

FOTO:
OUTLET ARENA MORAVIA
OSTRAVA, TJEKKIET



TK DEVELOPMENT A/S | CVR-NR. 24256782 | 12. DECEMBER 2018
VESTRE HAVNEPROMENADE 7 | 9000 AALBORG | DANMARK
WWW.TK-DEVELOPMENT.DK

DELÅRSRAPPORT 1.-3. KVARTAL 2018/19

(1.2.2018-31.10.2018)

RESULTATER I DE FØRSTE NI MÅNEDER AF 2018/19

- Resultat før skat i de første ni måneder af 2018/19 udgør DKK -20,0 mio.^{*)} mod DKK -397,3 mio.^{*)} i de første ni måneder af 2017/18. Resultat før skat i Q3 2018/19 er positivt med DKK 13,7 mio.^{*)} før skat.
- Resultat efter skat udgør DKK -25,0 mio. mod DKK -395,9 mio. i de første ni måneder af 2017/18. Resultat efter skat i Q3 2018/19 er positivt med DKK 9,5 mio.
- Resultat før skat fordeles med DKK -12,7 mio. vedrørende development-aktiviteter og DKK -7,3 mio. vedrørende afviklingsaktiviteter. Resultatet for Q3 2018/19 fordeles med et positivt resultat af development-aktiviteter med DKK 16,0 mio. og et negativt resultat af afviklingsaktiviteter med DKK 2,3 mio.
- I det samlede resultat indgår et tab DKK 50 mio. vedrørende projektet Strædet, Køge, en nedskrivning på DKK 17,5 mio. vedrørende et større grundstykke i Polen, øvrige nedskrivninger på DKK 0,6 mio., en negativ værdiregulering af koncernens tyske investeringsejendom på DKK 15,0 mio. og en tilbageført nedskrivning på DKK 30,0 mio. vedrørende koncernens delejede outletcenter i Ringsted. Den underliggende drift i koncernen er således positiv med DKK 33,1 mio.^{*)} før skat.
- Balancen udgør DKK 2.107,5 mio. mod DKK 2.271,1 mio. pr. 31. januar 2018. Koncernens egenkapital udgør DKK 894,6 mio. mod DKK 922,8 mio. pr. 31. januar 2018 og svarer til en soliditet på 42,4 %.
- Q3 2018/19 har på flere områder været et positivt kvartal. Resultat før skat er positivt med DKK 13,7 mio.^{*)}. Balancen er reduceret med 6 %, soliditeten er steget med 2,9 procentpoint.
- Udviklingen i likviditeten i de første ni måneder af 2018/19 er tilfredsstillende, hvor især realisering af afviklingsaktiviteter har haft positiv effekt.

^{*)} Eksklusiv skat indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.

FORVENTNINGER TIL 2018/19

- Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat for regnskabsåret 2018/19 på DKK 0-10 mio. før skat.

STRATEGISKE FORHOLD

- Geografisk fokus inden for development er fortsat Danmark og Sverige, idet fremdriften i den svenske projektportefølje dog skal øges for at skabe et tilfredsstillende forretningsgrundlag i Sverige.
- Større, komplekse projekter, herunder shoppingcentre, er gennem de sidste år blevet nedprioriteret og er ikke længere en del af selskabets strategi. Ingen nye projekter af denne type indgår i selskabets projektpipeline.
- Under afviklingsaktiviteter er der fokus på hurtigere fremdrift. Særligt grundsalg har haft fokus, idet grunde isoleret set ikke bidrager positivt til resultatet, og fremdriften heri er forløbet positivt. Afviklingen af ejendomme i drift tager tid.
- De faste omkostninger vil i takt med implementeringen af strategien, og særligt efter salg af afviklingsaktiviteterne, blive reduceret væsentligt. Besparselsen vil ved uændret development-aktivitet og efter salg af afviklingsaktiviteterne udgøre minimum DKK 25 mio. årligt i forhold til omkostningsniveauet i regnskabsåret 2017/18.
- Det er fortsat bestyrelsens holdning, at nettoprovenuet ved salg af afviklingsaktiviteterne skal udloddes til selskabets aktionærer.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	3. kvartal 2018/19	3. kvartal 2017/18	9 mdr. 2018/19	9 mdr. 2017/18	Hele året 2017/18
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	160,2	60,1	706,2	244,6	785,9
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	-25,0	-15,0	-25,0	-25,0
Bruttoresultat	20,7	-321,3	1,1	-293,4	-268,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	14,2	-60,9	55,8	-20,2	13,9
Resultat af primær drift (EBIT)	20,0	-401,7	0,0	-372,7	-339,4
Finansiering, m.v.	-7,9	-10,2	-22,5	-25,6	-35,0
Resultat før skat og nedskrivninger, m.v.	13,5	-8,3	12,0	7,6	34,2
Resultat før skat	13,5	-411,8	-21,1	-397,8	-373,7
Periodens resultat	9,5	-403,0	-25,0	-395,9	-379,0
Periodens totalindkomst	7,6	-401,6	-32,6	-391,2	-370,9
Samlet balance	-	-	2.107,5	2.541,9	2.271,1
Investeringsejendomme	-	-	13,2	28,1	28,1
Projektportefølje	-	-	1.381,5	1.923,5	1.516,5
Egenkapital	-	-	894,6	902,5	922,8
Periodens pengestrøm	0,5	-4,1	0,0	-4,1	-6,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	862,1	1.280,6	953,6

NØGLETAL

Egenkapitalforrentning (ROE)*	-	-	-3,7 %	-36,1 %	-34,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	42,4 %	35,5 %	40,6 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	9,1	9,2	9,4
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,6	1,0	0,8
Antal aktier ultimo	-	-	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,1	-4,1	-0,3	-4,0	-3,9
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	5,8	9,4	7,1

* omregnet til helårsbasis.

Ved beregning af nøgletal er Finansforeningen i Danmarks vejledning 2017 anvendt.

Segmentområde	Resultat før skat	Egenkapitalbinding	Soliditet	Aktiver i alt	Landefordeling, aktiver
Development	-12,7	492,3	89,3 %	551,5	 ■ Danmark ■ Sverige
Development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark og Sverige. Koncernens fokus vil fremadrettet være på byudvikling, boliger, retail og erhverv, og ofte mixede projekter med disse elementer.					
Resultat før skat er inkl. tab vedrørende Strædet, Køge, på DKK 50 mio.					
Afviklingsaktiviteter	-7,3	402,3	25,9 %	1.556,0	 ■ Danmark ■ Polen ■ Tjekkiet ■ Baltikum ■ Tyskland
TK Developments afviklingsaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark og Sverige tillige med færdigopførte ejendomme i drift i Danmark. De færdigopførte ejendomme i drift i Danmark omfatter bl.a. BROEN Shopping, Esbjerg; Sillebroen Shopping, Frederikssund; Ringsted Outlet og Amerika Plads, P-kælder, København.					
Resultat før skat er inkl. netto-nedskrivninger på DKK 3,1 mio. vedrørende bl.a. nedskrivning af en grund i Polen og koncernens tyske investeringsejendom og en tilbageført nedskrivning vedr. Ringsted Outlet.					

STRATEGISKE FORHOLD

Der er ingen grundlæggende ændringer i forhold til den strategiske retning, som er gentaget i marts 2018 i forbindelse med offentliggørelse af koncernens årsrapport 2017/18 og senest i forbindelse med offentliggørelse af koncernens halvårsrapport 2018/19.

Geografisk fokus inden for development er fortsat Danmark og Sverige, idet fremdriften i den svenske projektportefølje dog skal øges for at skabe et tilfredsstillende forretningsgrundlag i Sverige.

