

Bispebjerg Kollegiet A/S

Årsrapport for regnskabsåret 2011

Indberettet til GXG Markets den 16. marts 2012



Årsrapport for regnskabsåret 2011 samt dato for afholdelse af generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S.

Vedlagt følger Bispebjerg Kollegiet A/S' årsrapport for 2011, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til 26. april 2012, kl. 16.00.

Indkaldelse til den ordinære generalforsamling vil blive udsendt primo april 2012.

Årsrapport kan fra den 16. marts 2012 rekvireres ved henvendelse til LEA Ejendomspartner A/S og er fra samme dato tilgængelig på Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside: www.kollegierne.dk

RESUME

- Resultat før skat for 2011 udgjorde et underskud på t.kr. 409 før værdiregulering af ejendom. Resultat efter værdiregulering af ejendom og skat udgjorde et overskud på t.kr. 4.943.
- Selskabets balance udgør t.kr. 127.609
- Egenkapitalen udgør t.kr. 5.241
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Årets resultat t.kr. 5.241 overføres til næste år.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes for 2012 at udgøre et overskud i størrelsesordenen t.kr. 300-400.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Bent Kandborg Kristensen, tlf. 44 57 03 40 eller bkk@lea.dk

Børsmeddelelse nr. 86
Bispebjerg Kollegiet A/S
CVR.nr. 19 65 90 38
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8, 2730 Herlev
tlf. 44 57 03 40, lea@lea.dk

Indhold

Oplysninger om selskabet	4
Selskabets hovedtal	5
Ledelsespåtegning	6
Ledelsesberetning	7
Aktionærinformation	11
Regnskabsberetning	13
Den uafhængige revisors påtegning	14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010	15
Balance pr. 31. december 2010	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Oplysninger om selskabet

Bispebjerg Kollegiet A/S
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8
2730 Herlev

Telefon: 44 57 03 40

www.kollegierne.dk

CVR-nr.: 19 65 90 38
Stiftet: 1. oktober 1996
Hjemsted: København

Bestyrelse:

Leif Djurhuus (formand)
Jesper Krarup
Michael Sheikh

Direktion:

Bent Kandborg Kristensen

Revisor:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2012.

Selskabets hovedtal

Hoved- og nøgletal for selskabet (i t.kr.)

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsætning	10.077	9.799	9.667	9.193	9.267
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.000	-500	-11.500	-4.830	5.407
Resultat før finansielle poster	12.559	5.318	-6.132	944	11.607
Finansielle poster, netto	5.968	5.916	-5.938	-3.989	-6.472
Resultat før skat	6.591	-598	-12.071	-3.045	5.135
Langfristede aktiver	127.084	121.863	122.435	131.139	135.412
Kortfristede aktiver	525	873	710	1.635	320
Aktiver i alt	127.609	122.737	123.145	132.774	135.732
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	5.241	298	747	9.800	12.625
Langfristede gældsforpligtelser	114.977	115.731	116.452	117.141	94.727
Kortfristede gældsforpligtelser	7.390	6.707	5.947	5.833	28.380
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	178,5%	-86,9%	-171,7%	-20,4%	32%
Soliditet	4,1%	0,2%	0,6%	7,4%	9,3%
Indre værdi	0,3	0,02	0,04	0,56	0,72
Resultat pr. aktie, kr.	1.977	-180	-3.621	-914	1.400
Børskurs pr. 31/12	2.000	2.500	3.000	4.000	8.500
Aktieudbytte pr aktie	0	0	0	0	0
Antal ansatte ultimo	0	0	0	0	0

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2011 – 31. december 2011 for Bispebjerg Kollegiet.

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2012

Direktionen

.....
Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelsen:

.....
Leif Djurhuus
formand

.....
Jesper Krarup

.....
Michael Sheikh

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. april 2012

.....
Dirigent

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål har indtil den ekstraordinære generalforsamling pr. 8. december 2009 været at drive udlejningsvirksomhed ved udlejning af selskabet 252 kollegielejligheder. Ved nævnte generalforsamling ændredes selskabets formål som følger:

”Selskabets formål er at lade ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 6313 Udenbys Klædebo Kvarter, København beliggende Fyrbødervej 10 & 12, 2400 København NV videreopdele i 252 selvstændige ejerlejligheder og efterfølgende foretage videresalg heraf til tredjemand samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

I det omfang der ikke foretages videresalg, er det selskabets formål at drive udlejningsvirksomhed af selskabets ejerlejligheder samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed”.

Selskabets ledelse har i 2011 arbejdet på at skabe basis for at gennemføre den trufne beslutning. Der har således været arbejdet på at styrke selskabets kapitalgrundlag med henblik på en genoptagelse af forhandling med selskabets långivere om tilladelse til udstykning og efterfølgende salg.

Året i hovedtræk

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud efter skat på t.kr. 4.943, og selskabets balance pr. 31. december 2011 udviser en egenkapital på t.kr. 5.241.

Årets resultat før skat og værdiregulering af ejendom og gæld udviser et underskud på t.kr. 409. I de senest udmeldte forventninger til 2011 forventedes et underskud på t.kr. 600-700. Efter ansøgning om nedsettelse af renovationsafgiften modtog selskabet ultimo 2011 meddelelse fra Københavns Kommune om, at den årlige renovationsafgift med tilbagevirkende kraft til 1.1.2011 ville blive halveret, således at selskabet for 2011 ville få tilbagebetalt ca. tkr. 230. Dette forhold er blandt andet årsag til det – i forhold til udmeldingen – forbedrede resultat.

Der har i det meste af 2011 været en væsentlig mindre tomgang i udlejningen af lejligheder end tidligere år. Der er generelt ingen vanskeligheder med at udleje selskabets lejligheder.

