

Meddelelse nr. 15 den 3. november 2010

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Lübker Golf A/S

Bestyrelsen i Lübker Golf A/S indkalder i henhold til vedtægternes § 7 til ekstraordinær generalforsamling i selskabet, som afholdes

fredag den 19. november 2010, kl. 14.00

i Lübker Lodge, Trent Jones Allé 3 (tidligere Hovedvejen 83), 8581 Nimtofte

På dagsordenen er følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at sælge selskabets samlede virksomhed

Bestyrelsen anmoder generalforsamlingen om at give selskabets bestyrelse en bemyndigelse til at overdrage Lübker Golf A/S' samlede aktivitet på vilkår som beskrevet nedenfor.

Det fremsatte forslag er begrundet i, at bestyrelsen i Lübker Golf A/S har kunnet konstatere, at det ikke har været muligt at gennemføre en helhedsløsning med samling af alle aktiver og al drift i Lübker Golf Resort på en bæredygtig måde.

Således har de største kapitalejere i Lübker Golf A/S samt selskabets långivere meddelt, at de ikke ønsker at deltage forholdsmæssigt i en kapitalforhøjelse i Lübker Golf A/S, ligesom det ikke har været muligt at finde interessenter i resortet, som har ønsket at medvirke til at afdække driften i Lübker Golf Club frem til opnåelse af overskudsgivende drift.

Bestyrelsen har fundet det nødvendigt og hensigtsmæssigt at anmode om generalforsamlingens bemyndigelse til et samlet salg af virksomheden i Lübker Golf A/S, idet:

- Den nuværende finansiering er kortfristet,
- En majoritet af kapitalejere, herunder golfspillere, husejere og andre aktører i resortet efter bestyrelsens vurdering lægger større vægt på andre værdier end det direkte økonomiske afkast af ejerskabet, som kan og bør sikres på anden vis, og

- En fremtidig drift og udvikling kan ske mere hensigtsmæssigt i et ikke børsnoteret selskab.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at overdrage Lübker Golf A/S' samlede virksomhed på følgende minimumsvilkår:

- Salget skal ske til en sådan minimumspris, at selskabet vil være solvent efter overdragelsen,
- Køber skal over for bestyrelsen dokumentere tilstrækkelig egenkapital og likviditet til at kunne drifte og udvikle den virksomhed, der erhverves, såvel fra selskabet som fra andre aktører i resortet. Det vurderes at der er behov for 15,0-20,0 mio. kr. til at dække negativt cash flow i de kommende 5 år og derudover kapital til selve købet af aktiverne og til øvrige aktiver der erhverves,
- Køber skal erklære på en for bestyrelsen tilfredsstillende måde at driften af golfanlægget skal fastholdes i international standard som hidtil,
- En Køber af virksomheden skal forpligte sig til at tilbyde de nuværende aktionærer at bevare deres ret til medlemskab af Lübker Golf Club efter overdragelsen,
- En Køber af virksomheden skal forpligte sig til at tilbyde de nuværende aktionærer mulighed for at investere i det erhvervende selskab ved emission, og
- En Køber af virksomheden skal forpligte sig til at tilbyde de nuværende aktionærer at erhverve deres aktier i Lübker Golf A/S kontant.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at acceptere det bedste tilbud, som bestyrelsen modtager inden den 7. december 2010.

Bestyrelsen har inden indkaldelsen til generalforsamlingen modtaget det som bilag 1 vedlagte betingede tilbud fra en interesseret køber, LGR Nimtofte Holding ApS.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til i den forbindelse at overdrage virksomheden i Lübker Golf A/S til LGR Nimtofte Holding ApS på de i bilag 1 angivne vilkår, såfremt bestyrelsen ikke inden den 7. december 2010 modtager et mere fordelagtigt tilbud om køb af virksomheden.

Bestyrelsen henleder opmærksomheden på, at LGR Nimtofte Holding ApS er et konsortium bestående af interessenter i og omkring Lübker Golf Resort, herunder kapitalejere i Lübker Golf A/S og Lübker Golf Invest A/S og långivere til Lübker Golf A/S, ligesom den nuværende bestyrelse og daglige ledelse i Lübker Golf A/S forventer at deltage som kapitalejere i LGR Nimtofte Holding ApS.

Baggrunden for bestyrelsens ønske om generalforsamlingens bemyndigelse til en eventuel overdragelse af aktiverne til LGR Nimtofte Holding ApS er, at såvel bestyrelsesmedlemmer som direktion har givet tilsagn om at stille selskabskapital til rådighed for LGR Nimtofte Holding ApS, men som samlet vil tegne sig for en minoritetsandel.

