



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

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2015

Søren Gjelstrup

CVR-NR. 10 81 09 81

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
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 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 2. juni 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2. juni 2015

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

Selskabets ledelse har i 2014 igangsat et projekt om afvikling af selskabets ejendomme, for herefter at opløse selskabet ved en solvent likvidation i 2015. Som følge heraf har selskabets ledelse i 2014 besluttet at nedsætte selskabskapitalen.

Selskabet har i 2014 afhændet tre ejendomme med en samlet gevinst på 1.185 tkr. Den resterende ejendomsportefølge er solgt i 2015. Salget er sket til de bogførte værdier pr. 31. december 2014.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i 2015 afhændet den resterende ejendomsportefølge. Salget er sket til de bogførte værdier pr. 31. december 2014, hvorfor salget ikke påvirker værdien af ejendommene pr. 31. december 2014. Den forestående solvente likvidation af selskabet i 2015 vil ligeledes ikke påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2014.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gersam Invest A/S for 2014 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 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 administration, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

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.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

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	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOTAB		-331.887	2.181.311
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.650.850	-3.730.773
DRIFTSRESULTAT		1.318.963	-1.549.462
Finansielle indtægter.....		-24.023	3.387
Finansielle omkostninger.....		-1.431	0
RESULTAT FØR SKAT		1.293.509	-1.546.075
Skat af årets resultat.....	1	-77.377	224.241
ÅRETS RESULTAT		1.216.132	-1.321.834
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		38.500.000	7.500.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-37.283.868	-8.821.834
I ALT		1.216.132	-1.321.834

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		16.952.754	42.747.520
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.952.754	42.747.520
ANLÆGSAKTIVER.....		16.952.754	42.747.520
Tilgodehavende leje.....		55.516	79.231
Andre tilgodehavender.....		24.350.115	4.583
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	92.000
Tilgodehavender.....		24.405.631	175.814
Likvider.....		3.181.800	7.428.732
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		27.587.431	7.604.546
AKTIVER.....		44.540.185	50.352.066

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	25.000.000
Overført overskud.....		2.004.963	15.288.831
EGENKAPITAL.....	3	3.004.963	40.288.831
Hensættelse til udskudt skat.....		1.399.700	2.213.800
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.399.700	2.213.800
Selskabsskat.....		640.268	0
Anden gæld.....		995.254	349.435
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		38.500.000	7.500.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		40.135.522	7.849.435
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.135.522	7.849.435
PASSIVER.....		44.540.185	50.352.066
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	891.477	251.772	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-22.213	
Regulering af udskudt skat.....	-814.100	-453.800	
	77.377	-224.241	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2014.....		63.036.101	
Afgang.....		-43.632.311	
Kostpris 31. december 2014.....		19.403.790	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		-20.558.581	
Årets værdireguleringer.....		465.468	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		17.642.077	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		-2.451.036	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		16.952.754	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	25.000.000	15.288.831	40.288.831
Kapitalnedsættelse.....	-24.000.000	24.000.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-37.283.868	-37.283.868
 Egenkapital 31. december 2014.....	1.000.000	2.004.963	3.004.963
			2014 kr.
Selskabskapital 1. januar 2014.....		25.000.000	
Kapitalnedsættelse 28. maj 2014.....		-24.000.000	
 Selskabskapital 31. december 2014.....		1.000.000	
 Eventualposter mv.			 4
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
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