Større, komplekse projekter, herunder shoppingcentre, er gennem de sidste år blevet nedprioriteret og er nu ikke længere en del af selskabets strategi. Ingen nye projekter af denne type indgår i selskabets projektpipeline. Koncernens fokus vil fremadrettet være på byudvikling, boliger, retail og erhverv, og ofte mixede projekter med disse elementer.

Ledelsen ønsker hurtigst muligt at sælge koncernens afviklingsaktiviteter. Særligt grundsalg har haft fokus, idet grunde isoleret set ikke bidrager positivt til resultatet, og fremdriften heri er forløbet positivt. Afviklingen af ejendomme i drift tager tid.

De faste omkostninger vil i takt med implementeringen af strategien, og særligt efter salg af afviklingsaktiviteterne, blive reduceret væsentligt. Besparelsen vil ved uændret development-aktivitet og efter salg af afviklingsaktiviteterne udgøre minimum DKK 25 mio. årligt i forhold til omkostningsniveauet i regnskabsåret 2017/18.

Den fremadrettede målsætning for afkast af egenkapitalbindingen i development-segmentet er fortsat 15-20 % før skat, ligesom det fortsat er bestyrelsens holdning, at nettoprovenuet ved salg af afviklingsaktiviteterne skal udloddes til selskabets aktionærer.

RESULTAT

Resultat før skat i de første ni måneder af 2018/19 udgør DKK -20,0 mio.^{*)} mod DKK -397,3 mio.^{*)} i de første ni måneder af 2017/18. Resultatet i Q3 2018/19 er positivt med DKK 13,7 mio.^{*)} før skat.

Resultat efter skat udgør DKK -25,0 mio. mod DKK -395,9 mio. i de første ni måneder af 2017/18. Resultat efter skat i Q3 2018/19 er positivt med DKK 9,5 mio.

^{*)} Eksklusive skat indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.

Resultat før skat fordeles med DKK -12,7 mio. vedrørende development-aktiviteter og DKK -7,3 mio. vedrørende afviklingsaktiviteter. Resultatet for Q3 2018/19 fordeles med et positivt resultat af development-aktiviteter med DKK 16,0 mio. og et negativt resultat af afviklingsaktiviteter med DKK 2,3 mio.

Q3 2018/19 har på flere områder været et positivt kvartal. Resultat før skat er positivt med DKK 13,7 mio.^{*)}. Balancen er reduceret med 6 %, soliditeten er steget med 2,9 procentpoint.

Udviklingen i likviditeten i de første ni måneder af 2018/19 er tilfredsstillende, hvor især realisering af afviklingsaktiviteter har haft positiv effekt.

I det samlede resultat indgår, som tidligere oplyst, et tab DKK 50 mio. vedrørende projektet Strædet, Køge, en nedskrivning på DKK 17,5 mio. vedrørende et større grundstykke i Polen, øvrige nedskrivninger på DKK 0,6 mio., en negativ værdiregulering af koncernens tyske investeringsejendom på DKK 15,0 mio. og en tilbageført nedskrivning på DKK 30,0 mio. vedrørende koncernens delejede outletcenter i Ringsted. Den underliggende drift i koncernen er således positiv med DKK 33,1 mio.^{*)} før skat.

Strædet, Køge - indregnet tab DKK 50 mio.

Projektet Strædet i Køge har givet koncernen store udfordringer. Ud over et særdeles uheldigt forløb med en entreprenørkonkurs i august 2017 har den daglige ledelse måttet konstatere, at projektets størrelse, placering, krav til udførelse, antal entreprenører m.v. har medført en høj grad af kompleksitet, som TK Development som bygherre har undervurderet.

Projektet er i det store hele færdigopført, og retail- og parkeringsdelen, som er den væsentligste del af projektet, blev overdraget til Citycon i december 2017. En mindre del af retail-delen, ca. 3.000 m², blev overdraget til Citycon i juli 2018.

Den omtalte entreprenørkonkurs på den væsentligste del af projektet i august 2017 gav anledning til store ekstraomkostninger som led i at færdiggøre byggeriet, så det kunne overdrages til køber. Disse ekstraomkostninger og konsekvenserne af modtagelse af slutafregninger, overblik over mangler, restarbejder, tvister og et ændret syn på risikovurderingen end tidligere har været medvirkende til dette tab.

Tabet på DKK 50 mio. omfatter blandt andet:

- Betydelige overskridelser af de forventede omkostninger til færdiggørelse af projektet. En andel af disse overskridelser må tilskrives fejlagtige vurderinger som en konsek-

kvens af betydelig personaleudskiftning på projektet.

- Betydelige omkostninger til genopretning af fejlagtigt udførte forhold i projektet.
- Indgåelse af forlig og revurdering af risici i flere tvistforhold med entreprenører.

På tidspunktet for opgørelse af tabet udgjorde endnu ikke afholdte omkostninger og reservationer til tvister m.v. mere end DKK 70 mio., og de endnu ikke afholdte omkostninger og reservationer til tvister m.v. er fortsat betydelige. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme yderligere afvigelser.

Det blev i forbindelse med årsrapporten 2017/18 meldt ud, at denne type af komplekse udviklingsprojekter, herunder shoppingcentre, ikke længere er en del af koncernens strategi.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætningen er realiseret med DKK 706,2 mio. mod DKK 244,6 mio. i de første ni måneder af 2017/18.

Bruttoresultatet udgør DKK 1,1 mio. mod DKK -293,4 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår primært resultat-effekten af projekter i forretningsområdet development, herunder det ovenfor omtalte tab vedrørende Strædet, Køge, samt drift af koncernens helejede, færdigopførte ejendomme tillige med den ovenfor omtalte nedskrivning vedrørende en grund i Polen. Herudover indgår den i Q1 2018/19 foretagne negative værdiregulering på DKK 15,0 mio. vedrørende koncernens tyske investeringsejendom. Værdiansættelsen af den tyske investeringsejendom er baseret på igangværende salgsdrøftelser, hvor ledelsen, på trods af at prisen er langt under det forventede, alligevel har valgt at arbejde videre med denne salgsmulighed ud fra et stærkt ønske om at komme ud af det tyske marked.

Resultat af joint ventures udgør DKK 55,8 mio. mod DKK -20,2 mio. i de første ni måneder af 2017/18. I resultat af joint ventures indgår fra development bl.a. avancer fra salg af projekter, herunder Amerika Have, København, Østre Havn, Aalborg og SporbyenScandia, Randers. Fra afviklingsaktiviteter indgår drift af koncernens delejede, færdigopførte ejendomme og en i første halvår 2018/19 tilbageført nedskrivning af Ringsted Outlet på DKK 30,0 mio. Den fortsat positive udvikling og købsinteresse for centret underbyggede grundlaget herfor.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør DKK 55,8 mio. mod DKK 58,6 mio. i samme periode 2017/18. Ud

af de samlede omkostninger vedrører DKK 19,8 mio. afviklingsaktiviteter.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 22,5 mio. mod DKK 25,6 mio. i de første ni måneder af 2017/18.

BALANCE

Balancen udgør DKK 2.107,5 mio. mod DKK 2.271,1 mio. pr. 31. januar 2018.

Nettoinvesteringer i og tilgodehavender hos joint ventures udgør DKK 473,7 mio. mod DKK 434,8 mio. pr. 31. januar 2018.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 56,7 mio. mod DKK 59,9 mio. pr. 31. januar 2018. De udskudte skatteaktiver vedrører koncernens danske og svenske aktiviteter, idet koncernens øvrige udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Den samlede projektbeholdning udgør DKK 1.381,5 mio. mod DKK 1.516,5 mio. pr. 31. januar 2018. Faldet er en kombination af en stigning som følge af investeringer i igangværende projekter, et fald som følge af aflevering af solgte projekter og ændringer i forudbetalinger fra kunder fra DKK 221,1 mio. pr. 31. januar 2018 til DKK 111,4 mio. pr. 31. oktober 2018.