Bestyrelsen ønsker endvidere generalforsamlingens bemyndigelse til at udpege statsaut. revisor Jesper Lund, PricewaterhouseCoopers, til som uvildig opsynsmand at føre tilsyn med processen, idet denne i forbindelse hermed skal erklære at være uvildig og ikke have relation til de involverede parter.

Opsynsmandens opgave skal være på vegne af generalforsamlingen

- At påse, at ovenstående minimumsbetingelser i forbindelse med salget er opfyldt,
- At påse, at det er det bedste tilbud, der accepteres af selskabets bestyrelse,
- På vegne af selskabet at modtage alle indkomne bud og behandle disse sammen med bestyrelsen.
- Såfremt der indkommer flere bud, at foranledige en proces, som sikrer en optimering af de indkomne bud,
- Såfremt der melder sig flere bydere, at sikre disse et ensartet informationsniveau for så vidt angår budprocessen.

Henset til beslutningens karakter og ovennævnte interessesammenfald i processen ønsker bestyrelsen bemyndigelsen vedtaget med den samme flertalsmajoritet, som der kræves til vedtægtsændringer og opløsning af selskabet, jf. vedtægternes § 11, 6. afsnit, svarende til at mindst 2/3 af den samlede aktiekapital er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital.

Er 2/3 af den på generalforsamlingen stemmeberettigede repræsenterede aktiekapital afgivet for beslutningen, men er der ikke på generalforsamlingen repræsenteret 2/3 af den samlede aktiekapital,

indkalder bestyrelsen snarest til en ny generalforsamling, hvor beslutningen anses for vedtaget, såfremt 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på denne generalforsamling repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital stemmer for forslaget uden hensyn til størrelsen af den repræsenterede aktiekapital.

3. Valg af nyt bestyrelsesmedlem

Forudsat at det i ovenstående pkt. 2 anførte vedtages af generalforsamlingen, foreslår bestyrelsen, at Frede Kjær udpeges som nyt bestyrelsesmedlem i selskabet.

Baggrunden herfor er, at flere af de nuværende bestyrelsesmedlemmer kan være inhabile til at træffe ovenstående beslutning om overdragelse af selskabets aktivitet til LGR Nimtofte Holding ApS, og det kan derfor være nødvendigt for at sikre bestyrelsens beslutningsdygtighed, at der udpeges endnu et bestyrelsesmedlem, som ikke vil være inhabil i henseende hertil.

4. Eventuelt

Carl Aage Nielsen
Bestyrelsesformand

Per Kærsgaard
Adm. direktør

For yderligere information kontakt:
Per Kærsgaard, adm. direktør, tlf. 60 38 04 48

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

Certified Adviser er Sydbank A/S, Aabenraa, telefon 74 37 37 37

Kort om Lübker Golf A/S

Lübker Golf A/S er etableret og optaget til handel på First North i 2006 med det formål at eje og drive 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 vurderer, at Lübker Golf er en af Nordeuropas bedste baner. Parallelt med Lübker Golf A/S' golfanlæg er der uafhængigt heraf opført forskellige luksuriøse familiefaciliteter, der alle er beliggende langs golfhullerne.

Det komplette golfanlæg blev etableret i perioden 2006-2008 og de første huller blev taget i brug medio 2008. 2010 er andet hele driftsår.

Bilag 1

Betinget tilbud om køb af golfbaneanlæg mv.

Lübker Golf

Undertegnede

LGR Nimtofte Holding ApS (eller ordre)
CVR-nr. 3325 5969
Åkrogs Strandvej 51A
8240 Risskov

(herefter benævnt "Byder")

har dags dato over for bestyrelsen i

Lübker Golf A/S
CVR-nr. 29 42 24 43
Lübker Allé 23
8521 Nimtofte

(herefter benævnt "Sælger")

fremsat følgende betingede tilbud om køb af den hidtil af Sælger drevne virksomhed med drift af golfbaneanlæg mv. på følgende vilkår:

1 Baggrund

- 1.1 Byder er et konsortium bestående af interessenter i og omkring Lübker Golf Resort, herunder kapitalejere i Lübker Golf A/S og Lübker Golf Invest A/S og långivere til Lübker Golf A/S, ligesom den nuværende bestyrelse og daglige ledelse i Lübker Golf A/S forventer at deltage som kapitalejere i Byder.
- 1.2 Byder ønsker, dog betinget som angivet i pkt. 6, at erhverve det af Sælger hidtil drevne golfbaneanlæg mv. på de i nærværende tilbud angivne vilkår.

