetægtsfængslet og sigtet af det polske politi for uregelmæssigheder relateret til opnåelse af myndighedstilladelse (zoning-tilladelse) for det polske shoppingcenterprojekt Galeria Biala i Bialystok. Divisionsdirektøren blev i november 2006 løsladt mod kaution.

Koncernens ledelse har gennem hele forløbet ikke været i

stand til at konstatere uregelmæssigheder i forbindelse med sagen og står fortsat uforstående over for at divisionsdirektøren skulle være involveret i de påståede uregelmæssigheder. Den polske anklagemyndighed har endnu ikke taget stilling til om der skal rejses tiltale mod divisionsdirektøren.

Sigtelse rejst af bagmandspolitiet

TK Development A/S og seks personer blev i efteråret 2005 sigtet af politiets afdeling for særlig økonomisk kriminalitet for urigtig indtægtsførelse og kursmanipulation for perioder der dækker regnskabsårene 2000/01 – 2003/04. Sigtelsen omfatter i alt 29 projekter.

Der er i foråret 2007 endvidere rejst sigtelse mod to af selskabets tidligere revisorer. De sigtede revisorer fra Deloitte og Nielsen & Christensen er ikke længere revisorer for koncernen. Sigtelserne udspringer af at betingelserne for koncernens anvendelse af produktionskriteriet for de pågældende regnskabsår efter bagmandspolitets opfattelse ikke var opfyldt, og at årsregnskaberne for TK Development A/S for årene 2000/01 til 2003/04 derfor på visse punkter er urigtige.

Ledelsen er fortsat af den opfattelse at sigtelse baserer sig på misforståelser omkring koncernens anvendte regnskabsprincipper.

I tilknytning til efterforskningen af sagen har bagmandspolitiet i juni 2007 anmodet Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR's) Responsumudvalg om at besvare en række regnskabs- og revisorfaglige spørgsmål med henblik på at kunne tage stilling til om TK Development A/S med tilhørende datterselskaber har kunnet anvende produktionskriteriet som indtægtskriterium.

De forhold som sigtelsen vedrører, har ingen indflydelse på koncernens nuværende økonomiske stilling.

Økonomiske styremål

Ledelsen har for at kunne sikre et fremadrettet finansielt beredskab vedtaget likviditetsstyremål i delkoncernen TKD Nordeuropa der skal sikre en likvid kapital der svarer til de faste omkostninger i seks måneder. I Euro Mall Holding er der vedtaget et lignende likviditetsstyremål der skal sikre en likvid kapital der svarer til de faste omkostninger i seks måneder med tillæg af DKK 20 mio. I beregningsgrundlaget medregnes ikke likviditetsindgange i form af provenu fra solgte projekter mens der i beregningen indgår projektforspligtelser de kommende seks måneder. Disse likviditetsstyremål skal være opfyldt forud for erhvervelse og igangsætning af likviditetskrævende projekter, herunder erhvervelse af grunde og bygninger.

Ligeledes er der vedtaget et soliditetsstyremål for den samlede koncern svarende til en soliditet inkl. ansvarlig kapital på 25 %. Med en soliditet på 31,3 % er det vedtagne soliditetsstyremål opfyldt.

I forhold til koncernens driftskreditgivende banker anvendes både likviditetsmæssige og soliditetsmæssige styremål. Begge er opfyldt i perioden.

Finanskalender

Årsregnskabsmeddelelse 2007/08	24. april 2008
Ordinær generalforsamling	27. maj 2008
Periodemeddelelse	26. juni 2008
Halvårsrapport 2008/09	30. september 2008

Ledelsespåtegning


Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for første halvår 2007/08 for TK Development A/S.

Halvårsrapporten der er urevideret, er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne om indregning og måling i International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporter for børsnoterede selskaber.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, egenkapital og finansielle stilling pr. 31. juli 2007 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2007 til 31. juli 2007.

Aalborg 28. september 2007

DIREKTIONEN



Frede Clausen




Robert Andersen

BESTYRELSEN



Poul Lauritsen



Torsten Erik Rasmussen



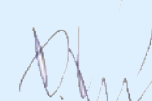
Kurt Daell



Per Søndergaard Pedersen



Jesper Jærlbæk



Niels Roth

Resultatopgørelse

Beløb i mio. DKK	1. halvår 2007/08	1. halvår 2006/07
Nettoomsætning	427,9	437,1
Eksterne direkte projektkostninger	-234,2	-371,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	10,8	92,3
Bruttoresultat	204,5	157,9
Andre eksterne omkostninger	24,7	22,3
Personaleomkostninger	54,1	47,8
I alt	78,8	70,1
Ordinært resultat før finansiering og afskrivninger	125,7	87,8
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver	4,6	5,0
Ordinært resultat før finansiering	121,1	82,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,2	0,0
Finansielle indtægter	12,5	42,7
Finansielle omkostninger	-38,9	-115,9
I alt	-26,2	-73,2
Resultat før skat	94,9	9,6
Skat af periodens resultat	33,0	-17,1
Periodens resultat	61,9	26,7
Fordeles således		
Aktionærer i TK Development A/S	57,9	3,8
Minoritetsandele	4,0	22,9
Årets resultat	61,9	26,7
Resultat pr. aktie i DKK		
Resultat pr. aktie (EPS) a nom. DKK 20	2,1	0,1
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a nom. DKK 20	2,0	0,1

