

Golfbyg A/S
CVR-nr. 29174865

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14.05.2013.

Dirigent

Navn: Peter Schelde

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Golfbyg A/S
Skovbrynet 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 29174865

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Peter Schelde, formand
Holger Westman
Dan Brockdorff

Direktion

Peer Rysgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Golfbyg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14.05.2013

Direktion

Peer Rysgaard

Bestyrelse

Peter Schelde
formand

Holger Westman

Dan Brockdorff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Golfbyg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Golfbyg A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Som anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen er golfanlægget indregnet i årsregnskabet til bogført værdi 19,3 mio.kr. På det foreliggende grundlag er vi ikke i stand til at vurdere værdiansættelsen af golfanlægget som følge af lejers økonomiske situation og dennes indvirkning på fremtidig lejebetaling. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af dette aktiv.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det i forholdet anførte giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der er indgået aftale med selskabets lejer og kreditgivere om fastlæggelse af henholdsvis lejeaftale og finansieringsvilkår for 2013. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at disse aftaler gennemføres i 2013. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at aftalerne gennemføres som forudsat, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Kolding, den 14.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at opføre golfbaneanlæg og bygninger med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fortsat udlejningen af golfbaneanlæg i tilknytning til Kellers Park ved Brejning.

Årets resultat udgør et underskud på 167 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital pr. 31.12.2012 udgør (270) t.kr.

Vilkårene for golfanlæg i Danmark er fortsat vanskelige, og lejeren af selskabets anlæg har i de seneste år haft vanskeligt ved at betale den aftalte leje. Selskabet er derfor i løbende dialog med lejer om de økonomiske rammer. Selskabet har gennem de seneste år vurderet, at investeringen i golfanlægget bedst muligt beskyttes og varetages ved en aktiv medvirken til understøttelse af lejer – og det er sket via aftaler om reduceret leje i årene 2009 - 2012. Selskabet har endvidere for 2013 aftalt reduceret leje.

Selskabet forhandler sideløbende med kreditgivere om de finansielle vilkår, og der er nu aftalt lempeligere finansielle vilkår på bankgælden frem til marts 2014.

Baseret på ovenstående er det ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkeligt grundlag for og likviditet til at fortsætte selskabets aktivitet for 2013. Det skal dog samtidigt understreges, at selskabets økonomiske situation er vanskelig grundet lejers økonomiske situation og lejers deraf følgende mulighed for alene at betale en reduceret leje af golfanlægget. Ved gennemførelse af de foreliggende aftaler er der sikret tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets kendte økonomiske forpligtelser i 2013.

Ved vurdering af selskabets økonomiske situation skal det bemærkes, at der fra en del af selskabets aktionærkreds i tidligere år er ydet ansvarlige lån med en restgæld pr. 31.12.2012 på 5.486 t.kr. Denne gæld står tilbage for andre kreditorer og renteberegnes ikke.

