

Meddelelse nr. 14 den 31. marts 2011

Årsrapport 2010 i Lübker Golf A/S

Årsresultatet for den ordinære drift er som forventet, og der er foretaget særlige nedskrivninger som en konsekvens af aftalerne med LGR Nimtofte Holding A/S.

Lübker Golf A/S er fremadrettet et datterselskab af LGR Nimtofte Holding A/S og den fremadrettede drift er dermed sikret.

Lübker Golf A/S har som hovedformål at eje og udleje golfanlægget i Lübker Golf Resort.

2010 var det andet fulde driftsår for golfanlægget i Lübker Golf Resort. Året var i betydelig grad præget af den usikkerhed, der gennem året har hersket om fremtiden for hele Lübker Golf Resort.

Derudover har vejret i april og maj 2010 sat et betydeligt præg på indtægterne og resultatet, såvel i Lübker Golf Club som i Lübker Golf A/S, der er helt afhængig af driften i golfklubben og dennes evne til at betale leje af golfanlægget.

Resultatet i 2010 for Lübker Golf Club

I Lübker Golf Club har der i årets løb været et uændret antal medlemmer. Efter det dårlige vejr i sæsonopstarten har antallet af greenfee-gæster på golfbanen i resten af sæsonen været nogenlunde som forventet. Klubben er stadig langt fra at opnå balance i driften og fra at kunne betale en leje af golfanlægget, som kan skabe balance i driften hos Lübker Golf A/S.

Nettotilgangen af medlemmer i golfklubben har været noget lavere end budgetteret, ligesom det ikke var muligt at nå de forventede omsætningstal i ydermånederne marts og april samt i oktober og november.

Indtægterne i golfklubben er således realiseret på et lavere niveau end budgetteret ved årets begyndelse, men på det niveau, der blev meldt ud i løbet af året.

Omkostningerne til banedrift, gager til greenkeepere og øvrigt personale i golf operation, restaurant m.v. samt til salg, marketing og administration blev realiseret under det oprindeligt budgetterede. Det er derfor de lavere indtægter,

der medfører, at klubben har realiseret et underskud på 8,2 mio. kr. mod et forventet underskud på 3,5 mio. kr.

Golfklubben har i årets løb betalt 5 % af klubbens indtægter fra baneanlægget i leje til selskabet eller 0,3 mio. kr.

Resultatet i 2010 for Lübker Golf A/S

Selskabets underskud før skat bliver på 26,6 mio.kr. Resultatet indeholder en nedskrivning på tilgodehavendet hos Lübker Golf Club på 8,1 mio. kr. og en særlig nedskrivning på 13,0 mio.kr. på øvrige anlægsaktiver i selskabet.

Den særlige nedskrivning er en følge af den aftale, der er indgået med LGR Nimtofte Holding A/S om dette selskabs fremtidige ejerskab og den fremtidige drift af golfanlægget fra 31. januar 2011.

Resultatet betegnes som særdeles utilfredsstillende.

Det utilfredsstillende resultat følger imidlertid de gennem regnskabsåret udmeldte forventninger, idet den særlige nedskrivning af anlægsaktiverne er en direkte konsekvens af beslutningen om at overdrage det fremtidige ejerskab til LGR Nimtofte Holding A/S.

Med baggrund i det konstaterede driftsresultat og de foretagne nedskrivninger af aktiverne, kan egenkapitalen opgøres til 1,5 mio. kr., og aktiverne er bogført til i alt 26,9 mio. kr. pr. 31. december 2010. Soliditeten kan opgøres til 5,5 %.

Den indre værdi af selskabets aktier kan pr. 31. december 2010 beregnes til 12,8, mens den officielle kurs på samme tidspunkt var 44,0, svarende til en værdi for selskabets 116.865 aktier på 5,1 mio. kr.

Beslutning om salg af golfanlægget

Med baggrund i at driften af golfanlægget forventes underskudsgivende i en årrække, og at det ikke vurderedes muligt at rejse tilstrækkelig kapital til at finansiere denne drift ved uændret ejerskab og struktur, blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 19. november 2010 med et forslag på dagsordenen om at bemyndige bestyrelsen til at sælge selskabets samlede virksomhed.

Med knap 97 % af stemmerne fra de fremmødte aktionærer og med mere end 67 % af det samlede antal stemmer i selskabet, blev forslaget godkendt.

