

Meddelelse nr. 1 den 25. februar 2009.

Årsrapport for 2008 i Lübker Golf A/S

Verdens bedste nye internationale golfbane i 2008

En golfbane på dette høje kvalitetsniveau er naturligvis belastet af relativt store udgifter til trimning og vedligeholdelse. Fra etableringen af hullerne hen over 2007 og frem til ibrugtagningen af golfanlægget, den såkaldte indgroningsperiode, er vedligeholdelsen ekstra krævende. Indsatsen i denne periode er helt afgørende for det fremtidige resultat, og der er ikke gået på kompromis i indgroningsperioden.

Resultatet for 2008 er derfor, som forventet, negativt, men underskuddet blev dog større end forventet. Resultatet før skat blev minus 9.117.961 kr. mod forventet ca. minus 7 mio. kr.

I denne forbindelse skal det bemærkes, at det ved årsrapportens udarbejdelse er besluttet at foretage en nedskrivning på driftslånet til Lübker Golf Club med 3 mio. kr., selv om det forventes, at ca. halvdelen af lånet tilbagebetales i 2009, hvorefter nedskrivningen kan tilbageføres. Det samlede lån til Lübker Golf Club udgør før nedskrivning 9,3 mio.kr, hvoraf ca. 1/3 er anvendt af Lübker Golf Club til investeringer og driftskapital.

En anden afgørende årsag til et større underskud end forventet er, at der ligeledes ved årsrapportens udarbejdelse er besluttet at foretage en nedskrivning på 2.502.500 kr. på det associerede selskab Lübker Golf Resort A/S, der i årets løb har forestået investering i fælles aktiver og indkøringen af det samlede Lübker Golf Resort.

Der var forventet et dårligt resultat som følge af den forsinkede ibrugtagning. Der har således kun været godt to måneder med greenfee-indtægter mod forventet oprindeligt 5 måneder. Dertil skal lægges, at også kontingentindtægterne er blevet noget lavere.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2008 127.230.749 kr. svarende til et fald i 2008 på 6.840.250 kr.

Den indre værdi kan beregnes til 1.089, mens den officielle kurs ved årets udgang var 681, svarende til en værdi for selskabets 116.865 aktier på 79.585.065 kr. Den officielle kurs pr. 31. december 2007 udgjorde til sammenligning 1501.

Selskabets samlede investeringer andrager 119 mio. kr. pr. 31. december 2008. Golf faciliteterne udlejes til Lübker Golf Club, der er etableret i løbet af 2008. Det er aftalt, at klubben ikke skal betale leje til Lübker Golf A/S i 2008 og 2009, ligesom Lübker Golf A/S, betaler en del af vedligeholdelsen af anlægget i 2008 og 2009. Fra og med 2010 betaler Lübker Golf Club en leje svarende til 33 % af klubbens indtægter til Lübker Golf A/S, ligesom klubben fra og med 2010 selv betaler samtlige vedligeholdelsesudgifter. Derved generes et afkast i Lübker Golf A/S svarende til 5-6 % af den samlede investering, ligesom Lübker Golf Club vil være overskudsgivende.



Væsentlige aktiviteter i 2008

I Påsken blev oplevelsescentret Square, som det første af aktiviteterne i Lübker Golf Resort, taget i brug.

Lübker Golf Club blev stiftet den 25. marts 2008, og klubben blev optaget i DGU den 1. juni 2008. Klubben har pr. 31.12.2008 godt 300 medlemmer, og de forskellige udvalg er kommet godt fra start. En meget aktiv og engageret bestyrelse har sat sig det mål, at golfklubben - ligesom banen - skal være Danmarks bedste.

Golfanlægget blev overdraget til Lübker Golf A/S den 1. juli 2008, og fra denne dato havde golfklubbens medlemmer mulighed for at spille på banen hver weekend.

Med et halvt års forsinkelse blev golfanlægget i Lübker Golf Ressort taget i brug ved en officiel åbning den 20. september, under stor national og international bevågenhed og pressedækning.

Det var rygtedes vidt omkring, at den amerikanske golfbanearkitekt Robert Trent Jones II havde gang i noget stort hos Lübker Golf Resort på Djursland.

Golfanlægget og hele Lübker Golf Resort er senere blevet hædret og fremhævet flere gange bl.a. som det bedste nye internationale golfanlæg i 2008 og som Danmarks bedste golfbane.

