

# **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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2020.

---

**Knud Boe Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 26. marts 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 26. marts 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## 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
<b>Bestyrelse</b>	Knud Boe Nielsen, Formand Kaj Porup Ismet Bozdogan
<b>Direktion</b>	Kaj Porup
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret 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 to grundstykker beliggende i Tyrkiet.

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 offentlig grund. Der foreligger mæglervurdering med en pris på 22-25 EUR pr. kvm. Herved opnås en vurderet mulig salgsindtægt i niveauet ca. 3,5 mio. kr. - 4,0 mio. kr. Fratrullet salgsmkostninger er det ledelsens vurdering, at grunden kan indbringe selskabet en værdi på ca. 3,2 mio. kr.

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. 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.

Grunden er vurderet af en tyrkisk ejendomsmægler til EUR 10-20 pr. m<sup>2</sup>. Dette svarer til en samlet grundværdi på mellem ca. 9,9 mio. kr. og 19,7 mio. kr. Værdien er stærkt påvirket af om grunden videreudvikles og golfprojektet gennemføres. Ved salg af grundstykkerne stykvist forventes en værdi i den lave ende af skalaen.

Henset til at et samlet projektsalg af jorden har lange udsigter og i det hele taget er usikkert, har ledelsen på denne baggrund valgt at nedskrive pantet i grunden til 8 EUR pr. m<sup>2</sup>, som udgør ledelsens forventning til en pris ved et stykvist salg af grundstykkerne. Herved opnås en vurderet mulig salgsindtægt på ca. 7,9 mio. kr. Fratrullet salgsmkostninger er det ledelsens vurdering, at grunden kan indbringe selskabet en værdi på ca. 7,5 mio. kr.

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 10,7 mio. kr. Det ansvarlige udlån til Alanya Golf ApS er tillige nedskrevet til andel af selskabets nettoværdier.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -95 t.kr. mod -226 t.kr. sidste år.

## Ledelsesberetning

---

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 golf projektet 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 2020.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres i løbet af de kommende regnskabsår ved salg eller videreførsel af golfprojektet, eller ved kapitaltilførsel/gældskonvertering.

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Andre eksterne omkostninger	-49.251	-20.403
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-49.251</b>	<b>-20.403</b>
Andre finansielle indtægter	0	2
Nedskrivning af finansielle aktiver	-45.532	-66.753
Øvrige finansielle omkostninger	-47	-139.185
<b>Resultat før skat</b>	<b>-94.830</b>	<b>-226.339</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-94.830</b>	<b>-226.339</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-94.830	-226.339
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-94.830</b>	<b>-226.339</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.894.653	2.940.185
Andre tilgodehavender	10.700.000	10.700.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.594.653</u>	<u>13.640.185</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.594.653</u></b>	<b><u>13.640.185</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.500.687	1.497.687
Tilgodehavender i alt	<u>1.500.687</u>	<u>1.497.687</u>
Likvide beholdninger	<u>11.909</u>	<u>10.958</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.512.596</u></b>	<b><u>1.508.645</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.107.249</u></b>	<b><u>15.148.830</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
3	Overført resultat	-29.426.318	-29.331.488
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-27.426.318</b>	<b>-27.331.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Ansvarlig lånekapital	42.508.567	42.455.318
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.508.567	42.455.318
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.000	25.000
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.533.567</b>	<b>42.480.318</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.107.249</b>	<b>15.148.830</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. 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 to grundstykker beliggende i Tyrkiet.

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 offentlig grund. Der foreligger mæglervurdering med en pris på 22-25 EUR pr. kvm. Herved opnås en vurderet mulig salgsindtægt i niveauet ca. 3,5 mio. kr. - 4,0 mio. kr. Fratrullet salgskomkostninger er det ledelsens vurdering, at grunden kan indbringe selskabet en værdi på ca. 3,2 mio. kr.

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. 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.

Grunden er vurderet af en tyrkisk ejendomsmægler til EUR 10-20 pr. m<sup>2</sup>. Dette svarer til en samlet grundværdi på mellem ca. 9,9 mio. kr. og 19,7 mio. kr. Værdien er stærkt påvirket af om grunden videreudvikles og golfprojektet gennemføres. Ved salg af grundstykkerne stykvist forventes en værdi i den lave ende af skalaen.

Henset til at et samlet projektsalg af jorden har lange udsigter og i det hele taget er usikkert, har ledelsen på denne baggrund valgt at nedskrive pantet i grunden til 8 EUR pr. m<sup>2</sup>, som udgør ledelsens forventning til en pris ved et stykvist salg af grundstykkerne. Herved opnås en vurderet mulig salgsindtægt på ca. 7,9 mio. kr. Fratrullet salgskomkostninger er det ledelsens vurdering, at grunden kan indbringe selskabet en værdi på ca. 7,5 mio. kr.

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 10,7 mio. kr. Det ansvarlige udlån til Alanya Golf ApS er tillige nedskrevet til andel af selskabets nettoværdier.

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	2.000.000	2.000.000
	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-29.331.488	-29.105.149
Årets overførte overskud eller underskud	-94.830	-226.339
	<b><u>-29.426.318</u></b>	<b><u>-29.331.488</u></b>
<b>4. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital	42.508.567	42.455.318
	<b><u>42.508.567</u></b>	<b><u>42.455.318</u></b>

1. års afdrag udgør kr. 0.

Restgæld efter 5 år udgør kr. 42.455.318.

**5. Eventualposter**  
**Sambeskatning**

Selskabet er administrationselskab 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 gældsforpligtelses 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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 sambeskattede 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.