

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

www.grantthornton.dk

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2024.

Kaj Porup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 1. marts 2024

Direktion

Kaj Porup

Bestyrelse

Knud Boe Nielsen
Formand

Kaj Porup

Ismet Bozdogan

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 1. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Knud Boe Nielsen, Formand Kaj Porup Ismet Bozdogan
Direktion	Kaj Porup
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af andre tilgodehavender og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er behæftet med betydelig usikkerhed. Som sikkerhed for udlånet og udlån fra den tilknyttede virksomhed, har selskabet og den tilknyttede virksomhed Alanya Golf ApS pant i grundstykker beliggende i Tyrkiet.

Selskabet har udlånt beløb til et tyrkisk selskab, som er blevet anvendt til anskaffelse af grundstykker i området ved Alanya, Tyrkiet med henblik på udarbejdelse af et golfprojekt. Jordbeholdningen, hvori selskabet har pant, vurderes til ca. 15 hektar (plus ca. 11 hektar i Alanya Golf ApS). Den nuværende inaktivitet på det tyrkiske ejendomsmarked besværliggør et salg af jorden/projektet, og derved at skyldner kan tilbagebetale lånene. Desuden er inaktiviteten medvirkende til, at der ikke sker sammenlignelige salg.

Grundstykkerne er samlet vurderet af tyrkiske ejendomsmæglere til EUR 8-10 pr. m². Dette svarer til en samlet grundværdi på mellem ca. 8,9 mio. kr. og 11,2 mio. kr. Værdien er stærkt påvirket af om jorden videreudvikles og golfprojektet gennemføres. Ved salg af grundstykkerne stykvist forventes en værdi i den lave ende af skalaen. Ledelsen og skyldner arbejder løbende for et salg af jorden. Grundet den inaktive og pt. usikre situation på det tyrkiske ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af jorden og dermed værdien af det pant, som selskabet har.

Henset til at et samlet projektsalg af jorden har lange udsigter og i det hele taget er usikker samt at den finansielle og politiske situation i Tyrkiet er uforudsigelig, har ledelsen på denne baggrund tidligere valgt at nedskrive pantet i jorden, således tilgodehavendet vurderes til en værdi på 7.250 t.kr., svarende til en pris på ca. 6-7 EUR pr. m². Dette udgør ledelsens forventning til en pris ved et stykvist salg af grundstykkerne, fratrukket salgsomkostninger. Tilsvarende værdiansættelse gør sig gældende i Alanya Golf ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -84 t.kr. mod -28 t.kr. sidste år.

Selskabets egenkapital er tabt. Likviditeten er presset. Selskabet understøttes af ejerne, som yder den nødvendige likviditet til brug for selskabets løbende omkostninger, indtil et salg eller videreførsel af golfprojektet ved Alanya, Tyrkiet realiseres. Dette sker ved fastholdelse af allerede modtagne lånebeløb fra ejerne samt yderligere udvidelse af lånebeløbet i takt med likviditetsbehovet i forbindelse med driften i 2024.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres i løbet af de kommende regnskabsår, delvist ved salg af grundstykker og delvist ved kapitaltilførsel/gældskonvertering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andre eksterne omkostninger	-14.289	-691
Resultat før finansielle poster	-14.289	-691
Nedskrivning af finansielle aktiver	-69.295	-26.939
Øvrige finansielle omkostninger	0	-29
Resultat før skat	-83.584	-27.659
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-83.584	-27.659
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-83.584	-27.659
Disponeret i alt	-83.584	-27.659

