

Euro Mall Holding A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 20114800

Årsrapport for 2018/19

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-06-2019

Anne R. Fisker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	5
Ledespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæringer.....	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse.....	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter.....	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Euro Mall Holding A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	20114800
Regnskabsår	01-02-2018 - 31-01-2019
Bestyrelse	Søren Kempf Holm Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Euro Mall Holding A/S

KONCERNSTRUKTUR

	<u>Ejerandel i %</u>
Euro Mall Holding A/S	
Euro Mall Luxembourg S.A., Luxembourg	100
Euro Mall Czech & Slovakia Invest B.V., Amsterdam	100
TK Czech Operations s.r.o., Prag	100
Euro Mall City s.r.o., Prag	100
Euro Mall Event s.r.o., Prag	100
TK Polska Operations S.A., Warszawa	100
Euro Mall Polska X Sp. z o.o., Warszawa	100
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o., Warszawa	100
Euro Mall Polska XXVII Sp. Z o.o., Warszawa	100
Euro Mall Polska XXVIII Sp. z o.o., Warszawa	100
TK Polska Development II, Sp. z o.o., Warszawa	100
● Step RE CSP Invest I A/S, Herning	50
Euro Mall Czech & Slovakia Invest B.V.	
Euro Mall Ceske Budejovice s.r.o. i likvidation, Prag	100
TK Czech Development III s.r.o., Prag	100
Euro Mall Luxembourg S.A.	
▲ Euro Mall Ventures S.a.r.l., Luxembourg	20
Step RE CSP Invest I A/S	
● Camacuri s.r.o. i likvidation, Prag	100
▲ Associerede virksomheder der omfatter projekter inden for koncernens primære arbejdsområder, udvikling og entrepris i fælles bestemmende ledelse med de øvrige deltager.	
● Selskaber uden fælles eller bestemmende indflydelse.	

Ledelsesberetning

Euro Mall Holding A/S aflægger hermed sin 22. årsrapport. Årsrapporten indeholder et separat årsregnskab for selskabet, men ikke et koncernregnskab, idet fritagelsesbestemmelserne for konsolidering, jfr. IAS 27.10 er benyttet. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S (tidligere TK Development A/S), Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.agat.dk

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Bygge-Holding A/S, der direkte er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S.

Selskabets hovedaktivitet

Euro Mall Holding opererer via dattervirksomheder på det polske og tjekkiske marked. Det primære fokus har været udvikling af fast ejendom i Polen og Tjekkiet, særligt inden for butikssegmentet og boligsegmentet.

Aktiviteterne i Tjekkiet og Polen er under afvikling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 udgør t.DKK -70.530 mod t.DKK -132.352 året før. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder med t.DKK -74.315 mod t.DKK -137.525 i 2017/18. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er væsentligt negativt påvirket af nedskrivninger af projekter. Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsindtægter på t.DKK 6.931 mod t.DKK 7.291 i 2017/18.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2019 t.DKK 367.473 mod t.DKK 552.103 pr. 31. januar 2018. Egenkapitalen udgør t.DKK 11.853 og er et fald i forhold til året før på t.DKK 74.215 svarende til årets negative totalindkomst.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling.

Euro Mall Holding A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2018 - 31-01-2019 for Euro Mall Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27-06-2019

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Søren Kempf Holm
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Euro Mall Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Euro Mall Holding A/S for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisions påtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 27-06-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CvR.nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33767

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Euro Mall Holding A/S for 2018/19 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven for danske virksomheder i regnskabsklasse B jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Euro Mall Holding A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i t.DKK, medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta.

Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, der måles efter den indre værdis metode.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er med virkning fra 1. februar 2018 implementeret en række ændrede standarder og fortolkningsbidrag uden, at dette har givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og i øvrigt beskrevet nedenfor.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på årsregnskabet de kommende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatet under finansielle poster.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

Projektomkostninger

Projektomkostninger indeholder de omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, lokaleomkostninger samt bildrift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, gældsforpligtelser og værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den

Anvendt regnskabspraksis

effektive rentesats er den diskonterings-sats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster inden for samme juridiske skatteenhed. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes. Såfremt det vurderes at et skatteaktiv ikke kan udnyttes foretages nedskrivning heraf over resultatet.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke bliver udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser og -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Selskabet er sambeskattet med Agat Ejendomme A/S (tidligere TK Development A/S) og alle dets danske dattervirksomheder. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter selskabets regnskabspraksis med tillæg af eventuel goodwill og fradrag for henholdsvis tillæg af forholdsmæssige interne avancer og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne avancer og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder der er indregnet i anden totalindkomst i de tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Valutakursdifferencer opstået ved omregningen af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregningen af resultatopgørelsens poster fra periodiske gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer der er opstået som følge af ændringer foretaget direkte på egenkapitalen i den udenlandske rapporterende virksomhed, også i anden totalindkomst.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede aktiver der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang de er uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og forpligtelsen forventes at medføre træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år, er klassificeret som langfristede forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Langfristede, finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en rentekomkostning over låneperioden.