Selvom banen af de fleste beskrives som svær og meget udfordrende, blev der lavet hole in one i en uofficiel åbningsmatch for medlemmer den 6. juli 2008, og der blev i den meget korte sæson præsteret hele 5 af slagsen.

Væsentlige ændringer af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det dårligere årsresultat har resulteret i en meget begrænset likviditetsreserve. Som konsekvens heraf er der pr. 1. februar 2009 indgået en "sale and lease back" aftale på ca. halvdelen af selskabets maskinpark med et provenu på ca. 5 mio. kr. Det er ligeledes besluttet, med udgangspunkt i et gældfrit golfanlæg, klubhus m.m., at der herudover skal sikres et større finansielt råderum.

Banen åbnede senere end oprindeligt planlagt. Det skyldtes dels den megen tørke i foråret kombineret med enorme mængder regn senere på året.

Der blev derfor lyttet til selskabets eksperter (golfbanearkitekt Bruce Chalton fra Robert Trent Jones II, græseksperter fra Turfgrass og selskabets egne greenkeepere Derek Grendowicz og Reamonn O'Neill), som kraftigt anbefalede, at sliddet på det spæde græs blev så begrænset som muligt. Deraf fulgte beslutningen om kun at tillade et begrænset antal medlemmer spil i weekenderne, således at der kunne præsenteres et baneanlæg i absolut verdensklasse ved den officielle åbning d. 20. september. Den kortere sæson har naturligvis påvirket økonomien, hvilket ledelsen var bevidst om. De mange roser og priser til banen har bekræftet, at den investering nok skal komme tilbage mange gange.

Da banen stadig er ung, er anbefalingen om at lukke ned for vinteren ligeledes blevet fulgt, således at anlægget allerede fra sæsonstart vil fremstå i den kvalitet, som det er blevet kendt for.

Forventninger til 2009

Der sælges fortsat huse, lejligheder og grunde i Lübker Golf Resort, men det går naturligvis ikke så stærkt, som før der var noget, der hed finanskrise. Resortets hotelprojekt er udskudt til bedre tider, og det planlagte Golf Academy vil blive forsinket og sandsynligvis opført i flere etaper.

Der er en meget betydelig interesse for Danmarks nye og internationalt roste golfanlæg og Resort, og der forventes et stort antal greenfee gæster fra ind og udland. På nuværende tidspunkt er der da også allerede en meget pæn ordrebeholdning på Company Days og arrangementer med og uden overnatning.

Ligeledes kan det med glæde konstateres, at Europa Tour allerede i det første fulde driftsår 2009 kommer på besøg.

Midt i september 2009 kommer European Tour School for første gang til Danmark. Fra den 15. til den 18. september skal den professionelle kvalifikationsturnering, som den første af tre kvalifikationsturneringer, sortere blandt herregolfens mest spirende talenter. European Tour valgte Lübker Golf Resort, selvom det betød, at kvalifikationsturneringen måtte rykkes en uge i forhold til den oprindelige plan.

Der er dog en risiko for, at tidernes ugunst bevirker, at vi ikke helt når det antal gæster og de medlemmer, som vi i 2006 regnede med skulle besøge anlægget i det første fulde driftsår. Som modvirkning til tidernes ugunst tæller dog den enorme interesse, der er blevet skabt af, at det fremragende golfanlæg er blevet hædret, rost og omtalt i hele golfverdenen.

Det er hensigten at holde det ekstremt høje vedligeholdelsesniveau og den rosede omtale forventes derfor at fortsætte.

Der budgetteres i Lübker Golf A/S med et resultat på ca. minus 5 - 6 mio. kr. før skat. I Lübker Golf Club budgetteres der med at komme op i nærheden af 500 medlemmer og ca. 15.000 greenfee gæster og derved nå et positivt resultat på mellem 4 - 5 mio. kr. før skat.