2 De af tilbuddet omfattede aktiver/forpligtelser

- 2.1 Byder ønsker at overtage Sælgers samlede virksomhed, dvs. samtlige Sælgers aktiver og passiver/forpligtelser, der fremgår af den offentliggjorte balance af 30. juni 2010, med korrektion for de reguleringer som den efterfølgende drift har givet anledning til frem til overtagelsesdagen.
- 2.2 Det præciseres, at Byder ønsker at overtage samtlige aktiver tilhørende Sælger, uanset at dette aktiv ikke måtte være specifikt nævnt i det følgende.
- 2.3 Golfbaneanlægget
- 2.3.1 Byder tilbyder at erhverve golfanlægget på ca. 154 ha beliggende i Lübker Golf Resort.
- 2.4 Ejendommen "Klubhuset"
- 2.4.1 Byder tilbyder at erhverve ejendommen "Klubhuset Lodge" beliggende i Lübker Golf Resort.
- 2.5 Ejendommen "Greenkeepergården"
- 2.5.1 Byder tilbyder at erhverve ejendommen "Greenkeepergården" beliggende i Lübker Golf Resort.
- 2.6 Ejendommen "Hotelgrunden"
- 2.6.1 Byder tilbyder at erhverve ejendommen "Hotelgrunden" beliggende i Lübker Golf Resort.
- 2.7 Tekniske anlæg og maskiner, inkl. leasede aktiver

2.7.1 Byder tilbyder at erhverve tekniske anlæg og maskiner tilhørende golfanlægget, herunder leasede driftsmidler efter nærmere aftale.

2.8 Varebeholdninger

2.8.1 Byder tilbyder at erhverve Sælgers varelager.

2.9 Tilgodehavender/debitorer

2.9.1 Byder, tilbyder at erhverve Sælgers debitorer.

2.10 Forpligtelser

2.10.1 Byder tilbyder betinget af behørigt samtykke fra kreditor at overtage al Sælgers gæld.

2.10.2 Sælger indhenter samtykke fra kreditorerne til overdragelsen.

3 Overtagelse og refusion

3.1 Overtagelsesdagen fastsættes af Køber dog senest den 31. januar 2011.

3.2 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Refusionssaldoen berigtiges kontant på anfordring.

3.3 Refusionsopgørelsen udarbejdes af Købers revisor og skal være udarbejdet senest 30 dage efter overtagelsesdagen og skal indeholde alle reguleringer mellem parterne.

4 Købesummen

4.1 Købesummen udgør et beløb svarende til selskabets gæld/forpligtelser, som overtages pr. overtagelsesdagen, tillagt kr. 500.000, således at Sælgers egenkapital efter overdragelsen udgør kr. 500.000.

Med udgangspunkt i halvårsresultatet jf. børsmeddelelse nr.12, hvoraf det fremgik at det forventede underskud før skat for 2010 vil andrage 11,0-12,0 mio. kr., vil den samlede købesum pr. 31.12.2010 andrage følgende anslåede beløb

Aktiver	39.000.000	kr.
Egenkapital	<u>15.300.000</u>	kr.
Gæld	24.650.000	kr.
Sælgers egenkapital efter salg	<u>500.000</u>	kr.
Købesum	25.150.000	kr.

Der er udover den anslåede købesum på 25.150.000 kr. et likviditetsbehov på 15,0-20,0 mio. kr. til at dække negativt cash flow i de kommende 5 år, hvorfor den reelle samlede anslåede købesum udgør 40,0-45,0 mio. kr. Hertil kommer de i forbindelse med handlen opgjorte eventualforpligtelser.

4.2 Købesummen deponeres på overtagelsesdagen på sædvanlige vilkår til frigivelse til Sælger, når der foreligger endelig anmærkningsfri tinglysning af overdragelsen af de nævnte ejendomme.

5 Betingelser

5.1 Nærværende tilbud er fra Byders side i det hele betinget af følgende:

5.1.1 At Byder i perioden frem til overtagelsesdagen kan rejse den nødvendige kapital således, at Byder kan finansiere købesummen.

- 5.1.2 At Sælger opnår tilslutning på generalforsamling til at gennemføre salget af golfanlægget på de i nærværende tilbud angivne vilkår med en majoritet svarende til den til opløsning af Sælger krævede majoritet.
- 5.1.3 At der opnås enighed om indgåelse af endelige overdragelsesaftaler vedrørende aktiverne, idet Byder forudsætter at aftaler herom indgås på sædvanlige vilkår.
- 5.2 Såfremt samtlige ovenstående betingelser ikke er opfyldt senest den 31. januar 2011, kan Byder træde tilbage fra tilbuddet, uanset om Sælger forinden har afgivet accept, uden at Sælger kan gøre noget krav gældende i anledning heraf.