I igangværende og færdige projekter indgår ligeledes koncernens grundbeholdning. Grundbeholdningen udgør pr. 31. oktober 2018 DKK 222 mio. mod DKK 290 mio. pr. 31. januar 2018. Ud af den samlede grundbeholdning pr. 31. oktober 2018 er DKK 89,8 mio. placeret i afviklingsaktiviteter.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 64,8 mio. mod DKK 122,3 mio. pr. 31. januar 2018. Beløbet består af både deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt, og forudbetalinger fra kunder, hvor beløbene frigives i forbindelse med aflevering af projekterne, når visse betingelser er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør DKK 894,6 mio. mod DKK 922,8 mio. pr. 31. januar 2018. Soliditeten udgør 42,4 % mod 40,6 % pr. 31. januar 2018. Ledelsen vægter soliditeten højt og har som målsætning, at soliditeten til stadighed skal udgøre i niveauet 40 %. Ændringen i egenkapitalen kan primært henføres til periodens resultat.

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 1.212,9 mio. mod DKK 1.348,3 mio. pr. 31. januar 2018 og er dermed reduceret med DKK 135,4 mio., primært relateret til lavere gæld til kre-

ditinstitutter.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK 0,0 mio. mod DKK -4,1 mio. samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er positive med DKK 217,9 mio. (Q1-Q3 2017/18: negative med DKK 86,0 mio.). Pengestrømmene er en kombination af en væsentligt lavere pengebinding i projekter som følge af aflevering af færdigopførte projekter, lavere pengebinding i tilgodehavender, øget leverandørgæld og lavere pengebinding i indeståender på deponerings- og sikringskonti samt betalte renter og drift.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 9,2 mio. primært som følge af nedbringelse af tilgodehavender hos joint ventures (Q1-Q3 2017/18: positive med DKK 0,6 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 227,1 mio. som en kombination af optagelse af projektfinansiering til igangværende projekter og nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter i forbindelse med aflevering af solgte projekter til investorer (Q1-Q3 2017/18: positive med DKK 81,3 mio.).

FINANSIELLE FORHOLD

Med baggrund i en tilfredsstillende likviditet i koncernen har ledelsen valgt at påbegynde en nedbringelse af driftskreditterne i koncernen, og driftskreditterne er i Q3 2018/19 nedbragt med DKK 17 mio. Driftskreditterne vil blive nedbragt yderligere i takt med salg af koncernens afviklingsaktiviteter eller tidligere, såfremt ledelsen vurderer, at likviditeten viser et tilfredsstillende grundlag herfor.

Netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2018 DKK 862,1 mio. mod DKK 953,6 mio. pr. 31. januar 2018 og er dermed reduceret med knap 10 % siden årsregnskabet begyndelse. Ingen væsentlige kreditter har forfald inden udgangen af januar 2019. Kreditterne forventes indfriet inden forfald i forbindelse med aflevering af de pågældende projekter til investorer.

TK Developments engagement med sin hovedbankforbindelse om drifts- og projektfinansiering genforhandles en gang årligt og er i Q1 2018/19 forlænget frem til 30. april 2019.

TK Development finansierer sædvanligvis sine projekter med traditionel bankfinansiering. Låneaftalerne indeholder typisk en række covenants, der løbende skal opfyldes. I et af koncernens polske projekter udløber finansieringen medio 2019. Denne fi-

nansiering vil blive søgt forlænget. Der kan være risiko for, at kreditgivende pengeinstitut i en re-forhandling ønsker finansieringen nedbragt eller underlagt skærpede krav til covenants.

FORVENTNINGER TIL 2018/19

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat for regnskabsåret 2018/19 på DKK 0-10 mio. før skat.

Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til konkrete projekter, herunder tidsmæssige forventninger, hvor flere af disse projekter på nuværende tidspunkt er forhånds-solgt og under opførelse.

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2017/18.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke selskabets finansielle stilling.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten 2017/18.

LEDELSESÆNDRING

Søren Kempf Holm er tiltrådt som ny CEO pr. 1. oktober 2018. Direktionen består nu af adm. direktør, CEO, Søren Kempf Holm med base på koncernens kontor i København og koncerndirektør Robert Andersen med base i Aalborg.

Søren Kempf Holm har primært fokus på den fremadrettede development-forretning og udvikling af organisationen. Robert Andersen har primært fokus på afviklingsaktiviteterne. Direktionen har sammen ansvaret for eksekvering af de fastlagte strategiske målsætninger.

BESTYRELSEN

På selskabets ordinære generalforsamling i april 2018 blev alle bestyrelsesmedlemmerne genvalgt. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Peter Thorsen som formand og Henrik Heideby som næstformand.

ØVRIGE FORHOLD / SEGMENTRESULTATER

I juni 2018 fratrådte Anne Skovbro som bestyrelsesmedlem i selskabet som følge en udnævnelse til adm. direktør for Udviklings-selskabet By og Havn I/S, som TK Development har samarbejdet med igennem mange år. Bestyrelsen består nu af fire medlemmer, og bestyrelsen vil frem til den ordinære generalforsamling i foråret 2019 vurdere på en eventuel supplerig af bestyrelsen.

SEGMENTRESULTATER

TK Developments segmenter omfatter development og afviklingsaktiviteter.

RESULTAT Q1-Q3 2018/19 (DKK MIO.)

Resultat	Q1-Q3 2018/19	Development	Afviklingsaktiviteter	Skat
Omsætning	706,2	434,0	272,2	-
Bruttoresultat	1,1	-2,9	4,0	-
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	55,8	16,0	40,9	-1,1
Omkostninger, inkl. afskrivninger på langfristede aktiver	56,9	37,0	19,9	-
Resultat af primær drift	0,0	-23,9	25,0	-1,1
Finansiering, netto	-22,5	10,8	-33,3	-
Resultat før skat	-21,1	-12,7	-7,3	-1,1
Skat af periodens resultat	3,9			
Periodens resultat	-25,0			

BALANCESTRUKTUR PR. 31.10.2018 (DKK MIO.)

Balance	31.10.2018	Development	Afviklingsaktiviteter
Aktiver			
Investeringsejendomme	13,2	-	13,2
Kapitalandele i joint ventures	356,8	64,0	292,8
Tilgodehavender, langfristede	116,6	1,3	115,3
Øvrige langfristede aktiver	69,6	67,4	2,2
Igangværende og færdige projekter	1.381,5	159,9	1.221,6
Tilgodehavender, kortfristede*)	89,9	206,2	-116,3
Likvider, deponeringskonti, m.v.	79,9	52,7	27,2
Aktiver	2.107,5	551,5	1.556,0
Passiver			
Egenkapital	894,6	492,3	402,3
Kreditinstitutter	989,9	***) -45,9	1.035,7
Gældsforpligtelser i øvrigt	223,1	105,1	118,0
Passiver	2.107,5	551,5	1.556,0
Soliditet	42,4 %	89,3 %	25,9 %

*) inkl. mellemregning mellem de to segmenter på DKK 163,7 mio.

**) efter modregning af uudnyttede trækningsretter på DKK 87,7 mio., idet de samlede trækningsretter er indregnet under afviklingsaktiviteter.

