

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 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2026.

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 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 15. april 2026

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 2025 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 revisorerets 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 15. april 2026

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

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 179 t.kr. mod -111 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 2025.

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>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	329.711	-15.401
Nedskrivning af finansielle aktiver	<u>-150.808</u>	<u>-95.538</u>
Resultat før skat	178.903	-110.939
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>178.903</u>	<u>-110.939</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	178.903	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-110.939</u>
Disponeret i alt	<u>178.903</u>	<u>-110.939</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	810.268	961.076
Andre tilgodehavender	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.060.268</u>	<u>8.211.076</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.060.268</u>	<u>8.211.076</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.887.673</u>	<u>1.510.687</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.887.673</u>	<u>1.510.687</u>
Likvide beholdninger	<u>19.318</u>	<u>1.593</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.906.991</u>	<u>1.512.280</u>
Aktiver i alt	<u>9.967.259</u>	<u>9.723.356</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	<u>-34.696.808</u>	<u>-34.875.711</u>
Egenkapital i alt	<u>-32.696.808</u>	<u>-32.875.711</u>
Gældsforpligtelser		
4 Ansvarlig lånekapital	<u>42.651.567</u>	<u>42.586.567</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.651.567</u>	<u>42.586.567</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>42.664.067</u>	<u>42.599.067</u>
Passiver i alt	<u>9.967.259</u>	<u>9.723.356</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Medarbejderforhold
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	-34.764.772	-32.764.772
Årets overførte overskud eller underskud	0	-110.939	-110.939
Egenkapital 1. januar 2025	2.000.000	-34.875.711	-32.875.711
Årets overførte overskud eller underskud	0	178.903	178.903
	2.000.000	-34.696.808	-32.696.808

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.

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. 14 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>2025</u>	<u>2024</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	<u>42.651.567</u>	<u>42.586.567</u>
	42.651.567	42.586.567
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>42.651.567</u>	<u>42.586.567</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
1. års afdrag udgør kr. 0.		
Restgæld efter 5 år udgør kr. 42.651.567.		

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke aktiviteret skatteaktiv på t.kr. 5.527

Sambeskatning

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

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S hæfter som administrationselskab 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 balancedagens 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.