

Gjern Bakker K/S
Ortenvej 80, 6800 Varde

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 30 57 56 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2021.

Martin Bøgh Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Gjern Bakker K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 15. juni 2021

Direktion

Martin Bøgh Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Gjern Bakker K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gjern Bakker K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af projektbeholdningen.

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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 15. juni 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen

statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gjern Bakker K/S Ortenvej 80 6800 Varde
	CVR-nr.: 30 57 56 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Direktion	Martin Bøgh Jensen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Modervirksomhed	Elmevangen Varde ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve fast ejendom, samt opføre og videresælge ferieboliger i Gjern Bakker.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Projektbeholdningen bestående af færdigbyggede huse og grunde er optaget til en regnskabsmæssig værdi på 7.980 t.kr.

Det er ledelsens opfattelse, at projektbeholdningen vil kunne realiseres til den regnskabsmæssige værdi, men der er betydelig usikkerhed knyttet hertil, som følge af den generelle markedssituation ved salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -554.981 kr. mod -314.300 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatet er negativt påvirket af fald i lejeindtægter som følge af færre bookinger på grund af covid-19. Modtaget covid-19 kompensation på 105 tkr. har ikke kunne opveje dette.

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af Coronavirussen. Den aktuelle uvished om udviklingen af coronakrisen medfører, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at kvalificere forventningerne til det kommende regnskabsår med tilstrækkelig grad.

Kapitalforhold og likviditet

Selskabet har i regnskabsåret modtaget tilskud på kr. 13,2 mio. kr., således egenkapitalen nu er positiv.

Virksomheden har begrænsede forpligtelser til løbende driftsomkostninger på ejendomme og forventer at kunne honorere disse med lejeindtægter. Selskabet har dog yderligere modtaget støtteerklæring om at modtage den nødvendige likviditet til det kommende års likviditetsbehov til dækning af selskabets ordinære drift, dvs. løbende driftsomkostninger, planlagte projektkomkostninger samt finansiering og indestår desuden for betaling af bogførte gældsforpligtelser pr. 31. december 2020.

Årsrapporten er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Grunde og sikkerheder - korrektion af fejl

Som omtalt i årsrapporten for 2018 og 2019 har virksomheden indgået en akkordaf tale med pengeinstitut i 2018. Effekten af akkordaf talem var fuldt indarbejdet i årsrapporten for 2018.

En del af af akkordaf talem var at provenu fra salg af grunde inden 1. juli 2019 skulle tilfalde pengeinstituttet, idet pengeinstituttet ellers skulle overtage grunde som en del af aftalen 1. juli 2019

Ledelsesberetning

Grunde var 31/12 2018 indregnet til 3 mio.kr. under projektbeholdningen og der var ligeledes afsat en forpligtelse til pengeinstitut på 3 mio.kr. En afvigelse af salgssummen eller at pengeinstituttet overtager grundene ville ikke påvirke resultat eller egenkapitalen, da hele effekten af akkoraftalen er indarbejdet i 2018 regnskabet, ligesom en forskel i salgssummen ville blive korrigeret i gælden.

Som anført i 2019 regnskabet er grunde med tilhørende tinglyste sikkerheder ikke endeligt skødet over/tinglyst til pengeinstituttet. Dette er ligeledes efter særskilt indgået aftale med pengeinstitut heller ikke formelt sket i 2020, hvorfor grunde og tilhørende sikkerheder fortsat er registreret i Gjern bakker, da der pågår salgsforhandlinger om grunde.

I balancen 31/12 2020 er grunde optaget under projektbeholdningen til 3 mio.kr. og der er ligeledes afsat en forpligtelse til pengeinstitut på 3 mio.kr. En afvigelse af salgssummen eller at pengeinstituttet overtager grunde vil ikke påvirke resultat eller egenkapitalen, da en evt. forskel vil blive reguleret i gælden til pengeinstitut.

Som følge af at grunde og tilhørende gæld ikke har været indregnet i balancen 31/12 2019 er der foretaget en korrektion heraf i sammenligningstallene. Ændringen har ingen effekt på årets resultat eller egenkapital, men alene på balancesummen, der forøges med 3 mio.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Bortset fra omtalen ovenfor af coronakrisen, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gjern Bakker K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i sammenligningstallene

Som følge af at grunde og tilhørende gæld ikke har været indregnet i balancen 31/12 2019 er der foretaget en korrektion heraf i sammenligningstallene. Ændringen har ingen effekt på årets resultat eller egenkapital, men alene på balancesummen, der forøges med 3 mio.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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

Der indregnes ikke skat i årsrapporten, idet skat af årets resultat påhviler de enkelte kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Projektbeholdning

Projektbeholdningen omfatter grunde, huse og ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien hvor denne er lavere. kostprisen opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttotab	-409.156	107.171
Andre finansielle indtægter	13.280	5.446
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-159.105</u>	<u>-426.917</u>
Årets resultat	<u>-554.981</u>	<u>-314.300</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-554.981</u>	<u>-314.300</u>
Disponeret i alt	<u>-554.981</u>	<u>-314.300</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Omsætningsaktiver		
4 Ejendomme og grunde til videresalg	7.980.000	9.225.000
Varebeholdninger i alt	<u>7.980.000</u>	<u>9.225.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	32.835
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51.322	17.453
Andre tilgodehavender	<u>125.569</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>176.891</u>	<u>50.288</u>
Likvide beholdninger	<u>47.759</u>	<u>891.004</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.204.650</u>	<u>10.166.292</u>
Aktiver i alt	<u>8.204.650</u>	<u>10.166.292</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	100.000	100.000
6	Overført resultat	4.646.484	-7.998.535
	Egenkapital i alt	<u>4.746.484</u>	<u>-7.898.535</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.667.467
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.667.467</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	158.986
	Gæld til pengeinstitutter	3.000.000	3.000.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	275.000	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	183.166	13.149.120
	Anden gæld	0	76.754
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.458.166</u>	<u>16.397.360</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.458.166</u>	<u>18.064.827</u>
	Passiver i alt	<u>8.204.650</u>	<u>10.166.292</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
2	Særlige poster		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Projektbeholdningen bestående af færdigbyggede huse og grunde er optaget til en regnskabsmæssig værdi på 7.980 t.kr.

Det er ledelsens opfattelse, at projektbeholdningen vil kunne realiseres til den regnskabsmæssige værdi, men der er betydelig usikkerhed knyttet hertil, som følge af den generelle markedssituation ved salg af ejendomme.

2. Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret modtaget støtte i form af Covid-19 kompensation for faste omkostninger på kr. 105.804. Beløbet indgår i bruttofortjenesten.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	159.105	426.917
	<u>159.105</u>	<u>426.917</u>
4. Ejendomme og grunde til videresalg		
Projektbeholdning	7.980.000	9.225.000
	<u>7.980.000</u>	<u>9.225.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Selskabskapitalen består af 100 stk. anparter á DKK 1.000.		
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-7.998.535	-7.684.235
Årets overførte underskud	-554.981	-314.300
Indskud	13.200.000	0
	<u>4.646.484</u>	<u>-7.998.535</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	1.826.453
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-158.986</u>
	<u>0</u>	<u>1.667.467</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>1.038.090</u>
 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for forpligtelser overfor Grundejerforeningen Troldbjergvej og Jutlander Bank A/S ligger anden hæftelse på 15.060 t.kr. til sikkerhed i ejendommene.		
 Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 73 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld på 3 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger		
 9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		