Ved ekstraordinær generalforsamling blev det medio 2011 besluttet at afnotere selskabet fra GXG Markets. Formålet med denne transaktion var en omkostningsbesparelse samt en forenkling af selskabets administration. Afnoteringen er endnu ikke gennemført, idet GXG Markets har vurderet, at generalforsamlingsbeslutningen blev truffet med et for svagt mandat. Selskabets ledelse er uenig i denne afgørelse og arbejder videre på at få gennemført den planlagte afnotering af selskabet.

Selskabet har – som tidligere meddelt ved børsmeddelelse nr. 84 – afsluttet huslejesagen, som af en lejer har været anlagt omkring huslejenedsættelse. Bispebjerg Kollegiet A/S blev frikendt, hvorefter selskabet kan konstatere, at enhver tvivl om huslejeafsættelsen på selskabets ejendomme er fjernet.

Væsentlige forhold som har påvirket årsrapporten

Der er – med baggrund i vurdering foretaget af EDC Poul Erik Bech – foretaget dagsværdiregulering af selskabets ejendom, idet værdien er opskrevet med t.kr. 7.000. Ejendommens værdiansættelse er beskrevet i note 11. Baggrund for opskrivningen er en forbedring af ejendommenes løbende drift.

Usikkerheder ved indregning og måling

Der er fortsat en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Det er ledelsens vurdering at denne afstand er reduceret i løbet af 2011, hvilket ligeledes har forøget omsætningen af investeringsejendomme i 2011.

Disse forhold på ejendomsmarkedet har reduceret usikkerheden forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendom.

En uafhængig mægler har i forbindelse med årsrapporten foretaget vurdering af selskabets ejendom.

Risikofaktorer

Selskabets ledelse er opmærksom på de risici, der hviler på et selskab som Bispebjerg Kollegiet A/S og har med generalforsamlingsbeslutningen om et successivt frasalg af lejligheder taget initiativ til at imødegå de problemer, som vil kunne opstå i et marked præget af mulig usikker efterspørgsel på den udbudte lejligheds samt usikkerhed omkring den fremtidige rentestruktur. Da det fortsat ikke er muligt at lægge en fast plan for frasalgsperioden af de udstykkede lejligheder, vil selskabets ledelse fortsat løbende overvåge de risici, som selskabet står overfor og søge at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring værdiskabelse til selskabets aktionærer.

Nedenfor opridses en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer, kan have særlig betydning samt ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

Eksterne risikofaktorer:

- Efterspørgslen på kollegieboliger: Såfremt efterspørgslen på kollegieboliger falder, er der risiko for, at selskabets omsætning falder. Ledelsen vurderer, at der i de næste mange år vil være et studiemiljø i København med løbende tilgang af nye studerende, der ønsker en egen bolig under studieforløbet.
- Ændret lejelovgivning: Med den nuværende lejelovgivning har selskabet mulighed for at regulere lejen for kollegieboliger i forhold til den almindelige prisudvikling i samfundet. Eventuelle begrænsninger i denne ret vil kunne have en negativ effekt på selskabets omsætning. Ledelsen vurderer denne risiko som lav.
- Renteniveau: En ændring i selskabets finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning. Ledelsen har imødegået denne risiko ved i stort omfang at fastlåse renten på selskabets fremmedfinansiering.
- Finansieringsomkostninger/afdragskrav: Bidrag på selskabets lån har været stigende og har modvirket effekten af den faldende rente på den variable finansiering. En yderligere stigning vil kunne påvirke resultatet i negativ retning. Herudover vil evt. krav om iværksættelse af afdrag på en større del af selskabets lån virke negativt på selskabets likviditet.
- Likviditet: Selskabet er afhængigt af, at selskabets finansieringskilder fortsat stiller den nuværende kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Ledelsen er opmærksom på denne risiko og forhandler løbende med selskabets finansieringskilder om at få de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed.

Bestyrelsen og direktionen tager løbende stilling til risici, som kan anses at have betydning for selskabets regnskabsaflæggelse. Dette sker ud fra en konkret vurdering af væsentlighed og sandsynlighed for den enkelte risiko.

Risikovurderingen tager sit udgangspunkt i regnskabsposterne og indebærer en vurdering af den umiddelbare risiko på den enkelte regnskabspost samt de kritiske processer, som danner de enkelte regnskabsposter.

Hovedelementerne i selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for risikostyring og interne kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen

Som led heri har bestyrelsen nedsat et revisionsudvalg bestående af den samlede bestyrelse.

Formålet med selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen er at sikre, at regnskabsaflæggelsen sker i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) og anden regnskabsregulering gældende for børsnoterede danske selskaber.

Det etablerede interne kontrol- og risikostyringssystem skal øge sikkerheden for at væsentlige fejl eller uregelmæssigheder opdages og korrigeres, men giver ingen sikkerhed for at sådanne fejl og uregelmæssigheder opdages og korrigeres.

Samfundsansvar

Selskabet er bevidst om sit ansvar over for samfundet. Selskabet har ikke nedsat politikker for samfundsansvar.

Corporate Governance

Bestyrelsen og direktionen arbejder løbende med udvikling af god selskabsledelse under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivning og udvikling i praksis.

Selskabet anvender ikke noget kodeks for virksomhedsledelse.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen og kan genvælges. Bestyrelsen vælger en formand og fastsætter selv sin forretningsorden. Bestyrelsen fører tilsyn med direktionens ledelse af selskabet, herunder dens beslutninger, og foretager en løbende evaluering af direktionen.

Bestyrelsen udfører sit arbejde i henhold til selskabets forretningsorden. Bestyrelsesmøder afholdes, når formanden eller en direktør forlanger det, eller formanden skønner det nødvendigt.

Selskabet har etableret et revisionsudvalg. Revisionsudvalget består af hele bestyrelsen, som har medlemmer med kvalifikationer inden for regnskabsvæsen og/eller revision.

På bestyrelsesmøder gennemgås forretningsforhold vedrørende selskabet.

Revisionsudvalget

Bestyrelsen etablerede i marts 2009 et revisionsudvalg bestående af hele bestyrelsen. Revisionsudvalget overvåger regnskabsaflæggelsesprocessen, overvåge selskabets interne kontrolsystemer, overvåge og kontrollere revisors uafhængighed, indstille til bestyrelsen om valg af revisor og forholde sig til selskabets risikopolitik.

