

# **Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S**

**c/o CPU A/S, Frederiksdalvej 6, 8940 Randers SV**

**CVR-nr. 29 40 23 88**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2016.

---

**Knud Boe Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 3. maj 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 25. marts 2016

### **Direktion**

Kaj Porup

### **Bestyrelse**

Knud Boe Nielsen  
formand

Ismet Bozdogan

Kaj Porup

Henrik Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for manglende konklusion*

Vi har ikke været i stand til at kontrollere værdiansættelsen af andre tilgodehavender på samlet 20,55 mio. kr. og tilgohavender hos tilknyttede virksomheder på samlet 4,55 mio. kr., da ledelsen ikke har kunnet fremlægge tilstrækkelig og egnet dokumentation for regnskabsposterne.

#### Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

Randers SØ, den 25. marts 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen  
statsautoriseret revisor

1

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S c/o CPU A/S Frederiksdalvej 6 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 29 40 23 88
	Stiftet: 30. januar 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Knud Boe Nielsen, formand Ismet Bozdogan Kaj Porup Henrik Poulsen
<b>Direktion</b>	Kaj Porup
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	Spar Nord Bank A/S Nordea Bank Danmark A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet består af formueforvaltning, herunder investering i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af andre tilgodehavender på 20,55 mio. kr., og tilgodehavender på 10,47 mio. kr., hos tilknyttede virksomheder er behæftet med betydelig usikkerhed. Som sikkerhed for udlånet og udlån i den tilknyttede virksomhed, har selskabet og den tilknyttede virksomhed Alanya Golf ApS pant i to grundstykker.

Det første grundstykke er på ca. 40.000 kvm., hvis handelsværdi i 2007 androg 3,5 mio. EUR. Senere er det fastlagt, at der ved et salg af grundstykket kun opnås betaling for 21.424 kvm, idet det resterende grundareal er at betragte som offentligt grund. Der er tidligere foregået forhandlinger med mulig køber til en pris på 30 EUR pr. kvm. Salget er ikke blevet gennemført. Med en pris på EUR 30 pr. kvm opnås en vurderet mulig salgsindtægt på ca. 4,55 mio. kr. efter fradrag af salgsomkostninger.

Endvidere har man pant i grundstykker på samlet 132.499 kvm. (plus 123.109 kvm via Alanya Golf ApS hvor der er planer om at etablere et golfresort). Denne jord er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2011 vurderet til 17 EUR pr. kvm. af en tyrkisk ejendomsmægler, svarende til en vurderet mulig salgsindtægt på ca. 16 mio. kr. efter fradrag af salgsomkostninger. Den nuværende inaktivitet på det tyrkiske ejendomsmarked besværliggør et salg af grunden/projektet, og derved at skyldner kan tilbagebetale lånet. Desuden er inaktiviteten medvirkende til, at der ikke sker sammenlignelige salg.

Ledelsen og skyldner arbejder løbende for et salg af begge grunde. Grundet den inaktive situation på det tyrkiske ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af grundene og dermed værdien af det pant, som selskabet har. Ledelsen har valgt at nedskrive tilgodehavendet til den vurderede sikkerhed på 20,55 mio. kr., svarende til en nedskrivning på ca. 3,3 mio. kr. Det ansvarlige udlån til Alanya Golf ApS er tillige nedskrevet til andel af negativ egenkapital i selskabet, svarende til en nedskrivning på 5,9 mio. kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -7.555 t.kr. mod -1.868 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er tabt. Likviditeten er presset. Selskabet understøttes af aktionærerne, som yder den nødvendige likviditet til brug for selskabets løbende omkostninger, indtil et salg eller videreførsel af golf projektet ved Alanya, Tyrkiet realiseres. Dette sker ved fastholdelse af allerede modtagne lånebeløb fra aktionærerne samt yderligere udvidelse af lånebeløbet i takt med likviditetsbehovet i forbindelse med driften i 2016.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres i løbet af de kommende regnskabsår ved salg eller videreførsel af golf projektet.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Gæld i fremmed valuta omregnes som beskrevet ovenfor i afsnittet "Omregning af fremmed valuta".

