

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

CVR-nr. 32 26 17 01

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

---

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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Alanya Golf ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 4. maj 2023

### Direktion

Knud Boe Nielsen

Ib Skov-Hansen

Ismet Bozdogan

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Alanya Golf ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alanya Golf ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 4. maj 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Alanya Golf ApS c/o CPU A/S Frederiksdalvej 6 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 32 26 17 01
	Stiftet: 4. juni 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Boe Nielsen Ib Skov-Hansen Ismet Bozdogan
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af andre tilgodehavender er behæftet med betydelig usikkerhed. Som sikkerhed for udlånet, har selskabet 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. Der er i indeværende regnskabsår foretaget ombytning af nogle grundstykker for nye - men mindre - grundstykker. Dette for at samle jordbeholdningen, så grundstykkerne ligger tættere og bedre kan bruges ift. den videre udvikling af golfprojektet. Således vurderes jordbeholdningen, hvori selskabet har pant, til ca. 11 hektar efter ombytningen. Den nuværende inaktivitet på det tyrkiske ejendomsmarked besværliggør et salg af jorden/projektet, og derved at skyldner kan tilbagebetale lånet. Desuden er inaktiviteten medvirkende til, at der ikke sker sammenlignelige salg.

Grundstykkerne er samlet vurderet af en tyrkisk ejendomsmægler til EUR 10-15 pr. m<sup>2</sup>. Dette svarer til en samlet grundværdi på mellem ca. 8,2 mio. kr. og 12,3 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 sidste år valgt at nedskrive pantet i jorden, således tilgodehavendet vurderes til en værdi på 5.000 t.kr., svarende til en pris på ca. 6-7 EUR pr. m<sup>2</sup>. Dette udgør ledelsens forventning til en pris ved et stykvist salg af grundstykkerne, fratrukket salgsomkostninger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -37 t.kr. mod -41 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 2023.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Andre eksterne omkostninger	-37.417	-40.530
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-37.417</b>	<b>-40.530</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-75	-38
<b>Resultat før skat</b>	<b>-37.492</b>	<b>-40.568</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-37.492</b>	<b>-40.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-37.492	-40.568
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-37.492</b>	<b>-40.568</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>268</u>	<u>4.721</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>268</u></b>	<b><u>4.721</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.000.268</u></b>	<b><u>5.004.721</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-11.045.545	-11.008.053
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-10.920.545</b>	<b>-10.883.053</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Ansvarlig lånekapital	12.487.500	12.487.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.487.500</u>	<u>12.487.500</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.510.687	1.500.687
	Anden gæld	1.902.626	1.879.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.433.313</u>	<u>3.400.274</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.920.813</b>	<b>15.887.774</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.000.268</b>	<b>5.004.721</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>2</b>	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-10.967.485	-10.842.485
Årets overførte overskud eller underskud	0	-40.568	-40.568
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-11.008.053	-10.883.053
Årets overførte overskud eller underskud	0	-37.492	-37.492
	<b>125.000</b>	<b>-11.045.545</b>	<b>-10.920.545</b>

## 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 2023.

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

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af andre tilgodehavender er behæftet med betydelig usikkerhed. Som sikkerhed for udlånet, har selskabet 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. Der er i indeværende regnskabsår foretaget ombytning af nogle grundstykker for nye - men mindre - grundstykker. Dette for at samle jordbeholdningen, så grundstykkerne ligger tættere og bedre kan bruges ift. den videre udvikling af golfprojektet. Således vurderes jordbeholdningen, hvori selskabet har pant, til ca. 11 hektar efter ombytningen. Den nuværende inaktivitet på det tyrkiske ejendomsmarked besværliggør et salg af jorden/projektet, og derved at skyldner kan tilbagebetale lånet. Desuden er inaktiviteten medvirkende til, at der ikke sker sammenlignelige salg.

Grundstykkerne er samlet vurderet af en tyrkisk ejendomsmægler til EUR 10-15 pr. m<sup>2</sup>. Dette svarer til en samlet grundværdi på mellem ca. 8,2 mio. kr. og 12,3 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 sidste år valgt at nedskrive pantet i jorden, således tilgodehavendet vurderes til en værdi på 5.000 t.kr., svarende til en pris på ca. 6-7 EUR pr. m<sup>2</sup>. Dette udgør ledelsens forventning til en pris ved et stykvist salg af grundstykkerne, fratrukket salgsomkostninger.

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital, tilknyttede virksomheder	8.972.684	8.972.684
Ansvarlig lånekapital, andre selskabsdeltagere	<u>3.514.816</u>	<u>3.514.816</u>
	12.487.500	12.487.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>12.487.500</u></b>	<b><u>12.487.500</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.487.500</u>	<u>12.487.500</u>

**4. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.kr. 2.563.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S, CVR-nr. 29402388, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, hvortil vi henviser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Alanya Golf ApS 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

---

### 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.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Alanya Golf ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 elimineringer 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.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.