

Bispebjerg Kollegiet A/S

Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2012

Indberettet til GXG Markets den 24. august 2012



Bestyrelsen i Bispebjerg Kollegiet A/S har i dag afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets delårsrapport blev behandlet.

Rapporten følger her.

Resume:

- Halvårsresultat for Bispebjerg Kollegiet A/S følger i det væsentlige budgettet for perioden, idet der på visse driftsposter er forbedringer i forhold til forventningerne.
- Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 3.334 mod et overskud på tkr. 2.709 i samme periode sidste år.
- Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 404 mod et underskud på tkr. 284 i samme periode sidste år.
- Selskabets balance udgør tkr. 128.172.
- Tidligere udmeldinger omkring et positivt resultat for året i størrelsesordenen tkr. 300-400 justeres i positiv retning med tkr. 100 til en forventning om et resultat i størrelsesordenen tkr. 400-500.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Bent Kandborg Kristensen, på telefon 44 57 03 40.

Børsmeddelelse nr. 90
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

Selskabets hovedtal	3
Ledespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Selskabets hovedtal

	Hoved- og nøgletal for selskabet (i t.kr.)		
	1/1 – 30/6 2012	1/1 – 30/6 2011	Hele 2011
Nettoomsætning	5.356	4.939	10.077
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0	7.000
Resultat af primær drift	3.738	2.709	12.559
Finansielle poster netto	-2.929	-2.993	-5.968
Periodens resultat før skat	404	-284	6.591
Langfristede aktiver	126.983	121.934	127.084
Kortfristede aktiver	1.189	878	525
Aktiver i alt	128.172	122.812	127.609
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	5.545	85	5.241
Gældsforpligtelser	122.628	122.726	122.367
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning efter skat	5,5%	0%	178,5%
Soliditet	0,1%	0,1%	4,1%
Indre værdi	0,3	0,0	0,3
Resultat pr. aktie, kr.	121	-85	1.977
Aktieudbytte pr. aktie, kr.	0	0	0
Antal medarbejdere	0	0	0
Børskurs ultimo perioden, kr.	2.000	2.000	2.000

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2012 for Bispebjerg Kollegiet A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2012.

Vi anser endvidere ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

København, den 24. august 2012

Direktion

Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelse

Leif Djurhuus
(formand)

Jesper Krarup

Michael Sheikh

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Bispebjerg Kollegiet A/S har opført et kollegium med 252 boliger, der udlejes på markedsvilkår. Idegrundlaget for Bispebjerg Kollegiet A/S er bl.a. at kunne give aktionærer, der ejer mindst 10 aktier, en anvisningsret til et kollegieværelse, og dermed sikre en bolig for dem selv eller familiemedlemmer i deres studietid.

Der er ultimo 2009 gennemført en vedtægtsændring, hvorefter der tillige kan arbejdes på en udstykning af boligerne i ejerlejligheder med henblik på efterfølgende frasalg. Denne mulighed er p.t. stillet i bero.

Økonomisk udvikling

Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 3.334 mod et overskud på tkr. 2.709 i samme periode sidste år.

Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 404 mod et underskud på tkr. 284 i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne på tkr. 1.618 består bl.a. af ejendomsadministration, vicevært, el, vaskeri, vedligehold, renovation og forsikringer. Herudover indeholder driftsomkostningerne i perioden udgifter til vand, idet det er besluttet fremover at opkræve denne omkostning som en del af huslejen. Indtil denne omlægning slår fuldt igennem på nye lejere vil der dermed være en ekstraudgift for selskabet.

Administrationsomkostninger, som består af selskabsadministration, bestyrelseshonorar, revisor, og GXG Markets, udgør tkr. 404.

Finansielle omkostninger, tkr. 2.929, indeholder rentekomkostninger til kreditinstitutter.

Væsentlige forhold der kan påvirke selskabets drift

På ekstraordinær generalforsamling den 27. juli 2011 blev det besluttet at gennemføre en afnotering af selskabet fra GXG Markets. Afnotering har endnu ikke fundet sted og da nye storaktionærer har meddelt ikke at kunne bakke denne beslutning op, er det besluttet at stille en afnotering i bero.

Der arbejdes p.t. på at styrke selskabets kapitalforhold gennem en kapitaludvidelse. Herudover arbejdes der på at gennemføre en låneomlægning, som vil kunne reducere selskabets fremtidige finansieringsomkostninger væsentligt.