Forventninger til 2012

Det er selskabets ledelses ambition, at der vil blive skabt basis for at gennemføre den vedtagne udstyknings- og frasalgsplan.

Herigennem vil der – på basis af de salgspriser, som er fremlagt af ejendomsmægler – blive tilført værdier af væsentlig størrelse. Dette ville på sigt – i forhold til den pr. 31.12.2011 fastsatte værdi af ejendommen – tilføre en ganske betydelig gevinst, som vil medvirke til en fornuftig værdiskabelse for selskabets aktionærer.

Det forventes, at selskabet i løbet af 2012 vil blive afnoteret af GXG Markets, jf. generalforsamlingsbeslutning.

Med baggrund i den forbedrede udlejnings- og driftssituation for 2011 forventes et positivt resultat for 2012 i størrelsesordenen t.kr. 300-400. Der vil fortsat blive arbejdet på at reducere såvel driftsomkostninger som administrationsomkostninger.

Selskabet er på nuværende tidspunkt i forhandling med selskabets långivere om omlægning af eksisterende prioritets lån. Det forventes at der gennemføres en låneomlægning i løbet af 2012, som udover ovenstående vil reducere selskabet fremtidige finansieringsomkostninger væsentligt.

Kapitalforhold

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Der gøres – i overensstemmelse med selskabslovens § 119 – særsomt opmærksom på, at nedskrivninger af selskabets investeringsejendom, har medført at mere end halvdelen af selskabets aktiekapital er tabt.

Under forudsætning af, at der hos långiver opnås tilladelse til udstykning og frasal, eller under forudsætning af at der opnås aftale om omlægning af eksisterende lån er det vurderingen, at selskabets kapital vil kunne retableres.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Aktionærinformation

Aktiekapital

Bispebjerg Kollegiet A/S har en aktiekapital på i alt kr. 17.500.000 fordelt på 2.500 stk. aktier a nominelt kr. 7.000.

Aktierne er pr. 30. januar 2004 noteret på GXG Markets A/S med fondskode DK001624253-0 (ticker symbol KEOK). Alm. Brand Bank A/S er aktieudstedende institut for selskabet. Selskabets aktiebog føres gennem Computershare.

Udbytte

Den ordinære generalforsamling vedtager udlodning af udbytte på basis af den godkendte årsrapport for det seneste regnskabsår. Da der ikke er frie reserver til udlodning, udbetales der ikke udbytte for regnskabsåret 2011.

Rettigheder

Aktionærer, der ejer mindst 10 navnenoterede aktier, kan opskrives på selskabets liste over aktionærer, der ønsker at kunne indstille lejere til ledige kollegieboliger.

Aktionærsammensætning pr. 16. marts 2012:

Aktionær	Antal aktier	% af kapital
Marselisberg Venture A/S u/konkurs	686	27,44
Handelsbanken	272	10,88
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	1350	54,00
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	192	7,68
I alt	2500	100

Politik for egne aktier

Selskabet har ingen planer om at eje egne aktier, idet ledelsen ønsker en så stor ekstern spredning af aktierne som mulig, med henblik på størst mulig udnyttelse af aktionærernes anvisningsret.

Aktionærinformation - fortsat

Meddelelser til GXG Markets

Nr	Dato	Emne
76	1. marts 2011	Finanskalender 2011 – Opdatering
77	18. marts 2011	Årsrapport for 2010
78	28. april 2011	Referat af ordinær generalforsamling
79	19. maj 2011	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2011
80	28. juli 2011	Referat af ekstraordinær generalforsamling
81	1. august 2011	Meddelelse i henhold til Værdipapirhandelslovens § 27 b
82	26. august 2011	Delårsrapport pr. 30. juni 2011
83	18. november 2011	Periodemeddelelse for 3. kvartal. 2011
84	22. december 2011	Meddelelse i henhold til Værdipapirhandelslovens § 27
85	23. januar 2012	Finanskalender 2012

Finanskalender for 2012

16. marts 2012	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2011
26. april 2012	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2010
18. maj 2012	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2012
24. august 2012	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2012
16. november 2012	Periodemeddelelse for 3. kvartal 2012

Kontaktpersoner

På Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside www.kollegierne.dk findes yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til:

Direktør Bent Kandborg Kristensen,
Telefon: 44 57 03 40
E-mail: bkk@lea.dk

Regnskabsberetning

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Resultatopgørelse

Selskabet har i 2011 realiseret en omsætning på t.kr. 10.077 i forhold til en omsætning på t.kr. 9.799 i 2010.

Driftsomkostningerne udgør t.kr. 3.659 i forhold til t.kr. 3.071 året før. Regnskabsåret har været negativt påvirket af øgede omkostninger til vand, idet selskabet har valgt i 2011 at udgiftsføre det samlede afholdte vandforbrug og undlade efteropkrævning hos selskabets lejere. Der har på en række andre udgiftsposter været ikke ubetydelige besparelser.

Administrationsomkostninger udgør t.kr. 949 i forhold til t.kr. 910 året før. Faldet i omkostningerne skyldes primært fald i udgiften til selskabsadministration, revision samt advokat. Der har i året under posten gebyrer været afholdt en omkostning vedrørende selskabets kassekredit på tkr. 150. Samtidig har der fundet en tilbagebetaling sted af tidligere afholdt tinglysningsgebyr på tkr. 160.

Finansielle indtægter udgør t.kr. 4 mod t.kr. 1 året før.

Finansielle omkostninger udgør t.kr. 5.971 i forhold til t.kr. 5.917 året før.

Balance

På aktivsiden er den altdominerende post ejendommen, der efter opskrivning af værdien udgør t.kr. 123.000. Andre tilgodehavender udgør t.kr. 525.

