

---

# ***Lübker Golf ApS***

Trent Jones Allé 3, 8581 Nimtofte

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 42 24 43

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2016

Frans B. Langkjær  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lübker Golf ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 30. maj 2016

## Direktion

Carl Aage Nielsen

Frans B. Langkjær

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lübker Golf ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Lübker Golf ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af materielle anlægsaktiver.

Herning, den 30. maj 2016

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skjøtt Sørensen  
statsautoriseret revisor

Christian Bräuner  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Lübker Golf ApS  
Trent Jones Allé 3  
8581 Nimtofte

CVR-nr.: 29 42 24 43  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Syddjurs

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i ejendomme og øvrige aktiver samt dertil knyttet aktivitet.

**Direktion**

Carl Aage Nielsen  
Frans B. Langkjær

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Sparekassen Kronjylland  
Jægergårdsgade 100 B  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.228.857</b>	<b>3.149.674</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-6.708.447	-758.346
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.479.590</b>	<b>2.391.328</b>
Finansielle indtægter	3	299.610	193.802
Finansielle omkostninger	4	-258.388	-276.616
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.438.368</b>	<b>2.308.514</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.438.368</b>	<b>2.308.514</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
Overført resultat	-10.438.368	2.308.514
	<b>-3.438.368</b>	<b>2.308.514</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		44.000.000	50.708.447
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>44.000.000</b>	<b>50.708.447</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.000.000</b>	<b>50.708.447</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.177.717	3.985.494
Andre tilgodehavender		0	9.515
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.177.717</b>	<b>3.995.009</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.010.497</b>	<b>4.016.951</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.188.214</b>	<b>8.011.960</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.188.214</b>	<b>58.720.407</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		25.790.887	36.229.255
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>37.790.887</b>	<b>41.229.255</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.632.041	17.059.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>16.632.041</b>	<b>17.059.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	427.278	212.724
Leasingforpligtelser		0	154.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.351	64.250
Anden gæld		311.657	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>765.286</b>	<b>431.833</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.397.327</b>	<b>17.491.152</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.188.214</b>	<b>58.720.407</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Ledelsen har i regnskabsåret 2015 foretaget nedskrivninger på anlægsaktiver mv. i koncernselskaberne Lübker Golf Resort ApS, Lübker Golf ApS og Lübker Square K/S, som følge af, at grundejerforeningernes bestyrelser har meddelt, at der ikke fra grundejerside vil være opbakning til den fremlagte model for en tilpasning af resort- og betalingsstruktur, som ville medføre, at driften af Lübker Golf Club og Lübker Square kan forbedres i en sådan grad, at der på sigt vil kunne opnås rentabel drift og dermed adgang til at udbygge resortets faciliteter og boligområder.

Der er ikke fra grundejerside fremlagt seriøse begrundelser for ikke at medvirke konstruktivt til at modne og fremme de fremlagte planer for en tilpasset struktur, som på sigt ville betyde faldende omkostninger for de enkelte grund- og boligejere, set i forhold til de oprindelige forudsætninger og nugældende struktur. Der er heller ikke fra grundejerside fremkommet alternative forslag, som vil medføre den fornødne forbedring af driften og udviklingsmulighederne.

Udover at den oprindelige aftale- og betalingsstruktur ikke har vist sig hensigtsmæssig og resortet derfor ikke har været muligt at udbygge, er hovedudfordringen fsv. angår Lübker Golf Club, at der gennem årene (også primo 2016) alene har været en tilslutning til golfklubben med ca. 0,4 fuldt betalende medlem per boligenhed, hvilket skal ses i forhold til de oprindeligt forudsatte 3 medlemmer per boligenhed. Grund- og boligejerne i resortet har således ikke i hverken forudsat eller fornødent omfang fundet anledning til at bakke op om Lübker Golf Club og dermed Danmarks bedste golfbane, således at det kan sikre økonomisk bæredygtighed.

Idet grundejerne som ovenfor nævnt har meddelt, at de ønsker at fastholde den oprindelige og ikke bæredygtige resort- og aftalestruktur, vurderes det ikke muligt at udbygge resortet i tråd med de oprindelige lokalplaner eller på sigt opnå rentabel drift. Som en konsekvens heraf, har ledelsen iværksat en tilpasning af aktiviteterne i resortet med fornøden respekt for den eksisterende aftalestruktur.