I samråd med rådgivere har den habile del af bestyrelsen efterfølgende, i overensstemmelse med bemyndigelsen, indgået en aftale med LGR Nimtofte Holding A/S, der som den eneste tilbudsgiver viste interesse for at overtage det fremtidige ejerskab til og driften af golfanlægget på de minimumsvilkår generalforsamlingen godkendte.

Med aftalen sikres den fremtidige drift af golfanlægget på det hidtidigt høje kvalitetsniveau i en årrække frem under et fremtidigt solidt ejerskab, der også kan

sikre den fortsatte udvikling af hele Lübker Golf Resort til gavn for såvel golfspillere og husejere i hele området. Endvidere blev der med aftalen også sikret adgang til, at de hidtidige aktionærer kunne bevare deres hidtidige fortrinsret til medlemskab af golfklubben, at de kunne sælge deres aktier i selskabet og at de samtidig fik adgang til at investere med i det nye ejerselskab.

I aftalegrundlaget med LGR Nimtofte Holding A/S blev værdiansættelsen af aktiverne i selskabet fastsat således, at der efter modregning af forpligtelserne i Lübker Golf A/S ville være en egenkapital tilbage i selskabet på kr. 500.000 pr. 31. januar 2011, som er overtagelsesdatoen. I årsrapporten er værdiansættelsen af aktiverne sket i overensstemmelse hermed.

Det blev ligeledes aftalt, at LGR Nimtofte Holding A/S skulle fremsætte et frivilligt overtagelsestilbud på aktierne i Lübker Golf A/S i løbet af februar/marts 2011. Såfremt resultatet heraf måtte blive, at der opnåedes en ejerandel på over 67 % i Lübker Golf A/S, kunne LGR Nimtofte Holding A/S, i stedet for at købe golfanlægget ud af selskabet, vælge at lade golfanlægget blive liggende heri. Selskabet ville således blive et datterselskab af LGR Nimtofte Holding A/S.

LGR Nimtofte Holding A/S har den 25. marts 2011 meddelt, at selskabet fremover vil besidde over 70 % af aktierne i Lübker Golf A/S, at golfanlægget således bliver liggende i Lübker Golf A/S og dermed bliver et datterselskab under LGR Nimtofte Holding A/S.

På tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet, den 31. marts 2011, har den habile del af bestyrelsen i samråd med rådgivere godkendt, at alle forudsætningerne er opfyldt, hvorfor aftalerne med LGR Nimtofte Holding A/S dermed er endelig på plads.

LGR Nimtofte Holding A/S har endvidere afgivet tilsagn om tilførsel af den fornødne kapital og likviditet til driften i Lübker Golf A/S i de kommende år, og samtidig meddelt, at selskabet bliver afnoteret på Nasdaq First North, når det er muligt og hensigtsmæssigt. Der vil derfor på selskabets generalforsamling i april ske kapitalmæssige og ledelsesmæssige ændringer i selskabet.

Væsentlige aktiviteter i 2010

Golf World, som er Europas førende golfmagasin med 359.000 månedlige læsere, sendte Lübker Golf Resort direkte ind som nummer 14 i kontinental Europa, på deres Top 100 rangliste i starten af 2010. Dette er i løbet af året fulgt op af en kåring som nummer 1 i Danmark og nummer 19 i kontinental Europa af Top100 golfcourses.

I juli måned havde Lübker Golf Resort besøg af Ecco Tour'en, og golfbanen blev rost til skyerne af de professionelle golfspillere. I forbindelse med turneringen blev der afholdt en pro-am med deltagelse af de professionelle spillere fra ECCO Tour'en og sponsorer m.v.

I forhold til samme tidspunkt sidste år er der et uændret antal medlemmer af Lübker Golf Club, og dette selvom vi har været oppe over 400 medlemmer i løbet af året. Dette skyldes formentlig en kombination af den generelle nedgang på landsplan, og den usikkerhed der har hersket omkring fremtiden for Lübker Golf

Resort. Klubben kan dog glæde sig over en god tilgang fra nærområdet, og at befolkningen i området også har fået øjnene op for de muligheder resortet tilbyder også på andre områder, såsom restaurant m.m. Da der kun har været igangsat et mindre antal byggerier på resortet i 2010 har tilgang af medlemmer fra husejere været meget begrænset.

Konkurrencen blev skærpet betydeligt i 2010 og mange klubber reducerede priserne på greenfee og kontingenter. Der er desuden opstået nye billigere medlemsformer som f.eks. long distance og flex-medlemskaber.