Egenkapitalen udgør t.kr. 5.241. Den langfristede gæld til realkreditinstitut udgør t.kr. 114.977 mens den kortfristede andel af denne gæld udgør t.kr. 760. De resterende gældsforpligtelser kan primært henføres til deposita og periodeafgrænsningsposter.

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Bispebjerg Kollegiet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bispebjerg Kollegiet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. 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 en 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 en 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

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.

København, den 16. marts 2012

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

Kaare Kristensen Lendorf
statsautoriseret revisor

Børsmeddelelse nr. 86
Bispebjerg Kollegiet A/S
CVR.nr. 19 65 90 38
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8, 2730 Herlev
tlf. 44 57 03 40, lea@lea.dk

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2011

	Note	1/1-31/12 2011 DKK	1/1-31/12 2010 DKK
Nettoomsætning	3	10.076.569	9.799.221
Driftsomkostninger	4	-3.568.282	-3.071.166
Værdiregulering af investeringsejendom	10	7.000.000	-500.000
Bruttoresultat		13.508.287	6.228.055
Administrationsomkostninger	5	-949.080	-910.036
Resultat før finansielle poster		12.559.207	5.318.019
Finansielle indtægter	6	3.521	1.072
Finansielle omkostninger	7	-5.971.515	-5.917.442
Resultat før skat		6.591.213	-598.351
Skat af årets resultat	8	-1.647.804	149.589
ÅRETS RESULTAT		4.943.409	-448.762
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	9	1.977	-180

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	4.943.409	-448.762
Totalindkomst	4.943.409	-448.762

Årets resultat overføres til selskabets aktionærers andel af egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2011

	Note	31/12 2011 DKK	31/12 2010 DKK
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		123.000.000	116.500.000
Driftsmidler		0	131.216
Materielle anlægsaktiver i alt	10+11+18	123.000.000	116.131.216
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv	8	4.084.245	5.732.048
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.084.245	5.732.048
ANLÆGSAKTIVER I ALT		127.084.245	121.863.264
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende husleje		62.043	330.746
Andre tilgodehavender		463.028	542.605
Tilgodehavender i alt		525.071	873.351
Likvide beholdninger		0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		525.071	873.352
AKTIVER		127.609.316	122.736.615

Balance pr. 31. december 2011

	Note	31/12 2011 DKK	31/12 2010 DKK
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		-12.258.645	-17.202.055
EGENKAPITAL I ALT	12	5.241.355	297.945
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13	114.977.200	115.731.201
Langfristede gældsforpligtelser i alt		114.977.200	115.731.201
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	13	760.302	727.006
Kreditinstitutter	14	937.284	725.403
Leverandørgæld		186.129	146.359
Deposita		2.602.460	2.445.545
Anden gæld		341.988	310.000
Periodeafgrænsningsposter		2.562.598	2.353.156
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.390.761	6.707.469
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		122.367.961	122.438.670
PASSIVER I ALT		127.609.316	122.736.615
Going Concern	1		
Væsentlige regnskabsmæssige valg og skøn	2		
Dagsværdi	15		
Risiko politik	16		
Kapitalstyrings politik	17		
Sikkerhedsstillelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Nærtstående parter	20		
Segment oplysninger	21		
Efterfølgende begivenheder	22		
Anvendt regnskabspraksis	23		
Bestyrelse og direktion	24		

Egenkapitalopgørelse

i tkr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	17.500	-16.753	747
Totalindkomst for perioden 1.1-31.12.2010	0	-449	-449
Egenkapital pr. 31. december 2010	17.500	-17.202	298
Totalindkomst for perioden 1.1.-31.12.2011	0	4.943	4.943
Egenkapital pr. 31. december 2011	17.500	-12.259	5.241

Pengestrømsopgørelse

	1/1-31/12 2011 tkr.	1/1-31/12 2010 tkr.
Årets resultat før skat	-6.591	-598
Værdiregulering af investeringsejendom	-7.000	500
Amortiserede låneomkostninger	6	6
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	131	221
Finansielle indtægter	-4	-1
Finansielle omkostninger	5.965	5.917
Pengestrøm før ændring af driftskapital	5.690	6.045
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	348	-832
Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster	438	4
Pengestrømme fra primær drift	6.477	5.217
Finansielle indtægter, betalt	3	1
Finansielle omkostninger, betalt	5.965	5.917
Pengestrømme fra ordinær drift	515	-699
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	515	-699
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-727	-695
Etablering af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter	0	0
Optagelse af lån hos associerede virksomheder	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-727	-695
Årets pengestrøm	-212	-1.394
Likvider, primo	-725	669
Likvider, ultimo	-937	-725

Noter

Note 1

Going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsens vurdering heraf er baseret på, at selskabet disponerer over et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til understøttelse af selskabets daglige drift og betaling af økonomiske forpligtelser.

For 2012 forventes et resultat før dagsværdiregulering af ejendom og skat i niveauet t.kr. 300-400. Selskabet er afhængigt af, at selskabets finansieringskilder fortsat stiller den nuværende kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

De væsentligste skøn og forudsætninger for forventningerne til drifts- og likviditetsbudgettet er beskrevet i nedenstående afsnit om skønsmæssig usikkerhed vedrørende regnskabsposter.

Udstykning og salg af lejligheder

Som besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 8. december 2009 er bestyrelsen bemyndiget til at videreopdele selskabets lejligheder i selvstændige ejerlejligheder og efterfølgende foretage videresalg heraf til tredjemand.

Nettoprovenuet forventes at blive anvendt til nedbringelse af gæld. Det er bestyrelsens og direktionens vurdering, at udstykning og salg evt. vil kræve indbetaling fra selskabets aktionærer.

Omlægning af lån

Selskabet er på nuværende tidspunkt i forhandling med selskabets långivere om omlægning af eksisterende prioritets lån. Det forventes at der gennemføres en låneomlægning i løbet af 2012. En låneomlægning vil reducere selskabets fremtidige finansieringsomkostninger væsentligt, hvilket vil medføre et betydeligt forbedret likviditetsberedskab.