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andre eksterne omkostninger	-34.183	-143.070
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-34.183</b>	<b>-143.070</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	235.236	224.034
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.919.906	-89.817
Andre finansielle omkostninger	-1.836.057	-1.859.095
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.554.910</b>	<b>-1.867.948</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.554.910</b>	<b>-1.867.948</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-7.554.910	-1.867.948
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-7.554.910</b>	<b>-1.867.948</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.052.778	8.972.684
Andre tilgodehavender	18.651.000	18.651.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.703.778</u>	<u>27.623.684</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.703.778</u></b>	<b><u>27.623.684</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.497.687	1.262.451
Andre tilgodehavender	1.899.000	1.899.000
Tilgodehavender i alt	<u>3.396.687</u>	<u>3.161.451</u>
Likvide beholdninger	<u>7.771</u>	<u>7.833</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.404.458</u></b>	<b><u>3.169.284</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.108.236</u></b>	<b><u>30.792.968</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
4	Overført resultat	-18.846.337	-11.291.427
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-16.846.337</u></b>	<b><u>-9.291.427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Ansvarlig lånekapital	39.905.995	30.607.363
5	Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>8.247.768</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.905.995</u>	<u>38.855.131</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.000.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.023.578	204.264
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.048.578</u>	<u>1.229.264</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>41.954.573</u></b>	<b><u>40.084.395</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.108.236</u></b>	<b><u>30.792.968</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>8</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af andre tilgodehavender på 20,55 mio. kr., og tilgodehavender på 10,47 mio. kr., hos tilknyttede virksomheder er behæftet med betydelig usikkerhed. Som sikkerhed for udlånet og udlån i den tilknyttede virksomhed, har selskabet og den tilknyttede virksomhed Alanya Golf ApS pant i to grundstykker.

Det første grundstykke er på ca. 40.000 kvm., hvis handelsværdi i 2007 androg 3,5 mio. EUR. Senere er det fastlagt, at der ved et salg af grundstykket kun opnås betaling for 21.424 kvm, idet det resterende grundareal er at betragte som offentligt grund. Der er tidligere foregået forhandlinger med mulig køber til en pris på 30 EUR pr. kvm. Salget er ikke blevet gennemført. Med en pris på EUR 30 pr. kvm opnås en vurderet mulig salgsindtægt på ca. 4,55 mio. kr. efter fradrag af salgsomkostninger. Endvidere har man pant i grundstykker på samlet 132.499 kvm. (plus 123.109 kvm via Alanya Golf ApS hvor der er planer om at etablere et golfresort).

Denne jord er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2011 vurderet til 17 EUR pr. kvm. af en tyrkisk ejendomsmægler, svarende til en vurderet mulig salgsindtægt på ca. 16 mio. kr. efter fradrag af salgsomkostninger. Den nuværende inaktivitet på det tyrkiske ejendomsmarked besværliggør et salg af grunden/projektet, og derved at skyldner kan tilbagebetale lånet. Desuden er inaktiviteten medvirkende til, at der ikke sker sammenlignelige salg.

Ledelsen og skyldner arbejder løbende for et salg af begge grunde. Grundet den inaktive situation på det tyrkiske ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af grundene og dermed værdien af det pant, som selskabet har. Ledelsen har valgt at nedskrive tilgodehavendet til den vurderede sikkerhed på 20,55 mio. kr., svarende til en nedskrivning på ca. 3,3 mio. kr. Det ansvarlige udlån til Alanya Golf ApS er tillige nedskrevet med 5,9 mio. kr.

### 2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

#### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet Tyrkiet A/S
Alanya Golf ApS, Randers	72 %	-8.238.875	-8.121.487	0

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar 2015	2.000.000	2.000.000
	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 2.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-11.291.427	-9.423.479
Årets overførte overskud eller underskud	-7.554.910	-1.867.948
	<b><u>-18.846.337</u></b>	<b><u>-11.291.427</u></b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	39.905.995	39.905.995	30.607.363
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	9.247.768
	<b><u>0</u></b>	<b><u>39.905.995</u></b>	<b><u>39.905.995</u></b>	<b><u>39.855.131</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har lagt anparter i dattervirksomhed til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

**7. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv, der pr. balancedagen andrager t.kr. 3.001.

**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Noter

---

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S

TK Randers A/S

CPU A/S

Henrik Poulsen Holding ApS

Caju Invest A/S

Ismet Bozdogan