Nøgletal

Hovedtallene for perioden:

Kr.	2. halvår 08	2. halvår 07	2008	2007
Omsætning	0	0	0	0
Primær drift	-4.459.913	-940.551	-5.463.317	-1.370.515
Finansielle indtægter	292.754	1.632.583	1.847.856	2.884.302
Nedskriv. af finansaktiver	-5.502.500	0	-5.502.500	0
Resultat før skat	9.669.659	692.032	-9.117.961	1.513.787
Resultat efter skat	-7.254.023	519.148	-6.840.250	1.135.465
Aktiver			133.060.568	134.824.320
Passiver			5.829.819	753.321
Egenkapital			127.230.749	134.070.999
Antal aktier, ultimo	116.865	89.865	116.865	116.865
Gennemsnitligt udestående antal aktier	116.865	99.332	116.865	99.332
Resultat pr. aktie	-62,07	5,23	-58,53	11,43

Specifikationen af udviklingen af egenkapitalen:

Kr.	2. halvår 08	2. halvår 07	2008	2007
Egenkapital primo	134.484.772	91.777.194	134.070.999	91.160.878
Resultat efter skat	-7.254.023	519.148	-6.840.250	1.135.465
Kapitaludvidelse	0	42.768.000	0	42.768.000
Emissionsomkostninger	0	-993.343	0	-993.344
Egenkapital ultimo	127.230.749	134.070.999	127.230.749	134.070.999

Pengestrømmen:

1000 Kr.	2. halvår 08	2. halvår 07	2008	2007
Perioderesultat	-7.254	519	-6.840	1.135
Ændring af driftskapital	+6.813	-32.129	+15.406	-23.744
Pengestrøm fra drift	-441	-31.610	+8.566	-22.609
Investering i golfanlæg	-20.786	-32.560	-34.538	-64.063
Invest. i finansielle aktiver	-777	0	-777	0
Nytegning af kapital, netto	0	41.774		41.774
Ændring i Likvider	-22.004	-22.396	-26.749	-44.898
Likvider primo	23.699	50.840	28.444	76.342
Likvider ultimo	1.695	28.444	1.695	28.444

Årets underskud foreslås disponeret således:

- fratrækkes i tidligere overført overskud 1.642.605 kr.
- fratrækkes i overkurs ved emission 5.197.645 kr.

I alt 6.840.250 kr.

Det skal oplyses, at årsrapporten er revideret af selskabets revisor.

Selskabet besidder ikke egne aktier.

Bestyrelsens og direktionens direkte og indirekte nominelle aktiebesiddelser i selskabet udgør pr. 31.12.08:

Bestyrelse 4.216.000 kr.
Direktion 35.392.000 kr.

Certified adviser og dennes relevante medarbejdere har ingen aktiebesiddelser i selskabet.

Finanskalender:


27. marts 2009 Ordinær generalforsamling
26. maj 2009 1. perioderapport
20. august 2009 2. perioderapport
12. november 2009 3. perioderapport
23. februar 2010 Årsrapport 2009

Den trykte årsrapport forventes offentliggjort og være til rådighed på selskabets adresse den 6. marts samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Efter generalforsamlingen skal selskabet have ny formand, da formanden siden starten i 2006 Erling Lindahl af personlige årsager ikke genopstiller til bestyrelsen.

Nimtofte, den 25. februar 2009


Erling Lindahl
Bestyrelsesformand


Poul Anker Lübker
Adm. direktør

**For yderligere information kontakt:
Poul Anker Lübker, adm. direktør, tlf. 29 28 17 78**

**Lübker Golf A/S, Lübker Allé 121, 8581 Nimtofte
www.lubkergolfas.dk**

Certified Adviser er Sydbank A/S, Aabenraa, telefon 74 36 36 36

Kort om Lübker Golf A/S

Lübker Golf A/S er etableret og optaget til handel på First North i juni 2006 med det formål at eje og drifte det komplette golfanlæg i Lübker Golf Resort. Det nye golfanlæg ligger på Djursland centralt placeret i forhold til Århus, Tirstrup Lufthavn og færgelejet i Ebeltoft og Grenå, og har dermed en helt unik beliggenhed i et af Danmarks mest naturskønne områder og med ideelle betingelser for golf. Golfanlægget, der er på 36 huller, er designet af den amerikanske golfbanearkitekt Robert Trent Jones II. Den amerikanske golfbanearkitekt, der er internationalt anerkendt som en af verdens bedste og mest værdiskabende golfarkitekter, har vurderet, at Lübker Golf bliver en af Nordeuropas bedste baner. Parallelt med Lübker Golf A/S' golfanlæg er der uafhængigt heraf mulighed for at opføre forskellige luksuriøse familiefaciliteter, hotel, golfacademy og ca. 450 helårsferieboliger, der alle er beliggende langs golfhullerne.

Det komplette golfanlæg er etableret i perioden 2006-2008, og i uge 39 2008 blev det komplette golfanlæg taget i brug.