DEVELOPMENT

Det strategiske fokus for koncernen er development i Danmark og Sverige. Som følge af bestyrelsens beslutning ultimo 2017 om at afvikle koncernens aktiviteter i Polen indgår alle polske aktiviteter nu i afviklingsaktiviteter. Sammenligningstal for de første ni måneder af 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Som en konsekvens af det foran omtalte tab på projektet Strædet i Køge lever koncernens development-aktiviteter i regnskabsåret 2018/19 ikke op til ledelsens oprindelige målsætning om, at development-aktiviteterne skal bidrage med en egenkapitalforrentning på 15-20 % p.a. Målsætningen fastholdes dog fremadrettet.

Development - Danmark og Sverige		
DKK mio.	Q1-Q3 2018/19	Q1-Q3 2017/18
Omsætning	434,0	150,6
Bruttoresultat	-2,9	11,8
Resultat af joint ventures	16,0	43,6
Resultat før skat	-12,7	21,7
	31.10.2018	31.1.2018
Balancesum	551,5	776,0
Egenkapitalbinding	492,3	513,2

Resultat før skat for de første ni måneder af 2018/19 udgør DKK -12,7 mio. og indeholder det omtalte tab vedrørende Strædet i Køge. På trods af et positivt resultat i Q3 2018/19 på DKK 16,0 mio. anser ledelsen det samlede resultat som utilfredsstillende. Development-aktiviteterne indeholder en række andre spændende projekter, hvor flere projekter er afleveret i de første ni måneder af 2018/19 og bidrager positivt til resultatet.

Balancen er faldet fra DKK 776,0 mio. pr. 31. januar 2018 til DKK 551,5 mio. pr. 31. oktober 2018. Faldet kan primært henføres til aflevering af projekter.

AFLEVEREDE PROJEKTER

Afleverede projekter i regnskabsperioden udgøres primært af nedenstående:

Havnehus 1, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark (Q1 2018/19)

På Østre Havn, Aalborg, har TK Development udviklet og opført en udlejningsejendom på ca. 4.900 m². Ejendommen er solgt til en privat investor, som selv forestår udlejningen. Salget er sket på basis af forward funding, hvor investor har betalt for projektet i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er færdiggjort, og det færdige projekt er afleveret til køber i april 2018.

Jem & fix, Brønderslev, Danmark (Q1 2018/19)

TK Development har udviklet, solgt og afleveret en 1.000 m² jem & fix-butik i Brønderslev. Projektet er solgt til private investorer.

Domus Vista, ungdomsboliger, Frederiksberg, København, Danmark (Q2 2018/19)

På Frederiksberg har TK Development solgt et ungdomsboligprojekt på 5.300 m² til Koncenton. Investor har selv påtaget sig udlejningsopgaven. Byggeriet er færdigopført i marts 2018.

Ungdomsboliger, Vanløse, Danmark (Q3 2018/19)

I Vanløse har TK Development solgt og afleveret et ungdomsboligprojekt på 1.700 m² til Koncenton, der som et led i handlen har påtaget sig udlejningsopgaven. Det færdige projekt er overdraget til investor i oktober 2018.

Øvrige (Q2 2018/19 og Q3 2018/19)

Selskabets grund i Ejby, Glostrup, Danmark, er solgt og afleveret til køber, og 3.900 m² boligbyggeretter i SporbyenScandia, Randers, er solgt og overdraget til en privat investor.

PROJEKTPORTEFØLJEN

Udviklingspotentialen i projektporteføljen i Danmark og Sverige udgør pr. 31. oktober 2018 ca. 230.000 m². TK Development er aktuelt involveret i igangværende byggerier på knap 60.000 m² inklusive igangværende byggerier vedrørende afviklingsaktiviteter.

PROJEKTOVERBLIK

Oversigten nedenfor viser de væsentligste færdigopførte og påbegyndte projekter i projektporteføljen inden for development. Konkrete projekter medtages i oversigten og omtales, når byggeriet påbegyndes. Oversigten indeholder projekter i såvel 100%-ejede selskaber som i joint ventures.

Et af de væsentlige projekter, som TK Development tidligere har haft i projektporteføljen, er Kulan, Handelskvarter, Göteborg, Sverige. Her har TK Development igennem en årrække samarbejdet med SKF Sverige AB om udvikling af SKF's fabriksområde i Gamlestaden i Göteborg. Lokalplanen til det påtænkte projekt har været forsinket og udsat igennem flere år, hvilket over flere omgange har udskudt projektet. SKF har meddelt, at de ønsker at gennemføre projektet med en anden samarbejdspartner, og dialog med SKF om samarbejdets ophør pågår.

Udover nedenstående projekter arbejder TK Development med en række mindre og mellemstore projekter inden for koncer-

nens primære segmenter, butikker, kontorer og boliger samt kombinationer heraf.

Projekt	By	Land	Segment	TKD's ejerandel af areal (m ²)	TKD's ejerandel	Byggestart/ forventet byggestart	Forventet overdragelse
Færdigopførte							
Strædet	Køge	DK	Bolig	950	100 %	Marts 2015	2018
Påbegyndte							
Beddingen 7A, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	3.500	¹⁾ 50 %	Juni 2017	Ultimo 2018
Nyhavnsgade 3, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	1.325	¹⁾ 50 %	Primo 2018	Primo 2019
Beddingen 5, Østre Havn	Aalborg	DK	Bolig	3.050	¹⁾ 50 %	Medio 2018	Ultimo 2019
SporbyenScandia (betinget solgte)	Randers	DK	Mix	9.250	50 %	-	Q4 2018/19
SporbyenScandia	Randers	DK	Mix	54.750	50 %	-	Løbende
Smedegaarden	Holbæk	DK	Mix	3.200	100 %	September 2018	Ultimo 2019
Retailpark, Södertälje	Södertälje	SE	Butik	8.000	100 %	Primo 2018	Forår 2019

¹⁾ Avanceandel på udvikling udgør 70 %.

FÆRDIGOPFØRTE PROJEKTER

Strædet, udvikling af centrum, Køge, Danmark

I umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten har TK Development opført et projekt, som omfatter bl.a. et retailprojekt på ca. 19.000 m² og ca. 13.000 m² parkering. Retailprojektet er sammen med de ca. 13.000 m² parkering solgt til finske Citycon. Projektet er afleveret til Citycon i tre etaper, hvor de to første etaper på i alt 16.000 m² er afleveret i regnskabsåret 2017/18. Tredje etape af projektet er afleveret til Citycon i juli 2018.

TK Development har herudover opført 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse, i alt ca. 3.000 m². 71 % af boligerne er solgt og afleveret til køberne (Q2 2018/19: 68 %).

Som omtalt foran har projektet givet koncernen store udfordringer, og der blev i Q2 2018/19 indregnet et tab på DKK 50 mio. på projektet.

TK Development er fortsat involveret i flere tvister og voldgiftsager i relation til projektet. Der er foretaget en vurdering heraf og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. På tidspunktet for opgørelse af tabet udgjorde endnu ikke afholdte omkostninger og reservationer til tvister m.v. mere end DKK 70 mio., og de endnu ikke afholdte omkostninger og reservationer til tvister m.v. er fortsat betydelige. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme yderligere afvigelse.

PÅBEGYNDTE

Beddingen 7A, ejerboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

TK Development fortsætter gennem et fællesejet selskab (50/50) med Frederikshavn Maritime Erhvervspark udviklingen af en business- og boligpark på de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge. Et af projekterne omfatter ca. 7.000 m² ejerboliger med en unik beliggenhed på Beddingen. Forhåndssolget af de 43 lejligheder er i gang, og 35 af lejlighederne er p.t. forhåndssolgt (Q2 2018/19: 77 %). Byggeriet er igangsat medio 2017, og lejlighederne forventes at være indflytningsklare ultimo 2018. Avance ved salg indregnes efter produktionsmetoden.