Balance

Beløb i mio. DKK	31.07.07	31.01.07	31.07.06
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Goodwill	31,3	29,1	29,1
Immaterielle aktiver	31,3	29,1	29,1
Investeringsejendomme	543,2	533,7	853,6
Investeringsejendomme under opførelse	0,3	0,0	0,0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16,7	18,0	24,1
Materielle aktiver	560,2	551,7	877,7
Kapitalandele i associerede virksomheder	23,9	26,9	25,4
Andre værdipapirer og kapitalandele	10,9	31,1	50,2
Udskudte skatteaktiver	279,4	291,0	294,3
Andre langfristede aktiver	314,2	349,0	369,9
Langfristede aktiver i alt	905,7	929,8	1.276,7
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter	2.236,2	1.491,1	2.131,7
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	274,8	401,4	371,2
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9,3	1,0	116,2
Andre tilgodehavender	274,7	231,5	188,7
Periodeafgrænsningsposter	3,5	8,3	6,2
Tilgodehavender i alt	562,3	642,2	682,3
Værdipapirer	19,3	21,6	8,0
Likvide beholdninger	381,2	601,1	323,6
Kortfristede aktiver i alt	3.199,0	2.756,0	3.145,6
AKTIVER	4.104,7	3.685,8	4.422,3

Balance

Beløb i mio. DKK	31.07.07	31.01.07	31.07.06
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	560,9	560,9	560,9
Reserve for regulering til dagsværdi	144,3	133,5	257,8
Reserve for valutakursreguleringer	24,0	23,6	17,1
Overført resultat	483,8	435,7	65,1
Aktionærernes andel af egenkapitalen	1.213,0	1.153,7	900,9
Minoritetsandele	72,7	137,2	110,9
Egenkapital i alt	1.285,7	1.290,9	1.011,8
Forpligtelser			
Kreditinstitutter	264,2	279,6	227,1
Hensatte forpligtelser	38,0	50,9	37,5
Udskudte skatteforpligtelser	69,2	59,9	38,1
Langfristede forpligtelser i alt	371,4	390,4	302,7
Ansvarligt obligationslån	0,0	0,0	495,9
Kreditinstitutter	1.719,1	1.500,3	2.181,9
Leverandørgæld	461,9	269,6	220,5
Modtagne forudbetalinger fra kunder	70,9	41,7	35,8
Selskabsskat	41,4	41,6	25,8
Hensatte forpligtelser	13,0	17,8	9,6
Anden gæld	140,2	129,6	131,3
Periodeafgrænsningsposter	1,1	3,9	7,0
Kortfristede forpligtelser i alt	2.447,6	2.004,5	3.107,8
Forpligtelser i alt	2.819,0	2.394,9	3.410,5
PASSIVER	4.104,7	3.685,8	4.422,3

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital

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).

Beløb i mio. DKK	31.07.07	31.01.07	31.07.06
Aktiekapital			
Aktiekapital primo	560,9	560,9	560,9
Aktiekapital i alt	560,9	560,9	560,9
Reserve for regulering til dagsværdi			
Reserve for regulering til dagsværdi primo	133,5	165,5	165,5
Periodens resultat	10,8	111,0	92,3
Afgang i forbindelse med salg	0,0	-143,0	0,0
Reserve for regulering til dagsværdi i alt	144,3	133,5	257,8
Reserve for valutakursreguleringer			
Reserve for valutakursreguleringer primo	23,6	21,9	13,2
Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis IAS 21:			
Primo	0,0	0,0	8,7
Første halvår 2006/07	0,0	0,0	-1,3
Valutakursreguleringer, udenlandske virksomheder	0,1	0,2	-3,5
Skat af periodens egenkapitalbevægelser	0,3	1,5	0,0
Reserve for valutakursreguleringer i alt	24,0	23,6	17,1
Overført resultat m.v.			
Overført resultat m.v. primo	435,7	150,8	159,5
Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis IAS 21:			
Primo	0,0	0,0	-8,7
Første halvår 2006/07	0,0	0,0	1,3
Periodens resultat	47,1	138,4	-89,7
Afgang i forbindelse med salg	0,0	143,0	0,0
Aktiebaseret aflønning	1,0	1,9	1,1
Salg af egne aktier/tegningsretter	0,0	1,6	1,6
Overført resultat m.v. i alt	483,8	435,7	65,1
I alt	1.213,0	1.153,7	900,9
Minoritetsandele			
Minoritetsandele primo	137,2	87,6	87,6
Periodens afgang	-68,6	0,0	0,2
Periodens resultat	4,0	49,1	22,9
Valutakursreguleringer, udenlandske virksomheder	0,1	0,4	0,1
Aktiebaseret aflønning	0,0	0,1	0,1
Minoritetsandele i alt	72,7	137,2	110,9
Egenkapital i alt	1.285,7	1.290,9	1.011,8

