

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

c/o Lægernes Pensionskasse
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 13254133

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. marts 2013

Jesper Bjerre Overgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomspartnerselskabet Springbanen.

Årsrapporten er aflagt 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 2012 - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. marts 2013

Direktion

Jesper Bjerre Overgaard

Bestyrelse

Niels Lihn Jørgensen
Formand

Niels Elmo Jensen

Gyrithe Juel Grindsted

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Springbanen for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2012 - 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.

Frederiksberg, den 7. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Gunslev
Statsautoriseret revisor

Anja Bjørnholt Lüthcke
Statsautoriseret revisor

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomspartnerselskabet Springbanen c/o Lægernes Pensionskasse Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	13254133
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Niels Lihn Jørgensen, Formand Niels Elmo Jensen Gyrithe Juel Grindsted
Direktion	Jesper Bjerre Overgaard
Revisor	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift af investeringsejendom.

Selskabet har solgt 5 af ejerlejlighederne i 2012. Der rester herefter 45 ejerlejligheder.

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Springbanen for 2012 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens og vedtægternes krav til regnskabsaflægning.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast ud fra en af ledelsen fastsat afkastprocent.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

I posten indgår forpligtelser vedrørende udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrige gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Koncernregnskab

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Lægernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012	2011
Lejeindtægter		4.850.231	5.356.119
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-1.422.255</u>	<u>-900.510</u>
Resultat før værdiregulering af ejendomme		3.427.976	4.455.609
Værdiregulering af investeringsejendomme		-18.705.664	-1.163.354
Fortjeneste solgte lejligheder		<u>720.451</u>	<u>145.204</u>
Resultat før finansielle poster		-14.557.237	3.437.459
Finansielle poster, netto	2	<u>31.889</u>	<u>-155.050</u>
Resultat før skat		-14.525.348	3.282.409
Selskabsskat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-14.525.348</u>	<u>3.282.409</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		16.000.000	0
Overført resultat		<u>-30.525.348</u>	<u>3.282.409</u>
		<u>-14.525.348</u>	<u>3.282.409</u>

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>72.000.000</u>	<u>101.105.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>72.000.000</u>	<u>101.105.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>72.000.000</u>	<u>101.105.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>83.825</u>	<u>189.893</u>
Tilgodehavender i alt		<u>83.825</u>	<u>189.893</u>
Likvide beholdninger		<u>18.383.236</u>	<u>4.103.484</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.467.061</u>	<u>4.293.377</u>
Aktiver i alt		<u>90.467.061</u>	<u>105.398.377</u>

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	40.000.000	40.000.000
Overført resultat		29.317.103	59.842.451
Foreslået udbytte for regnskabsåret		16.000.000	0
Egenkapital i alt	6	85.317.103	99.842.451
Hensatte forpligtelser			
Hensat udvendig vedligeholdelse		3.331.364	3.610.204
Hensatte forpligtelser i alt		3.331.364	3.610.204
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	0
Depositum		1.164.211	1.293.261
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.164.211	1.293.261
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt leje		563.563	623.910
Anden gæld		90.820	28.551
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		654.383	652.461
Gældsforpligtelser i alt		1.818.594	1.945.722
Passiver i alt		90.467.061	105.398.377
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Noter

2012

2011

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Finansielle poster, netto

Renteindtægter	44.525	10.474
Renteomkostninger, komplementarselskab	-12.636	-10.983
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-154.541
	31.889	-155.050

3. Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor der ikke afsættes skat i årsrapporten.

4. Investeringsejendomme

Boligejendomme

Kostpris primo	69.857.658	81.969.822
Afgang i årets løb	-7.185.334	-12.112.164
Kostpris ultimo	62.672.324	69.857.658

Opskrivninger primo	31.247.342	38.030.178
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.214.002	-5.619.482
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-18.705.664	-1.163.354
Opskrivninger ultimo	9.327.676	31.247.342

Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.000.000	101.105.000
-------------------------------------	-------------------	--------------------

Afkastprocent udgør	4,76%	5,00%
---------------------	-------	-------

5. Selskabskapital

Aktiekapital pr. 31. december	40.000.000	40.000.000
	40.000.000	40.000.000

Selskabets kommanditaktiekapital udgør kr. 40.000.000 fordelt i 40.000 kommanditaktier a kr. 1.000.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ejendomspartnerselskabet Springbanen

Noter

2012

2011

6. Egenkapital

	Pr. 1. januar	Foreslag til årets resultat fordeling	Udbetalt udbytte	Pr. 31. december
Selskabskapital	40.000.000			40.000.000
Overført resultat	59.842.451	-30.525.348		29.317.103
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	16.000.000	0	16.000.000
	99.842.451	-14.525.348	0	85.317.103

2012

2011

7. Nærtstående parter

Gæld til:

Lægernes Pensionskasse

I alt

0	0
0	0

Renteomkostningerne i 2012 på ovennævnte gæld:

Lægernes Pensionskasse

I alt

0	154.541
0	154.541

Selskabet er 100% ejet af Lægernes Pensinskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

8. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er i ejendommen tinglyst byrdestiftende pantsættelser for tkr. 1.845 overfor ejerforeningen.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen