

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

---

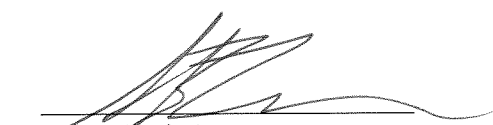
**Årsrapport for**  
**2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*16/2020*

  
Martin Bøgh Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>
7	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 15. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. maj 2020

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander 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 13. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Martin Bøgh Jensen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Modervirksomhed</b>	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 er optaget til en regnskabsmæssig værdi på 6,2 mio. 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 -314.300 kr. mod 7.851.667 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der blev i 2018 indgået en betinget akkorderingsaftale med pengeinstitut, som påvirkede sidste års resultat positivt.

En del af den betingede akkorderingsaftale var at provenuet fra salg af en grund inden 1. juli 2019 skulle tilfalde pengeinstituttet, idet pengeinstituttet ellers overtager grunden som en del af aftalen.

Grunden er i 2019 efter aftale ikke endelig skøddet over til pengeinstitut.

Der er indgået aftale om at kommanditisterne stiller likviditet til rådighed for det kommende års budgetterede 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 2019.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID-19, og selskabets omsætning og resultat er negativt påvirket af udbruddet. På grundlag af usikkerheden om situationens varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19, men det er ledelsens vurdering, at COVID-19 ikke er en direkte trussel mod virksomhedens eksistens.

Efter regnskabsårets afslutning er der 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Projektbeholdning

Projektbeholdninger måles til kostpris inkl. afholdte omkostninger, eller nettorealiseringsværdien hvor denne er lavere.

Grunde måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien hvor denne er lavere. kostprisen opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Kostprisen for færdiggjorte og igangværende projekter for egen regning tillægges værdien af direkte medgåede materialer og løn.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.171</b>	<b>2.534.785</b>
Andre driftsomkostninger	-10.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>107.171</b>	<b>2.534.785</b>
Andre finansielle indtægter	5.446	5.701.706
2 Øvrige finansielle omkostninger	-426.917	-384.824
<b>Årets resultat</b>	<b>-314.300</b>	<b>7.851.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	7.851.667
Disponeret fra overført resultat	-314.300	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-314.300</b>	<b>7.851.667</b>

**Balance 31. december**

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>        </u>	<u>        </u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme og grunde til videresalg	6.225.000	10.470.000
Varebeholdninger i alt	<u>6.225.000</u>	<u>10.470.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.835	4.803
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.453	12.567
Tilgodehavender i alt	<u>50.288</u>	<u>17.370</u>
Likvide beholdninger	<u>891.004</u>	<u>24.562</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.166.292</u>	<u>10.511.932</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.166.292</u>	<u>10.511.932</u>

**Balance 31. december**

Passiver	2019	2018
Note		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	100.000	100.000
4 Overført resultat	-7.998.535	-7.684.235
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.898.535</b>	<b>-7.584.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.667.467	2.173.923
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.667.467	2.173.923
Kortfristet del af langfristet gæld	158.986	3.186.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	1.061.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.149.120	11.673.129
Anden gæld	76.754	1.570
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.397.360	15.922.244
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.064.827</b>	<b>18.096.167</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.166.292</b>	<b>10.511.932</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Projektbeholdningen bestående af færdigbyggede huse er optaget til en regnskabsmæssig værdi på 6,2 mio. 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	426.917	384.824
	<u>426.917</u>	<u>384.824</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Selskabskapitalen består af 100 stk. anparter á DKK 1.000.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-7.684.235	-15.535.902
Årets overførte underskud	-314.300	7.851.667
	<u>-7.998.535</u>	<u>-7.684.235</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.826.453	2.360.468
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-158.986</u>	<u>-186.545</u>
	<b><u>1.667.467</u></b>	<b><u>2.173.923</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.038.090</u>	<u>1.430.118</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1,8 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6,2 mio. kr.		
Til sikkerhed for forpligtelser overfor Grundejerforeningen Troldbjergvej ligger anden hæftelse på 60 t.kr. til sikkerhed i ejendommene.		
<b>7. Eventualposter</b>		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		