

**Gjern Bakker K/S**  
**Ortenvej 80, 6800 Varde**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 30 57 56 95**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.

---

**Martin Bøgh Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30. maj 2022

**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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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 virksomheden 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 30. maj 2022

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller  
Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Gjern Bakker K/S Ortenvej 80 6800 Varde
	CVR-nr.: 30 57 56 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Martin Bøgh Jensen, Direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Søhøjlandet ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Modervirksomhed</b>	Elmevangen Varde ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens 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 -1.556 kr. mod -554.981 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Som omtalt i årsrapporten for 2018, 2019 og 2020 har virksomheden indgået en akkordaftale med pengeinstitut i 2018. Effekten af akkordaftalen var fuldt indarbejdet i årsrapporten for 2018.

En del af af akkordaftalen 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.

Som anført i årsrapporten for 2019 og 2020 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 2021, hvorfor grunde og tilhørende sikkerheder fortsat er registreret i Gjern bakker, da der pågår salgsforhandlinger om grunde.

I balancen pr. 31/12 2021 er grunde fortsat 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.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 eksklusive 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.

## Balancen

### Projektbeholdning

Projektbeholdningen omfatter grunde, huse og ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>15.735</b>	<b>-409.156</b>
Andre finansielle indtægter	1.668	13.280
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.959</u>	<u>-159.105</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-1.556</u></b>	<b><u>-554.981</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.556</u>	<u>-554.981</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-1.556</u></b>	<b><u>-554.981</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Ejendomme og grunde til videresalg	7.980.000	7.980.000
	Varebeholdninger i alt	<u>7.980.000</u>	<u>7.980.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.533	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	140.350	51.322
	Andre tilgodehavender	<u>13.114</u>	<u>125.569</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>192.997</u>	<u>176.891</u>
	Likvide beholdninger	<u>150.368</u>	<u>47.759</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>8.323.365</b></u>	<u><b>8.204.650</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>8.323.365</b></u>	<u><b>8.204.650</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	100.000	100.000
6	Overført resultat	4.644.928	4.646.484
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>4.744.928</b></u>	<u><b>4.746.484</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	3.000.000	3.000.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.262	275.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	541.603	183.166
	Anden gæld	16.572	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.578.437</u>	<u>3.458.166</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>3.578.437</b></u>	<u><b>3.458.166</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>8.323.365</b></u>	<u><b>8.204.650</b></u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Særlige poster
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 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 2020 og 2021 modtaget støtte i form af Covid-19 kompensation for faste omkostninger. For regnskabsåret 2021 udgør kompensationen kr. 46.862. For 2020 udgør kompensationen kr. 105.804. Beløbene indgår i bruttofortjenesten.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>18.959</u>	<u>159.105</u>
	<u><b>18.959</b></u>	<u><b>159.105</b></u>
<b>4. Ejendomme og grunde til videresalg</b>		
Projektbeholdning	<u>7.980.000</u>	<u>7.980.000</u>
	<u><b>7.980.000</b></u>	<u><b>7.980.000</b></u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
Selskabskapitalen består af 100 stk. anparter á DKK 1.000.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.646.484	-7.998.535
Årets overførte underskud	-1.556	-554.981
Indskud	<u>0</u>	<u>13.200.000</u>
	<u><b>4.644.928</b></u>	<u><b>4.646.484</b></u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Grundejerforeningen Troldbjergvej og Sparekassen Danmark af 1871 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

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.