Andre finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser omfattende gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i ordinært resultat og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter,

Anvendt regnskabspraksis

ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og fratrukket selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	t.DKK 2018/19	t.DKK 2017/18
Nettoomsætning		4.669	7.961
Projektomkostninger		-6.150	-7.958
Bruttoresultat		-1.481	3
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-567	-646
Resultat af primær drift		-2.048	-643
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder	3, 4, 5	-74.315	-137.525
Finansielle indtægter	6	21.501	24.226
Finansielle omkostninger	7	-14.570	-16.935
Resultat før skat		-69.432	-130.877
Skat af årets resultat	8	-1.098	-1.475
Årets resultat		-70.530	-132.352
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-70.530	-132.352
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-3.685	3.810
Årets totalindkomst		-74.215	-128.542

Balance

	Note	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	50.999	76.925
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	1.174	1.409
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		314.296	466.126
Andre langfristede aktiver		366.469	544.460
Langfristede aktiver i alt		366.469	544.460
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	6.431
Andre tilgodehavender		911	1.126
Tilgodehavender		911	7.557
Likvide beholdninger		93	86
Kortfristede aktiver i alt		1.004	7.643
Aktiver		367.473	552.103

Balance

	Note	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Passiver			
Virksomhedskapital	9	20.100	20.100
Andre reserver		-560	3.125
Overført resultat		-7.687	62.843
Egenkapital		11.853	86.068
Andre hensatte forpligtelser	10	169.838	127.715
Gæld til tilknyttede virksomheder		159.515	311.475
Langfristede forpligtelser		329.353	439.190
Andre hensatte forpligtelser	10	18	679
Gæld til kreditinstitutter	11	2.186	2.841
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		4.320	3.256
Selskabsskat		1.079	1.464
Anden gæld		18.664	18.605
Kortfristede forpligtelser		26.267	26.845
Forpligtelser i alt		355.620	466.035
Passiver		367.473	552.103
Nærtstående parter	12		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	13		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	15		
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	18		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2019

Beløb i t.DKK

	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2017	20.100	-685	195.195	214.610
Årets resultat	0	0	-132.352	-132.352
Årets anden totalindkomst	0	3.810	0	3.810
Årets totalindkomst	0	3.810	-132.352	-128.542
Egenkapital pr. 31. januar 2018	20.100	3.125	62.843	86.068
Årets resultat	0	0	-70.530	-70.530
Årets anden totalindkomst	0	-3.685	0	-3.685
Årets totalindkomst	0	-3.685	-70.530	-74.215
Egenkapital pr. 31. januar 2019	20.100	-560	-7.687	11.853

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 (2017/18 DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i t.DKK

	2018/19	2017/18
Resultat af primær drift	-2.048	-643
Regulering for ikke-kontante poster:		
Kursreguleringer	-504	2.446
Ændringer i tilgodehavender	146.742	-21.664
Ændringer i gæld til tilknyttede selskaber, kreditorer og anden gæld	-150.823	54.062
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-6.633	34.201
Betalte renter m.v.	-14.066	-16.935
Modtagne renter m.v.	21.501	21.780
Betalt selskabsskat - sambeskatning	-1.464	-1.230
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-662	37.816
Køb kapitalandele	-61	-35.482
Salg kapitalandele, herunder betaling af leje garanti mm	-105	-5.347
Modtaget udbytte	1.490	2.974
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	1.324	-37.855
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-655	-1.922
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-655	-1.922
Årets pengestrøm	7	-1.961
Likvider, primo	86	2.047
Likvider, ultimo	93	86

Noter

1. Personalemkostninger

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner m.v. til hverken direktion eller bestyrelse.

Afholdte personaleomkostninger er viderefaktureret til dattervirksomheder.

Gennemsnitligt antal ansatte udgør 1 (2017/18: 1)

Antal ansatte ultimo regnskabsåret udgør 1 (2017/18: 1)

2. Andre eksterne omkostninger

	t.DKK 2018/19	t.DKK 2017/18
Administrationsomkostninger	567	646
Andre driftsomkostninger i alt	567	646

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Kostpris pr. 1. februar	879.373	843.956
Årets tilgang	61	35.482
Årets afgang	-15.717	-65
Kostpris pr. 31. januar	863.717	879.373
Værdiregulering pr. 1. februar	-977.255	-846.761
Valutakursregulering	-3.685	3.747
Udloddet udbytte	-1.490	-2.974
Årets resultat	-75.701	-132.680
Årets afgang	16.472	1.413
Værdiregulering 31. januar	-1.041.659	-977.255
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	-177.942	-97.882
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	50.999	76.925
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-59.103	-47.250
Hensatte forpligtelser	-169.838	-127.557
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	-177.942	-97.882
I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	-75.701	-132.680
Avance/tab ved salg	418	-4.836
	-75.283	-137.516

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i tilknyttede virksomheder henvises til s. 4.