6 Moms/reguleringsforpligtigelse

- 6.1 Det forudsættes, at der ikke skal beregnes moms af de overtagne aktiver, idet Byder erklærer at være registreret i henhold til merværdiafgiftsloven. Sælger giver fornøden meddelelse til SKAT om overdragelsen.
- 6.2 Byder, overtager udenfor købesummen den på de overtagne aktiver hvilende momsreguleringsforpligtigelse.
- 6.3 Skulle overdragelsen mod forventning ikke være momsfri, accepterer Byder dog tillæg af moms mod at Sælger i et sådant tilfælde giver kredittid på købers betaling af moms til det tidspunkt, hvor sælger skal afregne moms.

7 Særlige vilkår

7.1 Drift af golfbaneanlægget

- 7.1.1 Byder, er indstillet på i eget regi eller i et samarbejde med golfklubben at påtage sig en forpligtelse til at drive eller finansiere golfbaneanlægget med en mesterskabsbane som i nuværende kvalitet i en periode på minimum 5 år, idet der dog i forhold til det nuværende set-up forventes en besparelse på driften af baneanlæg samt administrative funktioner i størrelsesordenen kr. 2.000.000-2.500.000 pr. år. Dette kan medføre en begrænsning af antallet af åbne sløjfer, indtil rentabel drift af Golfanlægget er opnået.
- 7.1.2 Straks tilbuddet er accepteret af Sælger, går Byder i dialog med golfklubben med det formål at indgå en aftale, hvorefter de nuværende aktionærer kan fortsætte som medlemmer af golfklubben på nuværende vilkår, og således at der årligt stilles det samme beløb til rådighed for golfklubbens medlemsaktiviteter som hidtil.

7.2 Medlemskab af golfklubben

- 7.2.1 Byder er indstillet på som led i ovenstående at tilbyde de i pkt. 7.2.2 nævnte rettigheder til Sælgers nuværende aktionærer, forudsat at golfklubbens samtykke hertil kan opnås.
- 7.2.2 For hver 60 aktier der besiddes, kan disse ombyttes til et certifikat, der giver adgang til A-medlemskab til golfklubben mod sædvanlig kontingentbetaling med følgende ændringer:

Certifikatet skal inden for 5 år efter udstedelsen dedikeres til en navngiven person, som senest 12 måneder efter de 5 år skal tegne et medlemskab af klubben (ikke nødvendigvis et A-medlemskab). Certifikatet kan ikke overdrages. Udmelding af klubben medfører bortfald af det certifikat, medlemskabet var tegnet på.

Uanset ovenstående bestemmelse, vil ejere af fast ejendom i resortet i forbindelse med salg af deres faste ejendom i resortet kunne videreoverdrage til Byder et antal certifikater, der modsvarer 2 gange antallet af mulige sengepladser på den faste ejendom, der omsættes.

Udviklere og ejere af grunde i resortet, der besidder grunde med henblik på videresalg, vil blive tilbudt at anvende de certifikater, som de erhverver ved denne løsning uden tidsbegrænsning i forbindelse med førstegangssalg af grunde og ejendomme i resortet, og en førstegangserhverver af disse certifikater har derefter 5 år til at aktivere certifikatet med et medlemskab og ikke nødvendigvis A-medlemsskaber.

7.3 Kapitaludvidelse i Byder

7.3.1 Byder er indstillet på at tilbyde nuværende aktionærer i Sælger, at de kan tegne kapitalandele i Byder, til samme prissætning som de nuværende investorer, i en kapitalforhøjelse, idet det forudsættes, at dette kan gennemføres uden krav om offentliggørelse af et prospekt.

7.4 Køb af kapitalandele i Sælger

7.4.1 Forudsat at Byder kan opsamle minimum 90 % af aktierne i Sælger er Byder endvidere indstillet på at tilbyde aktionærerne i Sælger følgende:

Aktionærer, som ikke har ønsket at ombytte sine aktier med certifikater, jf. ovenfor, tilbydes kurs 15 for deres aktier.

Såfremt det kan godkendes af Finanstilsynet uden krav om prospekt, vil Byder tilbyde de bestående aktionærer i Sælger, at de kan tilbydes en ny aktie i det nye selskab uden beregning for hver 10 aktier i Sælger de afleverer til Byder.

8 Indeståelser fra Sælger

8.1 Sælger skal ikke afgive indeståelser eller garantier i forbindelse med overdragelsen, bortset fra indeståelse for ejerskabet til aktiverne.

9 Acceptfrist

9.1 Nærværende tilbud bortfalder i sin helhed medmindre Sælger senest den 15. december 2010 har givet Byder skriftlig meddelelse om accept af tilbuddet. Byder kan uanset Sælgers meddelelse af accept træde tilbage fra tilbuddet, såfremt de i pkt. 5 angivne betingelser ikke er opfyldt senest den 31. januar 2011.

Nimtofte, den 3. november 2010

På vegne af LGR Nimtofte Holding ApS:



Per Kærsgaard