Forventninger til helårsresultatet

Iværksatte besparelsesinitiativer er begyndt at få effekt. På denne baggrund og under hensyntagen til en forventet hurtigere udlejning af opsagte lejligheder, med heraf følgende lavere tomgangsleje,, justeres forventningerne til helårsresultatet i positiv retning med tkr. 100, hvorefter der forventes et overskud i størrelsesordenen tkr. 400-500 for indeværende år.

Risici

Der henvises til beskrivelsen af risikofaktorer i årsrapporten for 2011, som er tilgængelig på www.kollegierne.dk.

Regnskabspraksis

Regnskabspraksis er beskrevet i note 1, hvortil der henvises.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke ledelsen bekendt indtruffet begivenheder efter den 30. juni 2012, som forventes at have væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling eller fremtidsudsigter.

Udtalelser om fremtidige forhold

Denne halvårsrapport kan indeholde udtalelser om fremtidige forhold inden for betydningen af US Private Securities Litigation Act of 1995 og tilsvarende love og regler i andre lande om forventninger til fremtidig udvikling. Udtalelser om fremtidige forhold er vores forventninger til eller prognoser for fremtidige begivenheder. Disse udtalelser er kendetegnet ved, at de ikke udelukkende vedrører historiske eller aktuelle data. Der anvendes ord såsom forvente, estimere, forudsige, have til hensigt, planlægge og andre ord med tilsvarende betydning i forbindelse med drøftelse af fremtidig drift eller resultater.

Disse udtalelser om fremtidige forhold er genstand for risici, usikkerheder og unøjagtige forudsætninger. Således kan faktiske resultater afvige væsentligt fra forventninger, hvilket betyder, at enkelte eller alle fremadrettede udtalelser her eller i andre publikationer er forkerte. Faktorer som kan påvirke sådanne forventninger omfatter, men er ikke begrænset til, generelle økonomiske og forretningsmæssige forhold og rente- og kursudsving.

Således bør man ikke henholde sig til disse fremadrettede udtalelser. Bispebjerg Kollegiet A/S har ingen pligt til at opdatere de fremadrettede udtalelser eller bekræfte udtalelserne i forhold til faktiske resultater, bortset fra i det ved lov krævede omfang.

Resultatopgørelse	kr.	tkr.	tkr.
	1/1-30/6	1/1-30/6	2011
	2012	2011	12 mdr.
Omsætning	5.355.621	4.939.368	10.076
Driftsomkostninger	-1.618.064	-1.873.140	-3.568
Værdireg. af ejendom og gæld, netto	0	0	7.000
Bruttoresultat	3.737.557	3.066.228	13.508
Administrationsomkostninger	-403.872	-356.783	-949
Resultat af primær drift	3.333.686	2.709.445	12.559
Finansielle indtægter	21	194	4
Finansielle omkostninger	-2.929.338	-2.993.198	-5.972
Resultat før skat	404.369	-283.559	6.591
Skat af periodens resultat	-101.092	70.890	-1.648
PERIODENS RESULTAT	303.277	-212.669	4.943
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	121	-85	1.977
Totalindkomstopgørelse	kr.	tkr.	tkr.
	1/1-30/6	1/1-30/6	2011
	2012	2011	12 mdr.
Periodens resultat	303.277	-212.669	4.943
	303.277	-212.669	4.943

Balance						
beløb i			kr.	tkr.	tkr.	
			30/6 2012	30/6 2011	31/12 2011	
AKTIVER						
ANLÆGSAKTIVER						
Materielle anlægsaktiver						
Investeringsejendomme			123.000.000	116.000	123.000	
Driftsmidler			0	131	0	
Materielle anlægsaktiver i alt			123.000.000	116.131	123.000	
Finansielle anlægsaktiver						
Udskudt skatteaktiv			3.983.152	5.803	4.084	
Finansielle anlægsaktiver i alt			3.983.152	5.803	4.084	
ANLÆGSAKTIVER I ALT			126.983.152	121.934	127.084	
OMSÆTNINGSAKTIVER						
Tilgodehavender						
Tilgodehavende husleje			27.130	753	62	
Andre tilgodehavender/periodisering			594.576	124	463	
Tilgodehavender i alt			621.706	878	525	
Likvide beholdninger			567.489	0	0	
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			1.189.195	878	525	
AKTIVER I ALT			128.172.347	122.812	127.609	
PASSIVER						
EGENKAPITAL						
Selskabskapital			17.500.000	17.500	17.500	
Reserve for dagsværdi			0	0	0	
Overført resultat			-11.955.367	-17.415	-12.259	
EGENKAPITAL I ALT			5.544.633	85	5.241	
GÆLDSFORPLIGTELSE						
Langfristet gæld			115.364.758	115.449	115.737	
Kreditorer			293.809	130	186	
Deposita			2.604.305	2.487	2.602	
Periodeafgrænsningsposter			2.557.479	2.433	2.563	
Kortfristet gæld til Kreditinstitutter			1.636.917	1.829	937	
Anden gæld			170.446	398	342	
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			122.627.714	122.726	122.368	
PASSIVER I ALT			128.172.347	122.812	127.609	