Ledelsen vurderer, at golfanlægget, med en oprindelig kostpris på 23 mio.kr., fremstår i meget flot stand og reelt repræsenterer en værdi, der overstiger den bogførte værdi, men som følge af lejers vanskeligheder er der usikkerhed omkring den fremtidige lejebetaling, og dermed også om værdiansættelsen af golfanlægget. Ledelsen vurderer, at det på det foreliggende grundlag er forsvarligt at indregne golfanlægget til den bogførte værdi på i alt 19,3 mio.kr. Det skal dog understreges, at værdiansættelsen er baseret på forventning om fortsat udlejning af golfanlægget, og at der på længere sigt forventes en normalisering af lejeniveauet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ledelsen har i 2012 revurderet scrapværdien af visse anlægsaktiver. Årets afskrivninger udgør herefter 129 t.kr., hvor de ved uændret skøn ville udgøre 809 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes, når fakturering finder sted. Der foretages periodisering, således at indtægter vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Bygninger omfatter klubhus og baneanlæg. Scrapværdi er skønnet på de konkrete aktiver.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		157.042	612
Af- og nedskrivninger		<u>(129.365)</u>	<u>(858)</u>
Driftsresultat		27.677	(246)
Andre finansielle indtægter		2.680	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(198.040)</u>	<u>(566)</u>
Årets resultat		<u>(167.683)</u>	<u>(812)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(167.683)</u>	<u>(812)</u>
		<u>(167.683)</u>	<u>(812)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		18.058.949	18.059
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.268.576</u>	<u>1.398</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>19.327.525</u>	<u>19.457</u>
Andre tilgodehavender		<u>170.513</u>	<u>233</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>170.513</u>	<u>233</u>
Anlægsaktiver		<u>19.498.038</u>	<u>19.690</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>258.541</u>	<u>405</u>
Tilgodehavender		<u>258.541</u>	<u>405</u>
Omsætningsaktiver		<u>258.541</u>	<u>405</u>
Aktiver		<u><u>19.756.579</u></u>	<u><u>20.095</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.200.000	1.200
Overført overskud eller underskud		<u>(1.470.745)</u>	<u>(1.304)</u>
Egenkapital		<u>(270.745)</u>	<u>(104)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.517.302	9.789
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>5.486.163</u>	<u>5.343</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>15.003.465</u>	<u>15.132</u>
Bankgæld		4.972.769	4.976
Anden gæld		<u>51.090</u>	<u>91</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.023.859</u>	<u>5.067</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.027.324</u>	<u>20.199</u>
Passiver		<u>19.756.579</u>	<u>20.095</u>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	(1.303.062)	(103.062)
Årets resultat	0	(167.683)	(167.683)
Egenkapital ultimo	1.200.000	(1.470.745)	(270.745)

Noter

1. Going concern

Som følge af økonomiske vanskeligheder hos lejer af golfanlægget er der usikkerhed omkring den fremtidige lejebetaling fra lejer og dermed også om værdiansættelsen af golfanlægget. Ledelsen vurderer, at der ved gennemførelse af de foreliggende aftaler er sikret tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets kendte økonomiske forpligtelser i 2013. Endvidere vurderer ledelsen, at det på det foreliggende grundlag er forsvarligt at indregne golfanlægget til den nedskrevne værdi på i alt 19,3 mio.kr. Det skal dog understreges, at værdiansættelsen er baseret på forventning om fortsat udlejning af golfanlægget, og at der på længere sigt forventes en normalisering af lejeniveauet. Der henvises til nærmere omtale i ledelsesberetningen.

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	20.392.314	2.587.298
Kostpris ultimo	20.392.314	2.587.298
Af- og nedskrivninger primo	(2.333.365)	(1.189.357)
Årets afskrivninger	0	(129.365)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.333.365)	(1.318.722)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.058.949	1.268.576
		Andre tilgodehavender kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		170.513
Kostpris ultimo		170.513
Regnskabsmæssig værdi ultimo		170.513
	Antal	Pålydende værdi kr.
4. Virksomhedskapital		Nominel værdi kr.
Aktiekapital	12.000	1.200.000
	12.000	1.200.000

Noter

I juli 2010 er der foretaget en kapitalforhøjelse ved gældskonvertering på 200.000 kr. Herudover har der ikke været ændringer i kapitalen de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

**Restgæld
efter 5 år
2012
kr.**

6.735.268

6.735.268

Gælden til tilknyttede virksomheder er ansvarlige lån fra aktionærer. Disse lån er efterstillet øvrige kreditorer, og der beregnes ikke rente som følge af selskabets økonomiske situation.

6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

For årene 2013-2017 er der indgået 2 leasingaftaler vedrørende maskiner.

Årlige leasingydelse i perioden 2013-2015 udgør 207 t.kr.

Årlige leasingydelse i perioden 2015-2017 udgør 79 t.kr.

Ved udløb af leasingkontrakten i 2017 indestår selskabet for, at leasingaktiverne kan sælges for min. 100 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der af aktionærerne stillet pant i aktierne i Golfbyg A/S.

Golfanlæg mv. med bogført værdi på 18,1 mio.kr. er pantsat til realkreditinstitut.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kellers Park Hotelbyg P/S, H.O. Wildenskovsvej 28, Børkop

Urup Holding A/S, Stenkærvej 9, Østbirk

Comwell Kellers Park Golf Klub, Østergaardsvej 33, Børkop