



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GERSAM INVEST A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. maj 2014**

---

**Søren Gjelstrup**

**CVR-NR. 10 81 09 81**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jens Otto Holst, formand Niels Erik Petersen Allan Nielsen
<b>Direktion</b>	Søren Gjelstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 9. maj 2014

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 2013, 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 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 9. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen  
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 2013 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 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### 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 acontoskatter.

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	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.181.311</b>	<b>2.995.506</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.730.773	-825.523
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.549.462</b>	<b>2.169.983</b>
Finansielle indtægter.....		3.387	14.755
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.546.075</b>	<b>2.184.738</b>
Skat af årets resultat.....	1	224.241	-344.071
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.321.834</b>	<b>1.840.667</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		7.500.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-8.821.834	1.840.667
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.321.834</b>	<b>1.840.667</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		42.747.520	46.478.293
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>42.747.520</b>	<b>46.478.293</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>42.747.520</b>	<b>46.478.293</b>
Tilgodehavende leje.....		79.231	136.839
Andre tilgodehavender.....		4.583	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		92.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>175.814</b>	<b>136.839</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>7.428.735</b>	<b>5.672.711</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.604.549</b>	<b>5.809.550</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>50.352.069</b>	<b>52.287.843</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital.....		25.000.000	25.000.000
Overført overskud.....		15.288.834	24.110.668
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>40.288.834</b>	<b>49.110.668</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.213.800	2.667.600
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.213.800</b>	<b>2.667.600</b>
Selskabsskat.....		0	112.639
Anden gæld.....		349.435	396.936
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		7.500.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.849.435</b>	<b>509.575</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.849.435</b>	<b>509.575</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>50.352.069</b>	<b>52.287.843</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	251.772	343.792	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-22.213	-53.321	
Regulering af udskudt skat.....	-453.800	53.600	
	<b>-224.241</b>	<b>344.071</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2013.....		63.306.101	
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>		<b>63.306.101</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		-16.827.808	
Årets værdireguleringer.....		-3.730.773	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....</b>		<b>-20.558.581</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>		<b>42.747.520</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	25.000.000	24.110.668	49.110.668
Forslag til årets resultatdisponering.....		-8.821.834	-8.821.834
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>25.000.000</b>	<b>15.288.834</b>	<b>40.288.834</b>
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2013 kr.	2012 kr.	
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 200 stk. a nom. 125.000 kr.....	25.000.000	25.000.000	
	<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>4</b>
Ingen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>5</b>
Ingen.			

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

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

MP Pension  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyr læger  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte