

**Royal Golf Center Real Estate A/S**

**Center Boulevard 4**

**2300 København S**

**CVR-nr. 67 19 84 17**

**Årsrapport for 2015**

**(34. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2016

---

Poul Sundberg

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Royal Golf Center Real Estate A/S Center Boulevard 4 2300 København S  Telefon: 43 96 12 33  CVR-nr.: 67 19 84 17 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. august 1981 Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Grethe Sundberg, formand Karen Sundberg Larsen Poul Sundberg Morten Sundberg
<b>Direktion</b>	Poul Sundberg
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionsaktieselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Advokat</b>	Frantz Sigersted-Rasmussen Advokaterne Németh & Sigetty A/S Frederiksgade 21 1265 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Center Kalvebod Under Krystallen 1 1780 København V

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Royal Golf Center Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2016

### Direktion

Poul Sundberg

### Bestyrelse

Grethe Sundberg  
formand

Karen Sundberg Larsen

Poul Sundberg

Morten Sundberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Royal Golf Center Real Estate A/S*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Royal Golf Center Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 11. april 2016

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udvikle og lade drive golfcenter beliggende i Ørestad City.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 3.897.276, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.254.730.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Royal Golf Center Real Estate A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter vedrører modtagne gebyrer ved videresalg af spillercertifikater samt forpagtningsleje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til arealleje, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og golfanlæg	30	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationseværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>926.657</b>	<b>366</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>926.657</b>	<b>366</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-511.078	-793
Andre driftsomkostninger		-800.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-384.421</b>	<b>-427</b>
Finansielle omkostninger	1	-2.735.648	-2.653
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.120.069</b>	<b>-3.080</b>
Skat af årets resultat	2	-777.207	531
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.897.276</u></b>	<b><u>-2.549</u></b>
Overført resultat		-3.897.276	-2.549
		<b><u>-3.897.276</u></b>	<b><u>-2.549</u></b>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		75.000.000	75.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>291.573</u>	<u>804</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>75.291.573</b></u>	<u><b>75.805</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>75.291.573</b></u>	<u><b>75.805</b></u>
Andre tilgodehavender		95.779	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>1.949</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>95.779</b></u>	<u><b>1.949</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>25.919</b></u>	<u><b>32</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>121.698</b></u>	<u><b>1.981</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>75.413.271</b></u></u>	<u><u><b>77.786</b></u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>3.754.730</u>	<u>7.652</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>4.254.730</u></b>	<b><u>8.152</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>70.324.541</u>	<u>68.301</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>70.324.541</u></b>	<b><u>68.301</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.125
Anden gæld		<u>834.000</u>	<u>208</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>834.000</u></b>	<b><u>1.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>71.158.541</u></b>	<b><u>69.634</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>75.413.271</u></b>	<b><u>77.786</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.735.648	2.653
	<b>2.735.648</b>	<b>2.653</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.172.010	-705
Årets udskudte skat	1.949.217	174
	<b>777.207</b>	<b>-531</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	192.848.102	10.267.190
Afgang i årets løb	0	-40.000
Kostpris 31. december 2015	192.848.102	10.227.190
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	117.848.102	9.464.539
Årets afskrivninger	6.428.263	511.078
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-40.000
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-6.428.263	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	117.848.102	9.935.617
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>75.000.000</b>	<b>291.573</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 21.800.000.

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	7.652.006	8.152.006
Årets resultat	0	-3.897.276	-3.897.276
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>3.754.730</b>	<b>4.254.730</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Eventualposter mv.

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

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.