Noter

4. Kapitalandele i joint ventures

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Kostpris pr. 1 februar	24.168	24.168
Årets tilgang		0
Årets afgang	-24.168	0
Kostpris pr. 31. januar	0	24.168
Værdiregulering pr. 1. februar	-24.287	-24.281
Valutakursregulering	0	-33
Årets resultat	-16	27
Årets afgang	24.303	0
Værdiregulering pr. 31. januar	0	-24.287
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	0	-119
Kapitalandele i joint ventureser indregnet i balancen således:		
Modregnet i tilgodehavender hos joint ventures	0	-119
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	0	-119

Kapitalandele i joint ventures målt i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarede til de enkelte joint ventures regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i joint ventures henvises til s.4.

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Kostpris pr. 1. februar	704	704
Kostpris pr. 31. januar	704	704
Værdiregulering pr. 1. februar	705	645
Valutakursregulering	0	96
Udloddet udbytte	-1.219	0
Årets resultat	984	-36
Værdiregulering 31. januar	470	705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	1.174	1.409

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte associerede virksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i associerede virksomheder henvises til s. 4.

Noter

6. Finansielle indtægter

	t.DKK 2018/19	t.DKK 2017/18
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.484	21.777
Øvrige finansieringsindtægter	17	3
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	21.501	21.780
Valutakursgevinster	0	2.446
Finansielle indtægter i øvrigt	0	2.446
Finansielle indtægter i alt	21.501	24.226

7. Finansielle omkostninger

	t.DKK 2018/19	t.DKK 2017/18
Renteomkostninger, kreditinstitutter	99	175
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	13.917	16.750
Øvrige finansieringsomkostninger	50	10
Finansielle omkostninger på lån og gæld	14.066	16.935
Valutakurstab	504	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	504	0
Finansielle omkostninger i alt	14.570	16.935

8. Skat af årets resultat

	t.DKK 2018/19	t.DKK 2017/18
Aktuel selskabsskat	-1.098	-1.476
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	1
Skat af årets resultat	-1.098	-1.475
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	15.275	28.793
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere regnskabsår	0	1
Ikke skattepligtige indtægter/udgifter	-16.354	-30.258
Andet	-19	-11
Skat af årets resultat	-1.098	-1.475
Effektiv skatteprocet	-2	-1

Noter

9. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 20.100 stk. aktier a DKK 1.000 (nominelt DKK 1.000). Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Saldo primo	20.100	20.100
Saldo ultimo	20.100	20.100

10. Andre hensatte forpligtelser

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Hensættelser pr. 1. februar	128.394	26.180
Anvendt i året	-1.443	-1.827
Tilbageførte hensættelse i året	-12.311	0
Hensat for året	55.216	104.041
Hensættelser pr. 31. januar	169.856	128.394

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

0 - 1 år	18	679
1-5 år	169.838	127.715
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	169.856	128.394

Hensættelser vedrører negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder samt leje Garantiforpligtelser på solgte ejendomme.

11. Gæld til kreditinstitutter**Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:**

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Kortfristede gældsforpligtelser	2.186	2.841
Gæld til kreditinstitutter i alt	2.186	2.841

Gælden til kreditinstitutter genforhandles årligt. Gælden har variabel rente og den effektive rente på statusdagen er 3,75 - 5,0 %. Dagsværdien svarer til den regnskabsmæssige værdi. Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Noter

11. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Kortfristede gældsforpligtelser	2.186	2.841
Gæld til kreditinstitutter i alt	2.186	2.841

Gælden til kreditinstitutter genforhandles årligt. Gælden har variabel rente og den effektive rente på statusdagen er 3,75 - 5,0 %. Dagsværdien svarer til den regnskabsmæssige værdi. Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

12. Nærtstående parter

Selskabet har følgende nærtstående parter med kontrol:

TK Bygge Holding A/S (moderselskab - 100% aktionær)

Øvrige nærtstående parter:

Tilknyttede og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten side 4.

Søren Kempf Holm (bestyrelsesformand)

Robert Andersen (bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

TK Bygge Holding A/S	t.DKK 2018/19	t.DKK 2017/18
Omkostningsfordeling moderselskab	3.388	5.002
Administrationshonorar	400	500
Renteomkostninger	12.561	15.925
Gæld (saldo)	148.725	296.294
Øvrige tilknyttede og associerede virksomheder		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	21.484	21.177
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.356	825
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder (indtægt)	4.619	7.911
Styringshonorarindtægter m.v.	50	50
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	314.296	466.126
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	6.431
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	10.790	15.181
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	1.490	2.974
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	59.103	47.250

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter.