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.056.614	1.125.909
Andre tilgodehavender	7.250.000	7.250.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.306.614</u>	<u>8.375.909</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.306.614</u>	<u>8.375.909</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.510.687	1.510.687
Tilgodehavender i alt	<u>1.510.687</u>	<u>1.510.687</u>
Likvide beholdninger	<u>1.994</u>	<u>1.283</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.512.681</u>	<u>1.511.970</u>
Aktiver i alt	<u>9.819.295</u>	<u>9.887.879</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-34.764.772	-34.681.188
	Egenkapital i alt	-32.764.772	-32.681.188
Gældsforpligtelser			
3	Ansvarlig lånekapital	42.571.567	42.556.567
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.571.567	42.556.567
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.500	12.500
	Gældsforpligtelser i alt	42.584.067	42.569.067
	Passiver i alt	9.819.295	9.887.879
1	Usikkerhed om going concern		
2	Usikkerhed ved indregning eller måling		
4	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	-34.653.529	-32.653.529
Årets overførte overskud eller underskud	0	-27.659	-27.659
Egenkapital 1. januar 2023	2.000.000	-34.681.188	-32.681.188
Årets overførte overskud eller underskud	0	-83.584	-83.584
	2.000.000	-34.764.772	-32.764.772

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er tabt. Likviditeten er presset. Selskabet understøttes af ejerne, som yder den nødvendige likviditet til brug for selskabets løbende omkostninger, indtil et salg eller videreførsel af golfprojektet ved Alanya, Tyrkiet realiseres. Dette sker ved fastholdelse af allerede modtagne lånebeløb fra ejerne samt yderligere udvidelse af lånebeløbet i takt med likviditetsbehovet i forbindelse med driften i 2024.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres i løbet af de kommende regnskabsår, delvist ved salg af grundstykker og delvist ved kapitaltilførsel/gældskonvertering.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af andre tilgodehavender og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er behæftet med betydelig usikkerhed. Som sikkerhed for udlånet og udlån fra den tilknyttede virksomhed, har selskabet og den tilknyttede virksomhed Alanya Golf ApS pant i grundstykker beliggende i Tyrkiet.

Selskabet har udlånt beløb til et tyrkisk selskab, som er blevet anvendt til anskaffelse af grundstykker i området ved Alanya, Tyrkiet med henblik på udarbejdelse af et golfprojekt. Jordbeholdningen, hvori selskabet har pant, vurderes til ca. 15 hektar (plus ca. 11 hektar i Alanya Golf ApS). Den nuværende inaktivitet på det tyrkiske ejendomsmarked besværliggør et salg af jorden/projektet, og derved at skyldner kan tilbagebetale lånene. Desuden er inaktiviteten medvirkende til, at der ikke sker sammenlignelige salg.

Grundstykkerne er samlet vurderet af tyrkiske ejendomsmæglere til EUR 8-10 pr. m². Dette svarer til en samlet grundværdi på mellem ca. 8,9 mio. kr. og 11,2 mio. kr. Værdien er stærkt påvirket af om jorden videreudvikles og golfprojektet gennemføres. Ved salg af grundstykkerne stykvist forventes en værdi i den lave ende af skalaen. Ledelsen og skyldner arbejder løbende for et salg af jorden. Grundet den inaktive og pt. usikre situation på det tyrkiske ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af jorden og dermed værdien af det pant, som selskabet har.

Henset til at et samlet projektsalg af jorden har lange udsigter og i det hele taget er usikker samt at den finansielle og politiske situation i Tyrkiet er uforudsigelig, har ledelsen på denne baggrund tidligere valgt at nedskrive pantet i jorden, således tilgodehavendet vurderes til en værdi på 7.250 t.kr., svarende til en pris på ca. 6-7 EUR pr. m². Dette udgør ledelsens forventning til en pris ved et stykvist salg af grundstykkerne, fratrukket salgsomkostninger. Tilsvarende værdiansættelse gør sig gældende i Alanya Golf ApS.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	<u>42.571.567</u>	<u>42.556.567</u>
	<u>42.571.567</u>	<u>42.556.567</u>

1. års afdrag udgør kr. 0.

Restgæld efter 5 år udgør kr. 42.571.567.

4. Eventualposter**Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.kr. 5.596.

Sambeskatning

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 og nedskrivninger.

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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

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

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.