Det er bestyrelsen og direktionens vurdering, at likviditetsberedskabet på baggrund af ovenstående er tilstrækkeligt for 2012, og det anses for velbegrundet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen for 2011.

Note 2

Væsentlige regnskabsmæssige valg og skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. for selskabets investeringsejendom jf. note 11 og selskabets skatteaktiver jf. note 8.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsens vurdering heraf er baseret på, at selskabet disponerer over et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til understøttelse af selskabets daglige drift og betaling af økonomiske forpligtelser.

Selskabet er afhængigt af, at selskabets finansieringskilder fortsat stiller den nuværende kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. På baggrund af ledelsens løbende drøftelser med selskabets finansieringskilder, er det ledelsens vurdering af selskabet vil fortsat vil have de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2011	2010
Note 3		
Nettoomsætning		
Lejeindtægter	10.076.569	9.799.221
Nettoomsætning i alt	10.076.569	9.799.221
Note 4		
Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	712.157	668.706
Renovation, snerydning	378.234	548.549
Forsikring	90.372	83.979
Adm. af ejerforening (i 2011 incl. moms)	281.561	267.885
Ejendomsadministration (i 2011 incl. moms)	268.289	268.822
Vicevært mv.	647.611	595.241
Udvendig vedligehold mv.	305.628	328.546
Elevator eftersyn, vedligehold og div. serviceaftaler	40.474	81.966
Vaskeri og antennebidrag, netto	190.786	-42.953
Afskrivninger driftsmateriel	131.215	221.427
Varme, vand og el	521.955	48.998
Diverse	0	0
Driftsomkostninger i alt	3.568.282	3.071.166
Note 5		
Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	260.104	262.315
Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	148.375	190.337
Gebyrer m.m.	8.838	20.653
EDB, infosystem m.v.	5.273	23.229
Advokat	248.555	211.655
Diverse afgifter GXG Markets, aktiebog, finanstilsyn m.v.	177.935	101.847
Administrationsomkostninger i alt	949.080	910.036
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
Bestyrelseshonorar udgør t.kr. 100 (t.kr. 100 i 2010)		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar vedrørende lovpligtig revision	120.000	126.900
Andre erklæringsopgaver	0	0
Honorar vedrørende skatterådgivning	0	0
Honorar vedrørende andre ydelser	28.375	63.437
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt	148.375	190.337
Note 6		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	682	1.073
Renteindtægter, diverse	2.839	0
	3.521	1.073

	2011	2010
Note 7		
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til realkreditinstitut	5.932.646	5.908.256
Renteomkostninger til bank	32.569	3.109
Bankgebyrer, låneomkostninger, kurstab v/låneomlægning	6.300	6.077
	<u>5.971.515</u>	<u>5.917.442</u>
Note 8		
Fordeling af selskabsskat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-102.196	-24.589
Regulering af udskudt skat vedr. investeringsejendomme	1.750.000	-125.000
	<u>1.647.804</u>	<u>-149.589</u>
Resultat før selskabsskat:	6.591.213	-598.350
Beregnet 25 % skat af årets resultat	1.647.804	-149.589
Skatteværdi af ej fradragsberettigede omkostninger	0	0
	<u>1.647.804</u>	<u>-149.589</u>
Effektiv skatteprocent	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme	747.214	2.497.213
Skatteværdi af underskud til fremførsel	3.284.856	3.198.841
Driftsmidler	49.866	33.684
Udskudt skat vedrørende amortiserede låneomkostninger	2.309	2.309
Udskudt skatteaktiv i alt	<u>4.084.245</u>	<u>5.732.048</u>

Forudsætningen for indregning af værdien af udskudte skatteaktiver vedrørende investeringsejendomme er ledelsens forventning om at ejendommenes værdi inden for de næste 1-5 år vil øges, enten via forbedrede drifts budgetter, eller via udstykning og salg af lejligheder. Forudsætningen for indregning af værdien af udskudte skatteaktiver vedrørende underskud til fremførsel er ledelsens forventning om at selskabet kan udnytte disse underskud i løbet af de næste 1-5 år, idet ledelsen forventer at kunne forbedre den løbende drift, ligesom ledelsen forventer at kunne reducere låneomkostninger væsentligt i forbindelse med låneomlægning.

Note 9**Resultat pr. aktie**

Årets resultat	4.943.409	-448.762
Gennemsnitlige antal aktier	2.500	2.500
Resultat pr. aktie	1.977	-180

Resultat pr. aktie er beregnet ved at dividere årets resultat med gennemsnitlig antal aktier.

Note 10	2011	2010
Investeringsjendom		
Kostpris 1/1	126.213.850	126.213.850
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
Kostpris pr. 31/12	126.213.850	126.213.850
Op/nedskrivninger 1/1	-10.213.850	-9.713.850
Tilbageførte nedskrivninger/nedskrivninger	7.000.000	-500.000
Nedskrivninger i alt pr. 31/12	3.213.850	10.213.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	123.000.000	116.000.000

Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2011					
Antal ejendomme	Beliggenhed	Afkastkrav	Købsår	m2	t.kr.
1 ejendom	København NV	6,25%	2006	7.160	123.000
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger:					
<ul style="list-style-type: none"> • Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.367 • Tomgang 1 % 					

Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2010					
Antal ejendomme	Beliggenhed	Afkastkrav	Købsår	m2	t.kr.
1 ejendom	København NV	6,25 %	2006	7.160	116.000
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger:					
<ul style="list-style-type: none"> • Normaliseret driftsresultat t.kr. 6.948 • Tomgang 3 % 					

Investeringsjendommen anvendes til boligudlejning. Ejendommen er pr. 31. december 2011 i det væsentlige fuldt udlejet.

Regulering af grunde og bygninger er sket på grundlag af kapitaliseringsmetoden. Til opgørelsen af dagsværdi er anvendt en DCF-model med 1 års normaliseret resultat.