Nyhavnsgade 3, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Projektet på Nyhavnsgade, ligeledes på Østre Havn, omfatter en udlejningsejendom på ca. 2.650 m². Projektet er solgt til en privat investor, som selv forestår udlejningen. Salget sker på basis af forward funding, hvor investor betaler for projektet i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2018, forløber som planlagt og forventes færdiggjort og afleveret til køber primo 2019. Avance ved salg indregnes efter produktionsmetoden.

Beddingen 5A, udlejningsboliger, Østre Havn, Aalborg, Danmark

Beddingen 5A er også et projekt på Østre Havn. Projektet omfatter ca. 6.100 m² og er betinget solgt til et privat ejendoms-selskab. Investor vil selv forestå udlejningen. Byggeriet er påbegyndt, og det færdige projekt forventes afleveret til køber

ultimo 2019. Avance ved salg vil blive indregnet efter produktionsmetoden.

SporbyenScandia, Randers, Danmark

TK Development ejer i et joint venture sammen med private investorer et areal i Randers, hvor der forventes at kunne udvikles i niveauet 140.000 m² blandede butikker, boliger, kontorer m.v. Arealen omfatter de tidligere Bombardier-togfabrikker. Lokalplanen for området er vedtaget. Der er god interesse for projektet blandt både investorer og brugere. Der arbejdes aktuelt med salg af byggeretter til flere af byggefeltene på arealet, og flere aftaler er på plads. Der er indgået aftaler om salg af 12.000 m² boligbyggeretter til private investorer, hvoraf 8.100 m² er overdraget til køber i januar 2018, og 3.900 m² er overdraget til investor i Q3 2018/19. Der er herudover indgået betingede aftaler om salg af yderligere 18.500 m² boligbyggeretter til dels et boligselskab, dels private investorer, og disse handler forventes effektueret i Q4 2018/19. Endvidere er der fremskredne forhandlinger med investorer til andre byggefelt, ligesom der konkret arbejdes med udvikling af et kombineret dagligvare- og boligprojekt.

Smedegaarden, dagligvarebutik og ejerboliger, Holbæk, Danmark

I Holbæk arbejder TK Development med udvikling af et projekt på ca. 3.200 m². Projektet omfatter en dagligvareenhed på ca. 1.300 m² udlejet til Salling Group og ca. 1.900 m² ejerboliger, svarende til 16 enheder. Dagligvareenheden er betinget solgt til ATP-Ejendomme A/S, og forhåndssalg af ejerlejlighederne er påbegyndt. Byggeriet er påbegyndt ultimo september 2018, og projektet forventes færdigt ultimo 2019. Avance ved salg af ejerboligerne forventes at blive indregnet efter produktionsmetoden.

Retailpark, Södertälje, Sverige

I Södertälje arbejder TK Development med udvikling af en retailpark på ca. 8.100 m². Projektet er fuldt udlejet (Q1 2018/19: 100 %), og lejerne er bl.a. Willy's (dagligvarebutik), Lager 157 og en fitnesskæde. Projektet er solgt til Svenska Handelsfastigheter. Salget sker på basis af forward funding, hvor Svenska Handelsfastigheter betaler for projektet i takt med projektets opførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2018, og retailparken forventes afleveret til investor i foråret 2019. Avance ved salg indregnes efter produktionsmetoden.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet - 11.700 m² outlet åbnet i november 2018



AFVIKLINGSAKTIVITETER

Koncernens afviklingsaktiviteter omfatter grunde og udviklingsprojekter på de markeder, hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv, samt koncernens færdigopførte ejendomme og investeringsejendomme i alle lande, herunder Danmark.

Som en konsekvens af bestyrelsens beslutning ultimo 2017 om at afvikle koncernens polske aktiviteter indgår disse aktiviteter i afviklingsaktiviteter. Sammenligningstal for de første ni måneder 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Aktiviteterne vil blive afviklet hurtigst muligt, og nettoprovenuet vil blive udloddet til aktionærerne. De samlede afviklingsaktiviteter udgør 74 % af koncernens balance.

Afviklingsaktiviteter		
DKK mio.	Q1-Q3 2018/19	Q1-Q3 2017/18
Omsætning	272,2	94,0
Bruttoresultat	4,0	-305,2
Resultat af joint ventures	40,9	-63,3
Resultat før skat	-7,3	-419,0
	31.10.2018	31.1.2018
Balancesum	1.556,0	1.495,1
Egenkapitalbinding	402,3	409,6
Ansatte på centrene	20	19

Resultat før skat for de første ni måneder 2018/19 udgør DKK -7,3 mio. Resultatet i Q3 2018/19 udgør DKK -2,3 mio. Udover løbende drift af koncernens færdigopførte ejendomme indeholder resultatet følgende væsentlige forhold:

- En negativ værdiregulering af den tyske investeringsejendom med DKK 15,0 mio. (Q1 2018/19).
- En nedskrivning af en grund i Polen med DKK 17,5 mio. (Q2 2018/19).
- En tilbageført nedskrivning af Ringsted Outlet på DKK 30,0 mio., heraf DKK 15,0 mio. i Q2 2018/19. Den fortsat positive udvikling og købsinteresse for centret underbyggede grundlaget herfor.

Grund, Polen - nedskrivning DKK 17,5 mio.

TK Development har ejet et stort grundareal på ca. 11 hektar i det sydlige Polen gennem mange år. Målet har været at udvikle området til retail og logistik. Det er bestyrelsens ønske at sikre momentum på salg af koncernens afviklingsaktiviteter, hvorfor der i Q2 2018/19 var en sondering af mulighederne for at fremskynde afviklingen ved salg af grundstykket som en ren jordhandel, hvorved en delvis udvikling over flere år kunne undgås.

TK Development modtog et betinget bud på køb af de samlede arealer, og ledelsen valgte at søge dette realiseret. Et salg til de forhandlede priser medførte en nedskrivning på DKK 17,5 mio., som blev indregnet i Q2 2018/19. Der er i Q3 2018/19 underskrevet en betinget aftale om salg af grunden, og der arbejdes p.t. på at opfylde betingelserne. Salget søges effektueret i 2019.

Færdigopførte ejendomme i drift

Færdigopførte projekter og investeringsejendomme, ekskl. projekter i joint ventures, udgør pr. 31. oktober 2018 DKK 882,0 mio. (Q2 2018/19: DKK 885,8 mio.).

Umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb er en andel af TK Developments retailpark-projekt i Aabenraa, i alt ca. 1.000 m², solgt og overdraget til private investorer

Flere af projekterne er placeret hos mæglere med salgsmandat. Samtidig arbejdes der målrettet med at føre de fastlagte driftsmæssige planer for hvert enkelt center ud i livet og derved fortsat forbedre både omsætning og kundetal i hvert enkelt center. Der arbejdes med at optimere udlejningssituationen, f.eks. ved at øge udlejningsgraden, ved at optimere lejersammensætningen, ved at forlænge uopsigeligheden på kontrakter med relativt kort opsigelsesvarsel osv.

For BROEN Shopping skal oplyses, at en biograf med otte sale i tilknytning til centret er under opførelse til Nordisk Film Biografer som lejer. Biografen åbner i foråret 2019. Centret, som åbnede i april 2017, er stadig under indkøring.

I relation til Ringsted Outlet fortsætter den positive udvikling, som centret har oplevet de seneste år, og centret oplever fortsat pæn vækst i både omsætning og antal besøgende. Udlejningssiden styrkes fortsat, og der er senest indgået lejekontrakt med Haribo og Adidas, som har åbnet butikker i centret i efteråret 2018. Der arbejdes samtidig med at sikre myndighedsforholdene til en mulig udvidelse af centret, og lokalplanarbejdet til brug herfor er igangsat.