Den driftsgaranti for golfanlægget, som blev afgivet primo 2011, udløb ultimo 2015. Det har medført, at lejeren af golfanlægget, Lübker Golf Club pr. 1. januar 2016 nu selv har overtaget det fulde ansvar for drift af golfanlægget samt alle golfrelaterede aktiviteter i resortet.

Med henblik på at lette denne overgang for golfklubben, er der for 2016 ydet ekstraordinær fritagelse for betaling af den i henhold til den indgåede lejeaftale for golfanlæg, bygninger og maskiner aftalte leje. Endvidere er der for 2016 aftalt, at en del af de hospitality relaterede aktiviteter også tilføres golfklubben. Udover yderligere indtægter og sparede lejeudgifter, giver det også Lübker Golf Club et ekstra år til at tilpasse driftsomkostninger samt øge fokus på salg og indtjening, således at der for 2017 og fremadrettet vil kunne skabes bedre mulighed for at betale den aftalte leje, som ikke rabatteres udover 2016.

## Noter til årsrapporten

Måtte det ikke lykkes Lübker Golf Club at opnå en væsentlig forbedret tilslutning fra grund- og boligejerne i resortet inden udgangen af 2016, må det tages som udtryk for, at flertallet blandt grundejerforeningernes medlemmer ikke tillægger golfbaneanlæggets opretholdelse væsentlig betydning i forhold til deres egne interesser og værdier.

Alle restaurant og cafe aktiviteter i resortet er bortforpagtet for 2016 og ligeledes på meget lempelige vilkår.

Værdiansættelsen af aktiverne er baseret på de ovenfor beskrevne forhold, idet der fortsat må konstateres usikkerhed om grundlaget for at opnå rentabel drift hos lejer af golfanlægget samt hos forpagter af restaurant og cafe aktiviteterne og således mulighed for at disse kan betale den aftalte leje og forpagtningsafgift fremadrettet.

Måtte det ikke vise sig muligt for Lübker Golf Club at opnå den fornødne tilslutning hos resortets grund- og boligejere samt hos eksterne medlemmer og kunder, således at der kan opnås rentabel drift, og golfklubben derfor ikke kan opfylde lejeaftalen, vil der opstå behov for yderligere tilpasninger af driften i resortet og dermed i koncernens selskaber. Sådanne ændringer kan medføre behov for ændring af lokalplaner i relation til status og anvendelse af jord, bygninger, anlæg samt arealerne udlagt til yderligere bebyggelse. Sådanne ændringer vil medføre, at de indregnede værdier af aktiverne skal revurderes på ny.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	758.346	758.346
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.950.101	0
	<b>6.708.447</b>	<b>758.346</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	257.536	144.115
Andre finansielle indtægter	42.074	49.687
	<b>299.610</b>	<b>193.802</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	258.388	276.616
	<b>258.388</b>	<b>276.616</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	116.285.935
Kostpris 31. december	<u>116.285.935</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	65.577.488
Årets nedskrivninger	5.950.101
Årets afskrivninger	<u>758.346</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>72.285.935</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>44.000.000</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	5.000.000	36.229.255	0	41.229.255
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-10.438.368</u>	<u>7.000.000</u>	<u>-3.438.368</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>25.790.887</u></b>	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>37.790.887</u></b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 <u>DKK</u>	2014 <u>DKK</u>	2013 <u>DKK</u>	2012 <u>DKK</u>	2011 <u>DKK</u>
Selskabskapital 1. januar	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	11.686.500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	5.000.000
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-11.686.500</u>
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.338.568	13.448.271
Mellem 1 og 5 år	4.293.473	3.611.048
Langfristet del	<u>16.632.041</u>	<u>17.059.319</u>
Inden for 1 år	<u>427.278</u>	<u>212.724</u>
	<b><u>17.059.319</u></b>	<b><u>17.272.043</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit er der udstedt pantebreve på i alt TDKK 17.500 med pant i selskabets anlæg. Herudover er der stillet sikkerhed i indestående i bank med TDKK 4.010.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for C.A. Nielsen ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lübker Golf Resort ApS, Nimtofte

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lübker Golf ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

# Regnskabspraksis

## 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 finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører udlejning af baneanlæg, bygninger mv. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi (25 - 75 %), fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger, golfbaneanlæg mv.    25 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.



## Regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.