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra der fremgår af note 17. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling.

Noter

13. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2019.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 t.DKK 50.999, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 t.DKK 314.296.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2019 t.DKK 0.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 t.DKK 1.174, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 t.DKK 0.

14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, der har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling.

15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 27. juni 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2019.

16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sambeskatning:

De af sambeskatningen omfattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst til og med indkomståret 2004. Fra indkomståret 2005 til og med indkomståret 2012 hæftes alene for selskabets egen skat. Herefter hæftes solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

17. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for øvrige koncernselskabers mellemværender med kreditinstitutter. Selvskyldnerkautionen er maximeret til DKK 317 mio.

18. Finansielle risici og finansielle instrumenter

	t.DKK 31.01.19	t.DKK 31.01.18
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	314.296	466.126
Andre tilgodehavender	911	1.126
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	6.431
Likvide beholdninger	93	86
Udlån og tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	315.300	473.769
Kreditinstitutter	2.186	2.841
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	4.320	3.256
Gæld til tilknyttede virksomheder	159.515	311.475
Anden gæld	18.664	18.605
Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	184.685	336.177

Noter

Selskabets risikostyringspolitik:

Euro Mall Holding A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme. Moderselskabet i koncernen styrer i videst muligt omfang de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet.

Valutarisici:

Selskabets valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Da selskabet er moderselskab både direkte og indirekte for en række udenlandske selskaber, har selskabet en række mellemværender med disse selskaber, som kan være i fremmed valuta. Ledelsen vurderer løbende ud fra en konkret vurdering hvorvidt eventuelle valutarisici i selskabet skal afdækkes ved terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser:

Som anført ovenfor har der ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Beløb i t.DKK	Likvider og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	0	114.197	-229	-11.649	102.319
CZK	0	31.674	-1.341	-22.075	8.258
PLN	93	74.656	-55	0	74.694
31. januar 2019	93	220.527	-1.625	-33.724	185.271

Beløb i t.DKK	Likvider og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	14	228.789	-17	-22.280	206.506
CZK	0	30.193	-308	-20.909	8.976
PLN	72	31.396	0	-33	31.435
31. januar 2018	86	290.378	-325	-43.222	246.917

Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving

Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-7.981	-16.106
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-644	-700
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-5.826	-2.452
	-14.451	-19.258

Selskabets væsentligste valutaeksponeringer relaterer sig til EUR og PLN. Ovenstående viser hvilken indvirkning et valutakursudsving på 10% ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på den pågældende valuta havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende stigning i årets resultat og egenkapital.

Idet samtlige kursreguleringer vedrørende ovenstående finansielle instrumenter føres i resultatopgørelsen, vil påvirkningen fra eventuelle kursudsving være den samme på både resultat og egenkapital.

Noter

Renterisici:

Som udgangspunkt har selskabet ingen renterisici på andre tilgodehavender, leverandørgæld og anden gæld, idet den væsentlige del af disse ikke forrentes. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er fastforrentet.

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Kreditrisici:

Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, andre tilgodehavender og likvide beholdninger svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	911	0	0	911
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	93	0	0	93
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8%)	0	314.296	0	314.296
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8%)	0	-159.515	0	-159.515
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-4.320	0	0	-4.320
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-18.664	0	0	-18.664
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,75-5,0%)	-2.186	0	0	-2.186
I alt pr. 31. januar 2019	-24.166	154.781	0	130.615

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.126	0	0	1.126
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	86	0	0	86
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8%)	0	466.126	0	466.126
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8%)	0	-311.475	0	-311.475
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-3.256	0	0	-3.256
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-18.605	0	0	-18.605
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,75%)	-2.841	0	0	-2.841
Tilgodeh. hos associerede virksomh. (effektiv rente 0%)	6.431	0	0	6.431
I alt pr. 31. januar 2018	-17.059	154.651	0	137.592

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på t.DKK 16. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre

Noter

en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.

Likviditetsrisici:

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld og anden gæld, der i al væsentlighed forfalder inden for ét år.

Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede selskaber. Indtil 31. januar 2018 er hvert tilgodehavende vurderet individuelt og nedskrivning foretaget med udgangspunkt i objektive vurderinger og erfaringer fra tidligere. Efter implementeringen af IFRS 9 bliver behovet for nedskrivning til imødegåelse af tab på finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Vurderingen foretages fortsat individuelt for hvert tilgodehavende, og den ændrede metode vurderes ikke at have nogen effekt for selskabets nedskrivninger.

Misligholdelse af låneaftaler:

Selskabet har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.