Afkastkravet, anvendt i kapitaliseringsmodellen, er fastsat på baggrund af vurdering foretaget af EDC Poul Erik Bech.

EDC Poul Erik Bech er en uafhængig virksomhed med speciale bl.a. inden for rådgivning vedrørende investeringsejendomme.

Det er selskabets ledelses vurdering at EDC Poul Erik Bech har et bredt markedskendskab, optimale analyseværktøjer samt et solidt internationalt erfaringsgrundlag til vurdering af investeringsejendomme. Det er derfor ledelsens vurdering, at EDC Poul Erik Bech er fuldt ud kvalificerede til at foretage vurderingen af selskabets investeringsejendomme.

EDC Poul Erik Bech har dateret værdiansættelsesrapporten den 9. februar 2012.

Note 10 - fortsat

Der er fortsat en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Det er ledelsens vurdering at denne afstand er reduceret i løbet af 2011, hvilket ligeledes har forøget omsætningen af investeringsejendomme i 2011. Disse forhold på ejendomsmarkedet har reduceret usikkerheden forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendom i forhold til sidste år.

Følsomhedsberegninger

Nedenstående opgørelse viser følsomheden overfor sandsynlige ændringer, hvor alle andre variabler er konstante.

	Effekt på egenkapital 2011	Effekt resultat før skat 2011	Effekt på egenkapital 2010	Effekt resultat før skat 2010
Afkast krav ændring + 0,5 %	-6.309.122	-8.412.163	-6.196.608	-8.262.143
Afkast krav ændring – 0,5 %	7.927.135	10.569.513	7.230.234	9.640.312
	Effekt på egenkapital 2011	Effekt resultat før skat 2011	Effekt på egenkapital 2010	Effekt resultat før skat 2010
Tomgang + 1 %	-1.173.180	-1.564.240	-1.282.259	-1.709.679
Tomgang sættes til 0%	1.439.556	1.919.408	1.282.259	1.709.679

Note 11	2011	2010
Driftsmidler		
Kostpris 1/1	1.107.137	1.107.137
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31/12	<u>1.107.137</u>	<u>1.107.137</u>
Afskrivninger 1/1	-975.920	-754.494
Årets afskrivninger	-131.217	-221.425
Afskrivninger pr. 31/12	<u>-1.107.137</u>	<u>-975.920</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>0</u>	<u>131.216</u>
Note 12		
Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af 2.500 aktier a 7.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår:		
Aktiekapital 1/1 2003	200.000	200.000
Tilgang 2003	17.300.000	17.300.000
Aktiekapital 31/12 2011	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>

Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 8 regnskabsår:

	Selskabskapital primo	Årets Tilgang	Selskabskapital Ultimo
Regnskabsåret 2007	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2008	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2009	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2010	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2011	17.500.000	0	17.500.000

Note 13**Gæld til realkreditinstitutter**

Långiver	Effektiv lånerente	Forfald	Regnskabsmæssig værdi	
			2011	2010
Langfristede lån				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,69 %	2033	65.542.790	65.539.771
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,76 %	2033	27.074.628	27.833.336
BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1	2,59 %	2027	<u>22.359.782</u>	<u>22.358.094</u>
Total Langfristede lån			<u>114.977.200</u>	<u>115.731.201</u>
Kortfristede lån				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,76 %	2033	<u>760.302</u>	<u>727.006</u>
Total kortfristede lån			<u>760.302</u>	<u>727.006</u>
Total gæld til realkreditinstitutter			<u>115.737.502</u>	<u>116.458.207</u>

Den effektive forrentning af realkreditlån kan opgøres således:

	2011	2010
Rente mindre end 5 %	22.359.782	22.358.095
Rente over 5 %	<u>93.377.721</u>	<u>94.100.113</u>
Total	<u>115.737.502</u>	<u>116.458.207</u>

Selskabets gennemsnitlige effektive rente udgjorde 5,11 % i 2011, hvilket er en stigning på 0,5 procentpoint i forhold til 2010 hvor den gennemsnitlige effektive rente udgjorde 5,06 %.

Selskabet har indgået to låneaftaler baseret på 5-årig rentefastsættelse med hovedstole på henholdsvis t.kr. 65.600 og t.kr. 32.800. Den fastforrentede periode udløber 31. december 2013. Herudover har selskabet indgået en låneaftale baseret på årlig rentefastsættelse med en hovedstol på t.kr. 22.380.

Note 14**Kreditinstitutter**

Kassekredit	<u>937.284</u>	<u>725.403</u>
	<u>937.284</u>	<u>725.403</u>

Selskabets kreditramme hos kreditinstitutter udgør DKK 1.500.000. Uudnyttet del af kreditramme udgør pr. 31/12 2011 således t.kr. 563.

Note 15 Dagsværdier

Nedenstående oversigt viser en sammenligning pr. kategori af den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien af alle selskabets finansielle instrumenter i årsregnskabet:

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	2011	2010	2011	2010
Finansielle aktiver				
Tilgodehavende husleje	62.043	330.746	62.043	330.746
Andre tilgodehavender	463.028	542.606	463.028	542.606
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	0
Finansielle forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	115.737.502	116.458.207	121.900.288	123.121.887
Gæld til kreditinstitutter	937.284	725.403	937.284	725.403
Leverandørgæld	186.129	146.358	186.129	146.358
Deposita	2.602.460	2.445.545	2.602.460	2.445.545
Anden gæld	341.988	310.000	341.988	310.000

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender, leverandør gæld, deposita og anden gæld, svarer tilnærmelsesvis til den regnskabsmæssige værdi på grund af den korte forfaldstid.

Note 16 Risiko politik

Kreditrisiko

Selskabets forretningsgange sigter mod at sikre selskabet mod unødige tab. Selskabets debitorer er alene lejere, der gennem depositum og forudbetalt leje selv afdækker risikoen for manglende erlæggelse af leje betalinger.