Det er en realitet, at Lübker Golf Resort er placeret i nogen afstand fra storbyer. At tiltrække medlemmer fra større afstand kræver således, at banen er noget særligt, og derfor skal Lübker Golf Club hele tiden have fokus på kvalitet af golfbanen og service overfor medlemmerne. Medlemstilgangen skal komme fra husejere i resortet, lokalbefolkningen og de bedre golfspillere fra de større byer i området, såsom Århus, Randers, Grenaa m.m.

Forventninger til 2011

På golfområdet forventes der igen i 2011 et stigende antal greenfee-gæster fra ind- og udland, og der er allerede på nuværende tidspunkt en god ordrebeholdning på Company Days, golfophold for større og mindre grupper samt diverse arrangementer.

Der bliver mange spændende muligheder for at se golfspil i høj klasse i 2011, idet Challenge Touren kommer på besøg i uge 33 og i samme måned får Lübker Golf Resort også besøg af Ecco Touren, der med turneringer i Norge, Sverige, Finland og Spanien bliver mere international og dermed spiller på et færre antal golfbaner i Danmark. Derfor er det et cadeau til golfanlægget på Djursland, at Ecco Touren igen har valgt at lægge en turnering på Lübker Golf Resort, og der er allerede stor forhåndsinteresse. Sideløbende med den professionelle golfturnering, spilles der en Pro-am, hvor amatører og professionelle dyster side om side.

Med baggrund i, at der tilføres selskabet betydelig kapital og likviditet, at der ikke skal nedskrives yderligere på anlægsaktiverne, at der ikke forventes større rådgiveromkostninger i selskabet i 2011, at der forventes stigende indtægter i selskabet fra golfklubben og at golfklubben får reduceret sit driftsunderskud som følge af både stigende indtægter og reducerede omkostninger, forventes der en meget kraftig forbedring af resultatet for 2011. Der forventes således et samlet underskud på 5 - 7 mio. kr. før skat for regnskabsåret.

Det er hensigten, at indlede undersøgelser og drøftelser med Lübker golf Club omkring en forbedring af strukturen for samarbejdet i de kommende år til fordel for begge parter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udover de ovenfor beskrevne forhold, har der ikke efter regnskabsårets udløb været begivenheder af betydning for vurderingen af årsrapporten.

Lübker Golf A/S:

Periodens hovedtal:

kr.	2010	2009
Omsætning	298.921	399.830
Resultat af primær drift	-16.868.521	-86.990.167
Finansielle poster	-1.638.834	432.376
Nedskrivning af finansielle aktiver	-8.108.384	-9.657.428
Resultat før skat	-26.615.739	-97.079.971
Resultat efter skat	-26.615.739	-99.115.010
Aktiver i alt	26.937.444	43.839.139
Egenkapital	1.500.000	28.115.739
Gæld	25.437.444	15.723.400
Passiver ialt	26.937.444	43.839.139

Antal aktier, ultimo	116.865	116.865
Gns. udestående antal aktier	116.865	116.865
Resultat pr. aktier	-227,75	-848,12

Specifikationen af udviklingen i egenkapitalen:

kr.	2010	2009
Egenkapital primo	28.115.739	127.230.749
Resultat efter skat	-26.615.739	-99.115.010
Kapitalbevægelser	0	0
Egenkapital ultimo	1.500.000	28.115.739

Pengestrømmen:

1000 kr.	2010	2009
Perioderesultat	-26.616	-97.080
Af- og nedskrivninger	22.553	91.248
Ændring af driftskapital	4.417	3.110
Pengestrøm fra drift	354	-2.722
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-960	4.064
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-516	-1.772
Ændring i likvider	-1.122	-430
Likvider primo	1.265	1.695
Likvider ultimo	143	1.265

Årets underskud foreslås disponeret således:

Anvendt af tidligere års overskud - 26.615.739.

Det kan 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. marts 2011:

Bestyrelse	DKK	2.312.841
Direktion	DKK	163.611

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

Finanskalender

29. april 2011	Ordinær Generalforsamling
25. maj 2011	Offentliggørelse af 1. kvartalsregnskab
27. august 2011	Offentliggørelse af halvårsregnskab
23. november 2011	Offentliggørelse af 3. kvartalsregnskab

Den trykte årsrapport forventes offentliggjort og at være til rådighed på selskabets adresse den 15. april 2011 samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Nimtofte, 31. marts 2011

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 Advizer K/S, Århus, telefon + 45 70 22 50 33