I forhold til Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, er der taget indledende skridt til påbegynde reforhandling af en række lejekontrakter, hvor lejerens bindinger i forhold til uopsigelighed udløber i 2019.

Samtlige afviklingsaktiviteter

Oversigten på næste side er en opstilling af koncernens afviklingsaktiviteter inklusive udviklingen siden 31. januar 2018 tillige med angivelse af aktuelle tiltag for hvert enkelt aktiv.

AFVIKLINGSAKTIVITETER

EJENDOMME I DRIFT, EKSKL. TYSK INVESTERINGSEJENDOM

Type	Ejerandel	Bogført værdi 31.1.18	Bogført værdi 31.10.18	Gæld 31.10.18	Aktivitet	Aktuel udlejningsgrad
Danmark						
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400 m ² shoppingcenter	100 %			Sat til salg via mægler.	90 %
BROEN Shopping, Esbjerg	29.800 m ² shoppingcenter	35 %			Biograf under opførelse. Salgsproces påbegyndes, når det samlede center er færdigopført.	94 %
Ringsted Outlet	13.200 m ² outletcenter	50 %			Sat til salg via mægler.	96 %
Amerika Plads, p-kælder	32.000 m ² p-kælder	50 %			Forbedringer udføres, inden en egentlig salgsproces igangsættes.	n/a
Aabenraa	4.200 m ² retailpark	100 %			Sat til salg via mægler. 1.000 m ² er i Q4 2018/19 solgt og overdraget til private investorer. Yderligere delsalg søges via udbyder.	81 %
Brønderslev	1.200 m ² butiksejendom	100 %			Sat til salg via mægler.	100 %
Polen						
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	17.500 m ² shoppingcenter	100 %			Sat til salg via mægler.	99 %
Ejendomme i drift i alt		1.437,8	1.484,0	937,3		

ØVRIGE AFVIKLINGSAKTIVITETER

Type	Ejer-andel	Bogført værdi 31.1.18	Bogført værdi 31.10.18	Gæld 31.10.18	Aktivitet
Polen					
Boligprojekt, Bielany, Warszawa	Under opførelse	100 %	179,7	104,6	Etape 3 er færdigopført, og aflevering til købere pågår. Byggeri af etape 4 pågår. Se omtale nedenfor.
Grund, Poznan	Grund	100 %	17,2	-	Solgt i Q2 2018/19, og halvdelen af salgssummen er modtaget.
Grund, Bytom	Grund	100 %	47,5	30,2	Betinget tilbud på hele jorden accepteret. Nedskrivning i Q2 2018/19 med DKK 17,5 mio.
Grund, Sosnowiec	Grund	100 %	6,8	6,9	Dialog med mulig køber.
Grunde i alt			71,5	37,1	
Polen i alt			251,2	141,7	
Tjekkiet					
Grund, Prag	Grund	100 %	27,8	27,2	Dialog med mulig køber.
Outlet Moravia, Ostrava	Under opførelse	100 %	28,8	158,4	Etape 1 er færdigopført efter regnskabsperiodens udløb. Betinget solgt til CPI Property Group.
Tjekkiet i alt			56,6	185,6	
Letland					
Grund, Ulmana, Riga	Grund	100 %	9,8	10,1	Sat til salg via mægler. Dialog med mulig køber.
Grund, Milgravja Street, Riga	Grund	100 %	11,2	11,3	Udlejning pågår.
Letland i alt			21,0	21,4	
Tyskland					
Investerings ejendom, Lüdenscheid	Ejendom i drift	100 %	28,1	13,2	Værdiansættelsen er baseret på igangværende salgsdrøftelser. Due dilligence pågår. Nedskrivning i Q1 2018/19 med DKK 15,0 mio.
Grund	Grund	100 %	1,7	1,1	Betinget salgsaftale indgået.
Tyskland i alt			29,8	14,3	
Øvrige afviklingsaktiviteter i alt			358,6	363,0	231,7
Mellemregning med Development					163,7
Øvrige nettoaktiver/passiver					112,0
Egenkapitalbinding, netto *)					402,3

*) summen af aktiver og passiver kan ikke afstemmes til den segmentfordelte balance, idet ovenstående indeholder bruttoværdier i joint ventures.

Polen

Det fremgår af oversigten ovenfor, at der alene er fire projekter tilbage i Polen, idet koncernen i Q2 2018/19 har solgt et grundstykke i Poznan.

Som omtalt foran har TK Development indgået betinget aftale om salg af større grundstykke i det sydlige Polen. Handlen søges effektueret i 2019, når betingelserne herfor er opfyldt. Såfremt handlen gennemføres, har koncernen alene tre projekter tilbage i Polen:

- 17.500 m² shoppingcenter, Galeria Sandecja i Nowy Sacz. Centret er 99 % udlejet og giver et aktuelt afkast på 7-7,5 % p.a. Centret søges solgt.
- Boligprojekt under opførelse i Bielany, Warszawa – se projektomtale nedenfor.
- Et grundstykke i Sosnowiec, hvor der aktuelt forhandles et salg heraf.

Alt i alt er der således en tilfredsstillende fremdrift i afviklingen af de polske aktiviteter, omend salget af Galeria Sandecja tager tid.

MetroBielany, boligprojekt, Bielany, Warszawa, Polen

I Warszawa udvikler TK Development et boligprojekt på ca. 51.000 m² ejerlejligheder. Projektet opføres i fire etaper, og de første tre etaper på i alt 38.350 m² er færdigopført og i al væsentlighed solgt og overdraget til private brugere.

Tredje etape på ca. 15.650 m² bestående af 263 boligheder og servicearealer er færdigopført i foråret 2018, og overdragelse af boligerne til de enkelte købere er stort set tilendebragt. Salget er forløbet tilfredsstillende, og alle bolighederne er solgt (Q2 2018/19: 100 %).

Fjerde etape omfatter ca. 12.500 m² og vil bestå af 227 boligheder samt servicearealer. Byggeriet er påbegyndt i december 2017, og boligerne forventes færdige i efteråret 2019. Der opleves god efterspørgsel efter lejlighederne i projektet, og forhåndssalget forløber tilfredsstillende. Der er forhåndssolgt 62 % (Q2 2018/19: 51 %) af enhederne.

På trods af at TK Development ønsker at afvikle sine aktiviteter i Polen, står koncernen naturligvis ved de garantier, der stilles over for køberne af ejerlejlighederne i projektet. De af TK Development stillede garantier bakkes op af tilsvarende garantier fra den udførende entreprenør.

Tjekkiet

Aktiviteterne i Tjekkiet omfatter en grund og et outlet-projekt under udvikling i Ostrava. Grunden vil blive søgt solgt hurtigst muligt. Outlet-projektet er omtalt nedenfor.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Som et led i afviklingen af koncernens tjekkiske aktiviteter og for at optimere værdien af disse har bestyrelsen, som tidligere oplyst, besluttet at udvikle og gennemføre udviklingsprojektet Outlet Arena Moravia i Ostrava. Outletcentret udgør ca. 17.000 m² og opføres i to etaper, hvoraf første etape udgør 11.700 m². Første etape består af ca. 70 butikker, og der er indgået bindende lejeaftaler på 74 % af arealet (Q2 2018/19: 66 %). Projektet er betinget solgt til CPI Property Group, der er en stor international ejendoms-koncern med ejendomme i 11 lande. Betingelserne relaterer sig primært til opnåelse af en vis udlejningsgrad og myndighedstilladelse til bl.a. en ekstra tilkørselsvej. Betingelserne, som TK Development i et vist omfang ikke selv kontrollerer opfyldelsen af, er endnu ikke opfyldt. Byggeriet af første etape af projektet er forløbet planmæssigt, og første etape er åbnet efter regnskabsperiodens udløb, i november 2018.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2018 – 31. oktober 2018 for TK Development A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2018 – 31. oktober 2018.