Pengestrømsopgørelse

Beløb i mio DKK	1. halvår 2007/08	2006/07	1. halvår 2006/07
Resultat før finansiering	121,1	462,5	82,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Værdireguleringer investeringsejendomme	-10,8	-111,0	-92,3
Afskrivninger	4,5	11,2	5,0
Hensatte forpligtelser	-17,3	3,8	-16,3
Kursreguleringer	-1,9	3,8	1,0
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-701,7	786,5	120,5
Ændringer i tilgodehavender	88,5	302,4	271,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	231,5	-29,2	-114,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-286,1	1.430,0	257,1
Betalte renter m.v.	-73,5	-231,9	-121,9
Modtagne renter m.v.	12,4	50,6	28,5
Betalt selskabsskat	-13,0	-28,8	-14,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-360,2	1.219,9	149,1
Investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-2,7	-3,0	-2,7
Investeringer i investeringsejendomme	0,3	338,5	0,0
Investeringer i materielle anlægsaktiver under opførelse	-0,3	0,0	0,0
Investering i indretning af lejede lokaler	0,0	0,0	-0,1
Køb af værdipapirer og kapitalandele	20,2	-2,4	0,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	17,5	333,1	-2,8
Afdrag ansvarlig lånekapital	0,0	-506,8	-12,4
Afdrag langfristet finansiering	-15,4	-212,2	-233,4
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	31,3	0,0
Optagelse af projektf finansiering	725,8	487,7	234,2
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-515,1	-1.117,6	-177,2
Forøgelse ejerandel Euro Mall Holding A/S	-70,8	0,0	0,0
Salg af egne aktier	0,0	1,6	2,8
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	124,5	-1.316,0	-186,0
Periodens pengestrøm	-218,2	237,0	-39,7
Likvider, primo	601,1	363,8	363,8
Kursregulering af likvider	-1,7	0,3	-0,5
Likvider ultimo	381,2	601,1	323,6

I likvide beholdninger er indeholdt midlertidige deponeringer i forbindelse med salg af koncernens projekter samt øvrige likvide beholdninger som koncernens ikke har fuld dispositionsret over, i alt DKK 255,5 mio.

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Segmentoplysninger

Beløb i mio DKK	Nordeuropa	Centraleuropa	Ikke fordelt	I alt
-----------------	------------	---------------	--------------	-------

Primært segment 2007/08

Nettoomsætning	398,7	29,2	0,0	427,9
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,4	10,4	0,0	10,8
Resultat associerede virksomheder	0,0	0,2	0,0	0,2
Ordinært resultat før finansiering	43,8	77,3	0,0	121,1
Kapitalandele i associerede virksomheder	23,5	0,4	0,0	23,9
Segmentaktiver	2.399,8	1.421,9	283,0	4.104,7
Segmentforpligtelser	2.163,4	581,5	74,1	2.819,0
Anlægsinvesteringer	1,5	1,5	0,0	3,0
Afskrivninger	4,0	0,6	0,0	4,6
Øvrige væsentlige ikke-kontante omkostninger	-1,9	-79,0	0,0	-80,9

Beløb i mio DKK	Nordeuropa	Centraleuropa	Ikke fordelt	I alt
-----------------	------------	---------------	--------------	-------

Primært segment 2006/07

Nettoomsætning	343,9	93,2	0,0	437,1
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	2,8	89,5	0,0	92,3
Resultat associerede virksomheder	0,1	0,0	0,0	0,1
Ordinært resultat før finansiering	-64,5	147,3	0,0	82,8
Kapitalandele i associerede virksomheder	25,4	0,0	0,0	25,4
Segmentaktiver	2.752,5	1.388,2	281,6	4.422,3
Segmentforpligtelser	2.784,7	555,1	70,6	3.410,4
Anlægsinvesteringer	3,4	0,0	0,0	3,4
Afskrivninger	3,9	1,1	0,0	5,0
Øvrige væsentlige ikke-kontante omkostninger	107,0	0,4	0,0	107,4

Beløb i mio DKK	Butik	Kontor	Bolig	Segmentmix	Ikke fordelt	I alt
-----------------	-------	--------	-------	------------	--------------	-------

Sekundært segment 2007/08

Nettoomsætning	332,0	0,0	42,6	53,3	0,0	427,9
Segmentaktiver	1.358,2	226,6	379,1	1.365,2	775,6	4.104,7
Anlægsinvesteringer	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0

Sekundært segment 2006/07

Nettoomsætning	360,0	5,3	0,0	71,8	0,0	437,1
Segmentaktiver	1.000,6	524,5	0,0	2.020,1	877,1	4.422,3
Anlægsinvesteringer	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,4