



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1, Box 19
DK-5100 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

GERSAM INVEST A/S

ÅRSRAPPORT

2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2013**

Søren Gjelstrup

CVR-NR. 10 81 09 81

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Gersam Invest A/S c/o MP Pension Smakkedalen 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 10 81 09 81 Stiftet: 1. januar 1987 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Otto Holst, formand Niels Erik Petersen Allan Nielsen
Direktion	Søren Gjelstrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Gersam Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. maj 2013

Direktion

Søren Gjelstrup

Bestyrelse

Jens Otto Holst
Formand

Niels Erik Petersen

Allan Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Gersam Invest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Gersam Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af fast ejendom, der primært anvendes til erhverv.

Ejendommene er centralt beliggende i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gersam Invest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabsskat afsættes med beregnet skat af årets tyske skattepligtige indkomster. Selskabet er omfattet af den danske selskabsskattelov § 3A, hvorfor der ikke er beregnet dansk selskabsskat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 16%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.995.506	2.787.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-825.523	-8.425.280
DRIFTSRESULTAT		2.169.983	-5.637.845
Finansielle indtægter.....		14.755	12.315
Finansielle omkostninger.....		0	-42.258
RESULTAT FØR SKAT		2.184.738	-5.667.788
Skat af årets resultat.....	1	-344.071	145.099
ÅRETS RESULTAT		1.840.667	-5.522.689
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.840.667	-5.522.689
I ALT		1.840.667	-5.522.689

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme.....		46.478.293	47.303.816
Materielle anlægsaktiver.....	2	46.478.293	47.303.816
ANLÆGSAKTIVER.....		46.478.293	47.303.816
Tilgodehavende leje.....		136.839	109.189
Tilgodehavender.....		136.839	109.189
Likvider.....		5.672.711	2.898.079
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.809.550	3.007.268
AKTIVER.....		52.287.843	50.311.084

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiekapital.....		25.000.000	25.000.000
Overført overskud.....		24.110.668	22.270.001
EGENKAPITAL.....	3	49.110.668	47.270.001
Hensættelse til udskudt skat.....		2.667.600	2.614.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.667.600	2.614.000
Selskabsskat.....		112.639	33.265
Anden gæld.....		396.936	393.818
Kortfristede gældsforpligtelser.....		509.575	427.083
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		509.575	427.083
PASSIVER.....		52.287.843	50.311.084
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	343.792	340.401	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-53.321	0	
Regulering af udskudt skat.....	53.600	-485.500	
	344.071	-145.099	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2012.....		63.306.101	
Kostpris 31. december 2012.....		63.306.101	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....		-16.002.285	
Årets værdireguleringer.....		-825.523	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....		-16.827.808	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		46.478.293	
 Egenkapital			 3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	25.000.000	22.270.001	47.270.001
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.840.667	1.840.667
Egenkapital 31. december 2012.....	25.000.000	24.110.668	49.110.668
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2012 kr.	2011 kr.	
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 200 stk. a nom. 125.000 kr.....	25.000.000	25.000.000	
	25.000.000	25.000.000	
 Eventualposter mv.			 4
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
Ingen.			

NOTER**Note****Ejerforhold****6**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

MP Pension
Smakkedalen 8
Gentofte

Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyr læger
Smakkedalen 8
Gentofte