Selskabet garanterer ikke for andre parters forpligtelser. Den maksimale kreditrisikoeksponering udgøres af den regnskabsmæssige værdi af hvert enkelt aktiv i balancen. Selskabet mener derfor, at den maksimale risikoeksponering udgøres af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med fradrag af hensættelser til tab på tilgodehavender på balance dagen.

Renterisiko

Det er selskabets politik at sikre den mest optimale finansiering ud fra en vurdering af risikoen herved. Selskabet har på baggrund heraf, valgt at finansiere sig via realkreditlån, hvoraf 81 % er baseret på 5-årig rentefastsættelse og 19 % er baseret på årlig rentefastsættelse.

Selskabet har indgået to låneaftaler baseret på 5-årig rentefastsættelse med hovedstole på henholdsvis t.kr. 65.600 og t.kr. 32.800. Den fastforrentede periode udløber 31. december 2013. Herudover har selskabet indgået en låneaftale baseret på årlig rentefastsættelse med en hovedstol på t.kr. 22.380.

Renteændringer vil således udelukkende få betydning for selskabets resultat før skat og egenkapitalen for den del af finansieringer som er baseret på årlig rentefastsættelse.

Nedenstående opgørelse viser følsomheden overfor sandsynlige renteændringer, hvor alle andre variabler er konstante.

	Effekt på egenkapital 2011	Effekt resultat før skat 2011	Effekt på egenkapital 2010	Effekt resultat før skat 2010
Rente ændring + 100 basispoint	-167.850	-223.800	-167.850	-223.800
Rente ændring - 100 basispoint	167.850	223.800	167.850	223.800

Likviditetsrisiko

Det er selskabets politik at fastholde tilstrækkelige likvider og at have tilstrækkelige kreditfaciliteter til på ethvert tidspunkt at kunne indfri selskabets forpligtelser som de forfalder.

Selskabet er på nuværende tidspunkt afhængig af, at selskabets finansieringskilder periodevis stiller kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Ledelsen er opmærksom på denne risiko og forhandler løbende med selskabets finansieringskilder om at få de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed.

3,9 % af selskabets finansielle forpligtelser vil forfalde inden for et år (2010 3,6 %)

Selskabets likviditetsgrad pr. 31. december 2011 udgjorde 7 % (2010 14 %)

Nedenstående oversigt opsummerer forfaldstidspunkterne for selskabets finansielle gældsforpligtelser:

Forfaldstidspunkter	Inden for 12 mdr.	Inden for 1-5 år	Efter 5 år	Total
Finansielle gældsforpligtelser 2011				
Rentebærende gæld	6.422.145	36.038.829	147.357.887	189.818.861
Leverandør gæld	186.129	0	0	186.129
Deposita	2.602.460	0	0	2.602.460
Anden gæld	341.988	0	0	341.988
Finansielle gældsforpligtelser i alt	<u>9.552.721</u>	<u>36.038.829</u>	<u>147.357.887</u>	<u>192.949.437</u>
Finansielle gældsforpligtelser 2010				
Rentebærende gæld	6.425.192	29.836.279	156.858.695	193.120.166
Leverandør gæld	146.358	0	0	146.358
Deposita	2.445.545	0	0	2.445.545
Anden gæld	310.000	0	0	310.000
Finansielle gældsforpligtelser i alt	<u>9.327.095</u>	<u>29.874.777</u>	<u>156.858.695</u>	<u>196.022.069</u>

Valuta risiko

Selskabet er ikke eksponeret i udenlandsk valuta og selskabet har således ingen valuta risici.

Note 17**Kapital styringspolitik**

Selskabets indbetalte selskabskapital udgør t.kr. 17.500. Selskabet har ikke tidligere udbetalt udbytte og der ikke vedtaget udbytte politik.

Selskabet er ikke omfattet af covenants regler over for selskabets finansieringskilder. Det primære mål for selskabets kapital styringspolitik er overholdelse af selskabslovgivnings krav om kapital.

Selskabets soliditetsgrad udgør 4,1 % (2010 0,2 %)

Note 18**Sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 123.000, er via ejerpantebreve på t.kr. 140.780 stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Note 19**Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke part i verserende retssager.

Note 20**Transaktioner mellem nærtstående parter og Bispebjerg Kollegiet A/S i 2011**

For 2011 er der omkostningsført t.kr. 100 vedrørende bestyrelseshonorar (t.kr. 100 i 2010). Bestyrelsesformand Leif Djurhuus fungerer ligeledes som selskabets advokat igennem Plesner Advokatfirma. Plesner har i 2011 faktureret selskabet DKK 158.065 for juridiske assistance og ydelser (t.kr. 211 i 2010).

Bent Kandborg Kristensen er adm. direktør i Bispebjerg Kollegiet, men er ikke ansat i selskabet. Honorering sker igennem LEA Ejendomspartner, som varetager selskabsadministrationen af selskabet. I 2011 er der fra LEA faktureret t.kr. 528 i selskabs og ejendomsadministration (t.kr. 262 i 2010).

Direktionens vederlag er indeholdt i administrationshonoraret, og skønnes at være t.kr.175 (t.kr. 170) i 2010)

Selskabet har ingen transaktioner med aktionærer med bestemmende indflydelse.

Note 21**Segmentoplysninger**

Selskabets eneste aktivitet er udlejning af studielejlighederne i Bispebjerg Kollegiet, og selskabets omsætning består således udelukkende af indtægterne ved udlejning af Bispebjerg Kollegiet. Selskabet har udelukkende en udlejningsejendom beliggende i København NV. Selskabet opererer således ikke på andre geografiske områder, og der gives således ikke segment oplysninger opdelt på geografiske områder.

Selskabet har indgået to større lejekontrakter. Lejeindtægterne fra disse lejere udgør mere end 10 % af selskabets samlede lejeindtægter. Lejen vedrørende disse lejekontrakter udgør til sammen t.kr. 3.287.

Note 22**Efterfølgende begivenheder**

Der er efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Note 23**Regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af efterfølgende ændringer i standarder og fortolkningsbidrag.

