

Råsted Golfpark ApS
Teglårdsvej 18 A, 6000 Kolding

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 28 10 14 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2020.

Henning Lyhne
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Råsted Golfpark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. maj 2020

Direktion

Henning Lyhne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Råsted Golfpark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Råsted Golfpark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at understøtte selskabets drift for det kommende år. Vurderingen er foretaget på baggrund af de drøftelser, som selskabets ledelse har haft med pengeinstitut i årets løb. Pengeinstituttet har i årets løb tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men godkendelsen af engagementet for 2020 foreligger endnu ikke. Det er ledelsens vurdering at engagementet vil blive forlænget på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 2 i regnskabet omkring usikkerheder ved indregning og måling af selskabets varebeholdninger.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 27. maj 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Råsted Golfpark ApS Teglgårdsvej 18 A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 28 10 14 81
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Lyhne
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Modervirksomhed	Boligselskabet Dan-Miljø ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudvikling og salg, særligt af Råsted Golfpark.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets varebeholdning er foretaget til eksternt vurderede handelsværdier. Selskabets varebeholdninger omfatter 43 parceller og et stort fællesparcel. Placeringen af beholdningen af jordparceller ligger i et område uden større salgsaktivitet og værdiansættelsen er hermed forbundet med usikkerhed.

Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab jf. også omtalen i note 1 er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år, og dermed vurderes forudsætningerne for selskabets fortsatte drift opfyldt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -240.123 kr. mod 1.296.656 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.473.632 kr. mod 1.590.057 kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af en ekstra nedskrivning af varebeholdningerne til eksternt vurderet salgspris. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Råsted Golfpark ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Varebeholdninger

Varer under fremstilling i form af ejendomme under opførelse og til salg omfatter kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdningerne lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede varer under fremstilling i form af ejendomme under opførelse omfatter kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansierings- og garantiomkostninger.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-240.123	1.296.656
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-5.563.711	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	125.039	0
Øvrige finansielle omkostninger	-22.442	-83.454
Resultat før skat	-5.701.237	1.213.202
Skat af årets resultat	227.605	376.855
Årets resultat	-5.473.632	1.590.057
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.590.057
Disponeret fra overført resultat	-5.473.632	0
Disponeret i alt	-5.473.632	1.590.057

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omsætningsaktiver		
4 Varer under fremstilling	1.500.000	7.063.711
Varebeholdninger i alt	<u>1.500.000</u>	<u>7.063.711</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	829.372	601.767
Andre tilgodehavender	4.238	231.000
Tilgodehavender i alt	<u>833.610</u>	<u>832.767</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.333.610</u>	<u>7.896.478</u>
Aktiver i alt	<u>2.333.610</u>	<u>7.896.478</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>-6.935.295</u>	<u>-1.461.663</u>
	Egenkapital i alt	<u>-6.435.295</u>	<u>-961.663</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>960.116</u>	<u>1.004.191</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>960.116</u>	<u>1.004.191</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	44.000	44.359
	Gæld til pengeinstitutter	5.507.500	5.318.898
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.244.788	2.475.827
	Anden gæld	<u>12.501</u>	<u>14.866</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.808.789</u>	<u>7.853.950</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.768.905</u>	<u>8.858.141</u>
	Passiver i alt	<u>2.333.610</u>	<u>7.896.478</u>
1	Usikkerhed om going concern		
2	Usikkerhed ved indregning eller måling		
3	Særlige poster		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år. Selskabets ledelse har i årets løb haft drøftelser med pengeinstitut, der har tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men selskabets pengeinstitut har endnu ikke godkendt engagementet for 2020. Selskabets ledelse vurderer på baggrund af ovenstående samt budgetter for det kommende år, at forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er opfyldt.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets varebeholdning er foretaget til eksternt vurderede handelsværdier. Selskabets varebeholdninger omfatter 43 parceller og et stort fællesparcel. Placeringen af beholdningen af jordparceller ligger i et område uden større salgsaktivitet og værdiansættelsen er hermed forbundet med usikkerhed.

3. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en nedskrivning af varebeholdningerne, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift. Nedskrivningen er præsenteret i resultatopgørelsen i en særskilt linje "nedskrivninger af omsætningsaktiver, der er nedskrivninger ud over normalen" og udgør 5.564 t.kr. Nedskrivningen er foretaget som led i ekstern mægleres salgsvurdering jf. omtalen under noten for varebeholdninger.

4. Varer under fremstilling

Selskabets varebeholdninger omfatter 43 parceller og et stort fællesparcel, der er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 1.500 t.kr. efter nedskrivninger på 6.361 t.kr. Værdiansættelsen bygger på ejendomsmægleres vurdering.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	1.004.116	44.000	960.116	0
	<u>1.004.116</u>	<u>44.000</u>	<u>960.116</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.004 t.kr., er der givet pant i varer under fremstilling svarende til parcelgrunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.500 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 5.508 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående varer under fremstilling.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.