Egenkapitalopgørelse						
i tkr.		Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi	Overført resultat	Egenkapital i alt	
Egenkapital pr. 1. januar 2008		17.500	5.578	-10.993	12.085	
Resultat for perioden 1.1-30.6.2008				-524		
Egenkapital pr. 30. juni 2008		17.500	5.090	-11.029	11.561	
Resultat for perioden 1.7.-31.12.2008				-1.761		
Egenkapital pr. 31. december 2008		17.500	1.340	-9.040	9.800	
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2009				-111		
Egenkapital pr. 30. juni 2009		17.500	0	-7.811	9.689	
Resultat for perioden 1.7.-31.12.2009				-8.942		
Egenkapital pr. 31. december 2009		17.500	0	-16.753	747	
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2010				53		
Egenkapital pr. 30. juni 2010		17.500	0	-16.700	800	
Resultat for perioden 1.7-31.12.2010				-502		
Egenkapital pr. 31. december 2010		17.500	0	-17.202	298	
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2011				-213		
Egenkapital pr. 30. juni 2011		17.500	0	-17.415	85	
Resultat for perioden 1.7-31.12.2011				5.156		
Egenkapital pr. 31. december 2011		17.500	0	-12.259	5.241	
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2012				303		
Egenkapital pr. 30. juni 2012		17.500	0	-11.956	5.544	

Pengestrømsopgørelse			
	1/1 - 30/06 2012	1/1 - 30/06 2011	1/1 - 31/12 2011
Årets resultat før skat	404	-284	6.591
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0	-7.000
Amortiserede låneomkostninger	0	0	6
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0	0	131
Finansielle indtægter	0	0	-4
Finansielle omkostninger	2.929	2.993	5.965
Pengestrøm før ændring af driftskapital.	3.334	2.710	5.690
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-97	-5	348
Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster	1.569	116	438
Pengestrømme fra primær drift	4.806	2.821	6.477
Finansielle indtægter, betalt	0	0	3
Finansielle omkostninger, betalt	2.929	2.993	5.965
Pengestrømme fra ordinær drift	1.876	-172	515
Betalt selskabsskat	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.876	-172	515
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsak	0	0	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-372	-282	-727
Etablering af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter	0	0	0
Ændring af lån hos associerede virksomheder	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-372	-282	-727
Årets pengestrøm	1.504	-454	-212
Likvider, primo	-937	-725	-725
Likvider, ultimo	567	-1.179	-937

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Den sammendragne delårsrapport er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

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, advokat, 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 af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravene (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen 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 investeringsejendommens 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 salgsmkostninger 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 gælds metode 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.

SEGMENTOPLYSNINGER

Selskabet har kun et forretningssegment, hvorfor der ikke gives segmentoplysninger.

Note 2. Investeringsejendomme

	1/1-30/6 2012	1/1-30/6 2011	1/1-31/12 2011
Investeringsejendom i t.kr.			
Kostpris primo	126.214	126.214	126.214
Årets afgang	0	0	0
Årets tilgang	0	0	0
Kostpris ultimo	126.214	126.214	126.214
Op/nedskrivninger primo	-3.214	-9.714	-10.214
Årets nedskrivninger	0	500	7.000
Opskrivninger ultimo	-3.214	-10.214	-3.214
Regnskabsmæssig værdi ultimo	123.000	116.000	123.000

Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2012

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 % 					

Investeringsejendommen anvendes til boligudlejning. Ejendommen er pr. 30. juni 2012 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 3. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ingen transaktioner med aktionærer med bestemmende indflydelse.