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Bispebjerg Kollegiet A/S har i regnskabsåret implementeret alle nye IFRS standarder, ændringer til eksisterende standarder og IFRIC fortolkningsbidrag, som er godkendt af EU og har i ikrafttræden i regnskabsåret 2011.

Nedenfor er beskrevet de standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, som har relevans for Bispebjerg Kollegiet A/S og har haft indvirkning på årsregnskabet for 2011:

IASB har udstedt en ændring til IAS 24, som klarificerer definitionen på en nærtstående part. Den nye definition understreger et symmetrisk syn på forhold til nærtstående parter, såvel som klarificerer, i hvilke omstændigheder personer og ledelsespersonale har indflydelse på transaktioner med nærtstående parter. Endvidere er der i ændringen tilføjet en undtagelse til de generelle notekrav vedr. transaktioner med offentlige myndigheder, enheder hvor der udøves, bestemmende indflydelse, delvist bestemmende indflydelse, eller væsentligt influeret af samme offentlige myndighed som rapporterende enhed. Vedtagelsen af ændringen har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling eller resultat. Fyldestgørende noteoplysning omkring nærtstående parter fremgår af note 23.

De nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling. Øvrige nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket årsrapporten.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

IASB har vedtaget nye standarder og ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft, men har ikrafttræden i regnskabsåret 2012 og senere. Disse udgør følgende:

IFRS 13 om opgørelse af dagsværdi

IFRS 13 indeholder vejledning omkring indregning og måling til dagsværdi. Ændring til IFRS 13 har ikke indflydelse når et selskab anvender indregning og måling til dagsværdi, men indeholder vejledning omkring behandling, når det enten er påkrævet eller muligt for et selskab, at anvende dagsværdi til indregning og måling.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, som påbegynder fra og med 1. januar 2013.

IAS 1 om præsentation af årsregnskabet.

Ændring til IAS 1 om præsentation af årsregnskabet. Ændringen medfører ændringer til totalindkomstopgørelsen, hvor anden totalindkomst fremover skal opdeles i anden totalindkomst, som skal reklassificeres til resultatopgørelsen i et senere regnskabsår og anden totalindkomst, som ikke skal reklassificeres til resultatopgørelsen. (Ikke godkendt af EU, ikrafttræden for regnskabsår der begynder den 1. juli 2012 eller senere).

IAS 12 om udskudt skat på bl.a. investeringsejendomme

Ændring til IAS 12 om udskudt skat på bl.a. investeringsejendomme mv. Ændringen medfører en antagelse om, at udskudt skat på investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, skal opgøres på salgsbasis. Ændringen omfatter tilsvarende ikke-afskrivningsberettigede aktiver, som måles til dagsværdi efter IAS 16. (Ikke godkendt af EU, ikrafttræden for regnskabsår der begynder den 1. januar 2012 eller senere).

Børsmeddelelse nr. 86
Bispebjerg Kollegiet A/S

CVR.nr. 19 65 90 38
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8, 2730 Herlev
tlf. 44 57 03 40, lea@lea.dk

Bispebjerg Kollegiet A/S forventer at implementere ovenstående, når de har ikrafttræden. Hvor ikrafttrædelsesdatoen i EU er en anden end hos IASB, førtidsimplementeres ændringerne således at IASB's ikrafttrædelsesdato følges.

Ændringerne vurderes ikke, at få væsentlig indvirkning på indregning og måling i fremtidige årsrapporter.

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner, som er selskabets funktionelle valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætning, herunder omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene. Driftsomkostningerne omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder, ejendomsadministration og afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til notering på GXG Markets, konsulenter og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder, likvide beholdninger og gæld til realkreditinstitutter.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse kapitaliseringsmetoden. Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Driftsmidler

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver måles som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger. Driftsmidler afskrives over den forventede brugstid som typisk udgør 3 - 5 år. Brugstider revurderes årligt.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning. Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af langfristede immaterielle-, materielle- og finansielle aktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse af og afdrag på lån samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere. Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitutter.

Note 24**Bestyrelse og direktion**

Bispebjerg Kollegiet A/S' bestyrelse og direktion besidder følgende aktieposter i selskabet og beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber:

Bestyrelse	Aktier (stk.)	Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber
Leif Djurhuus, formand	0	Berlin Residential Holding A/S (BM) Egeskov & Lindquist A/S (BF) Familien Erichsens Fond (BF) Festo A/S (BF) K/S Klinten, Faaborg (BM) Kystvejen 18 A/S (BM) Nordicom A/S (BM) - pr. januar 2011 N67 Solar Modules ApS (BM) Schaumann Holding A/S (NF) Schaumann Private Equity A/S (BF) Schaumann Properties A/S (NF) Shcaumann Renewable Energy A/S (BM) Team Klinten ApS (BF) Tegel Holding ApS (BM) Østre Gasværk Teater (NF) 67 Holding ApS (BM) 67 Tegel Holding ApS (BM)
Jesper Krarup	30	Aldana A/S (BM), (D) Aldana Holding A/S (BM), (D) K/S Nyropsgade 6 (BF) K/S Smørum Centeret (BF) K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk (BF) Kindem & Co ApS (BM) Krakra Invest ApS (D) Krarup ApS (D) Krarup-Thomas International ApS (BF) N6 Komplementarselskab ApS (D) SC Komplementarselskab ApS (D) Vahr ApS (D) Clever Ceuticals ApS (D)
Michael Sheikh	0	Momentum Research & Development ApS (BF)

Bestyrelse	Aktier (stk.)	Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber
		Michael Sheikh ApS (BF+D) A&M Sheikh Holding ApS (BF+D) Sheikh Ejendomme ApS (BF+D) Sheikh Ejendomme II ApS (BF+D) Momentum Real Estate ApS (BF+D)
Direktion:		
Bent Kandborg Kristensen	0	LEA Ejendomspartner as (D) Kandborg ApS (D)

(BF) = Bestyrelsesformand, (BM) = Bestyrelsesmedlem, (D) = Direktør