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

Aalborg, 12. december 2018

DIREKTIONEN

Søren Kempf Holm
Adm. direktør, CEO

Robert Andersen
Koncerndirektør

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Michael Bruhn

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	9 mdr. 2018/19	9 mdr. 2017/18	3. kvartal 2018/19	3. kvartal 2017/18	Hele året 2017/18
Nettoomsætning	3	706,2	244,6	160,2	60,1	785,9
Projektkomkostninger	5	-690,1	-513,0	-139,5	-356,4	-1.029,3
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		-15,0	-25,0	0,0	-25,0	-25,0
Bruttoresultat		1,1	-293,4	20,7	-321,3	-268,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		55,8	-20,2	14,2	-60,9	13,9
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		56,9	-313,6	34,9	-382,2	-254,5
Andre eksterne omkostninger		15,5	14,7	4,5	4,8	20,2
Personaleomkostninger		40,3	43,9	10,1	14,5	63,9
I alt		55,8	58,6	14,6	19,3	84,1
Resultat før finansiering og afskrivninger		1,1	-372,2	20,3	-401,5	-338,6
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,1	0,5	0,3	0,2	0,8
Resultat af primær drift		0,0	-372,7	20,0	-401,7	-339,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1,4	0,5	1,4	0,1	0,7
Finansielle indtægter		14,5	7,9	2,3	2,4	9,6
Finansielle omkostninger		-37,0	-33,5	-10,2	-12,6	-44,6
I alt		-21,1	-25,1	-6,5	-10,1	-34,3
Resultat før skat		-21,1	-397,8	13,5	-411,8	-373,7
Skat af periodens resultat		3,9	-1,9	4,0	-8,8	5,3
Periodens resultat		-25,0	-395,9	9,5	-403,0	-379,0

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	-0,3	-4,0	0,1	-4,1	-3,9
--------------------------	------	------	-----	------	------

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	-25,0	-395,9	9,5	-403,0	-379,0
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:					
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-8,1	6,5	-1,8	2,3	11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,3	0,1	0,1	0,0	-1,0
Skat af anden totalindkomst	0,2	-1,8	-0,2	-0,7	-2,7
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0
Periodens anden totalindkomst	-7,6	4,7	-1,9	1,4	8,1
Periodens totalindkomst	-32,6	-391,2	7,6	-401,6	-370,9

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2018	31.1.2018
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3,4	3,6
Materielle aktiver		3,4	3,6
Investeringsejendomme		13,2	28,1
Investeringsejendomme		13,2	28,1
Kapitalandele i joint ventures		356,8	294,8
Kapitalandele i associerede virksomheder		5,3	5,1
Tilgodehavender hos joint ventures		115,3	125,2
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	2,5
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,2	4,5
Finansielle aktiver		482,9	432,1
Udsudte skatteaktiver		56,7	59,9
Andre langfristede aktiver		56,7	59,9
Langfristede aktiver		556,2	523,7
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter		1.381,5	1.516,5
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		26,3	22,0
Tilgodehavender hos joint ventures		1,6	14,8
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0,0	6,4
Tilgodehavende selskabsskat		1,5	0,0
Andre tilgodehavender		29,9	20,7
Periodeafgrænsningsposter		30,6	35,8
Tilgodehavender		89,9	99,7
Andre værdipapirer og kapitalandele		10,4	4,1
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	64,8	122,3
Likvide beholdninger	6	4,7	4,8
Kortfristede aktiver		1.551,3	1.747,4
AKTIVER		2.107,5	2.271,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2018	31.1.2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	7	-7,9	-0,3
Overført resultat		804,3	824,9
Egenkapital		894,6	922,8
Forpligtelser			
Hensatte forpligtelser		0,0	0,3
Udsudte skatteforpligtelser		0,0	0,7
Langfristede forpligtelser		0,0	1,0
Kreditinstitutter		989,8	1.218,7
Leverandørgæld		174,0	69,8
Forudbetalinger fra kunder		2,4	0,0
Selskabsskat		7,2	8,3
Hensatte forpligtelser		3,8	4,8
Anden gæld		30,4	41,5
Periodeafgrænsningsposter		5,3	4,2
Kortfristede forpligtelser		1.212,9	1.347,3
Forpligtelser		1.212,9	1.348,3
PASSIVER		2.107,5	2.271,1

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2017	98,2	-8,4	1.203,9	1.293,7
Periodens resultat	0,0	0,0	-395,9	-395,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	4,7	0,0	4,7
Periodens totalindkomst	0,0	4,7	-395,9	-391,2
Egenkapital pr. 31. oktober 2017	98,2	-3,7	808,0	902,5
Egenkapital pr. 1. februar 2018	98,2	-0,3	824,9	922,8
Effekt af implementering af IFRS 15. jf. note 1	0,0	0,0	4,4	4,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-25,0	-25,0
Periodens anden totalindkomst	0,0	-7,6	0,0	-7,6
Periodens totalindkomst	0,0	-7,6	-25,0	-32,6
Egenkapital pr. 31. oktober 2018	98,2	-7,9	804,3	894,6

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	9 mdr. 2018/19	9 mdr. 2017/18	Hele året 2017/18
Resultat af primær drift	0,0	-372,7	-339,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-55,8	20,2	-13,9
Værdireguleringer investeringsejendomme	15,0	25,0	25,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,8	0,3	0,6
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	18,1	315,0	317,5
Hensatte forpligtelser	-1,3	-0,4	2,3
Kursreguleringer	3,4	-0,6	-2,0
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	112,4	-57,4	357,4
Ændringer i tilgodehavender	-1,6	-24,7	-41,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,0	62,5	62,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	14,5	-8,6	-9,5
Salg af joint ventures	0,0	0,4	0,3
Investering i joint ventures	-0,8	-0,6	-0,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	56,2	-7,7	-98,2
Ændringer i kreditorer og anden gæld	97,8	6,5	9,9
Pengestrøm fra primær drift	258,7	-42,8	270,7
Betalte renter, m.v.	-43,0	-49,7	-64,9
Modtagne renter, m.v.	7,2	6,7	8,4
Betalt selskabsskat	-5,0	-0,2	-0,5
Pengestrøm fra driftsaktivitet	217,9	-86,0	213,7
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,6	-2,0	-2,9
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,1	0,1
Udlodning fra associerede virksomheder	1,2	0,6	0,6
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	8,7	5,4	4,3
Investering i joint ventures	-0,6	-3,8	-4,1
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,4	0,3	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	9,2	0,6	-1,5
Optagelse af projektf finansiering	55,7	184,2	108,5
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-282,8	-102,9	-326,9
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-227,1	81,3	-218,4
Periodens pengestrøm	0,0	-4,1	-6,2
Likvider, primo	4,8	10,5	10,5
Valutakursregulering af likvider	-0,1	0,4	0,5
Likvider, ultimo	4,7	6,8	4,8

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i DKK, der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta i moderselskabet. Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

TK Development har med virkning fra 1. februar 2018 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2018 eller senere. Implementeringen af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder, har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis. TK Development har implementeret IFRS 15 efter de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2018. IFRS 15 er ikke anvendt for kontrakter, der er leveret pr. 1. februar 2018. Effekten af implementeringen udgør DKK 4,4 mio. efter skat, som er indregnet i overført resultat pr. 1. februar 2018. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2017/18. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til TK Developments årsrapport 2017/18.

Der er i forhold til samme periode 2017/18 sket en ændring i sammensætningen af segmenter. Bestyrelsen besluttede i december 2017 at afvikle koncernens polske aktiviteter, og som en konsekvens heraf blev koncernens polske development-aktiviteter overført til afviklingsaktiviteter med virkning fra 31. oktober 2017. Samtidig blev det besluttet, at de tidligere ikke-fordelte omkostninger vil blive allokert til development. Sammenligningstal for de første 9 måneder af 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Påvirkning af implementeringen af IFRS 15 på delårsperiodens tal:

DKK mio.	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 15	Ny praksis
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse (9 mdr. 2018/19)			
Nettoomsætning	636,6	69,6	706,2
Projektomkostninger	-630,3	-59,8	-690,1
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto	-15,0	0,0	-15,0
Bruttoresultat	-8,7	9,8	1,1
Resultat af joint ventures	50,3	5,5	55,8
Resultat af primær drift	-15,3	15,3	0,0
Skat	1,6	2,3	3,9
Periodens resultat	-38,0	13,0	-25,0
Periodens totalindkomst	-45,6	13,0	-32,6
Balance pr. 31.10.2018			
Langfristede aktiver			
Kapitalandele i joint ventures	351,3	5,5	356,8
Udskudte skatteaktiver	59,0	-2,3	56,7
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter	1.371,7	9,8	1.381,5
Aktiver i alt	2.094,5	13,0	2.107,5
Egenkapital			
Overført resultat	791,3	13,0	804,3
Passiver i alt	2.094,5	13,0	2.107,5

*) ekskl. effekt af implementeringen pr. 1. februar 2018 indregnet i overført resultat.

NOTE 2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens igangværende og færdige projekter og koncernens udskudte skatteaktiver. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2017/18, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Der er i første kvartal 2018/19 indregnet en negativ værdiregulering på DKK 15 mio. vedrørende koncernens tyske investeringsejendom. Bogført værdi udgør herefter pr. 31. oktober 2018 DKK 13,2 mio. Værdiansættelsen er baseret på igangværende salgsdrøftelser, hvor ledelsen på trods af, at prisen er langt under det forventede, alligevel har valgt at arbejde videre med denne salgsmulighed ud fra et stærkt ønske om at komme ud af det tyske marked.

Der er i andet kvartal 2018/19 indregnet en nedskrivning på DKK 17,5 mio. vedrørende en grund i Polen, hvor ledelsen har valgt at acceptere et betinget købstilbud på hele grunden og derved undgå en projektudviklingsopgave over en længere periode. Betinget aftale om grundsalget er underskrevet i tredje kvartal 2018/19.

Endvidere er der i andet kvartal 2018/19 konstateret et tab vedrørende Strædet, Køge, på DKK 50 mio. Tabet omfatter bl.a.:

- Betydelige overskridelser af de forventede omkostninger til færdiggørelse af projektet. En andel af disse overskridelser må tilskrives fejlagtige vurderinger som en konsekvens af betydelig personaleudskiftning på projektet.
- Betydelige omkostninger til genopretning af fejlagtigt udførte forhold i projektet.
- Indgåelse af forlig og revurdering af risici i flere tvistforhold med entreprenører.

Endnu ikke afholdte omkostninger og reservationer til tvister m.v. udgjorde på tidspunktet for opgørelsen af tabet mere end DKK 70 mio. og er fortsat betydelige. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme yderligere afvigelse.

NOTE 3. OMSÆTNING

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Q1-Q3 2018/19:			
Salg af projekter	100,6	316,7	417,3
Lejeindtægter	4,5	0,0	4,5
Salg af tjenesteydelser	12,2	0,0	12,2
Development i alt	117,3	316,7	434,0
Salg af projekter	0,0	224,3	224,3
Lejeindtægter	41,0	0,0	41,0
Salg af tjenesteydelser	6,9	0,0	6,9
Afviklingsaktiviteter i alt	47,9	224,3	272,2
Nettoomsætning i alt	165,2	541,0	706,2

NOTE 4. SEGMENTOPLYSNINGER

Den interne rapportering i TK Development er opdelt i forretningsområderne development og afviklingsaktiviteter. Development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark og Sverige. Afviklingsaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark og Sverige samt færdigopførte ejendomme i drift i Danmark.

Bestyrelsen besluttede i december 2017 at afvikle koncernens polske aktiviteter, og som en konsekvens heraf indgår alle polske aktiviteter nu under afviklingsaktiviteter. Samtidig blev det besluttet, at de tidligere ikke-fordelte omkostninger vil blive allokert til development, og sammenligningstal for Q1-Q3 2017/18 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Development	Afviklings- aktiviteter	Resultat før skat	Skat inde- holdt i resul- tat af joint ventures	I alt
31.10.2018					
Nettoomsætning, eksterne kunder	434,0	272,2		0,0	706,2
Resultat før skat	-12,7	-7,3	-20,0	-1,1	-21,1
Segmentaktiver	551,5	1.556,0		0,0	2.107,5
Segmentforpligtelser	59,2	1.153,7		0,0	1.212,9
31.10.2017					
Nettoomsætning, eksterne kunder	150,6	94,0		0,0	244,6
Resultat før skat	21,7	-419,0	-397,3	-0,5	-397,8
Segmentaktiver	1.049,1	1.492,8		0,0	2.541,9
Segmentforpligtelser	549,1	1.090,3		0,0	1.639,4

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

DKK mio.	9 mdr. 2018/19	9 mdr. 2017/18	Hele året 2017/18
Projektomkostninger i alt	672,0	198,0	711,8
Nedskrivning af igangværende og færdigopførte projekter	18,1	315,0	317,5
Projektomkostninger i alt	690,1	513,0	1.029,3

NOTE 6. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.10.2018	31.1.2018
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	4,7	4,8
Udnyttede driftskreditfaciliteter	87,7	29,5
I alt	92,4	34,3
Deponerede midler til senere frigivelse	64,8	122,3
Likviditetsreserve i alt	157,2	156,6

NOTE 7. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsin- strumenter	Reserve for valutakursre- guleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2017	-1,7	-6,7	-8,4
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat i joint ventures	0,1	-0,2	-0,1
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	6,5	6,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,1	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-1,8	-1,8
Anden totalindkomst i alt	0,2	4,5	4,7
Andre reserver pr. 31. oktober 2017	-1,5	-2,2	-3,7
Andre reserver pr. 1. februar 2018	-2,7	2,4	-0,3
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-8,1	-8,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,3	0,0	0,3
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,2	0,2
Anden totalindkomst i alt	0,3	-7,9	-7,6
Andre reserver pr. 31. oktober 2018	-2,4	-5,5	-7,9

NOTE 8. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

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

NOTE 9. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures og associerede virksomheder.

DKK mio.	31.10.2018	31.1.2018	31.10.2017
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	1,2	1,5	1,1
Vederlag, m.v., direktion	3,8	11,4	5,6
Joint ventures:			
Honorarindtægter	2,3	2,4	2,0
Renteindtægter	4,1	7,9	6,6
Garantiprovision	2,3	0,5	0,0
Tilgodehavender (saldo)	116,9	140,0	138,0
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,8	1,2	1,2
Renteindtægter	0,1	0,1	0,1
Tilgodehavender (saldo)	1,3	8,9	9,0

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2018. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er i perioden realiseret et tab på tilgodehavender hos joint ventures på DKK 65,4 mio. De pågældende tilgodehavender var nedskrevet til DKK 0 pr. 31. januar 2018, hvorfor tabet ikke har resultat effekt i indeværende regnskabsår. Der er ikke i Q1-Q3 2018/19 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1-Q3 2017/18: DKK 65,4 mio.).

NOTE 10. FINANSIELLE INSTRUMENTER

TK Development har ingen væsentlige finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens finansielle instrumenter svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet. Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2017/18.