

Indberettet til GXG Markets den 15. marts 2013



### **Årsrapport for regnskabsåret 2012 samt dato for afholdelse af generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S.**

Vedlagt følger Bispebjerg Kollegiet A/S' årsrapport for 2012, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til 25. april 2013, kl. 16.00.

Indkaldelse til den ordinære generalforsamling vil blive udsendt primo april 2013.

Årsrapporten kan fra den 15. marts 2013 rekvireres ved henvendelse til LEA Ejendomspartner A/S og er fra samme dato tilgængelig på Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside: [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk)

### **RESUME**

- Resultat før skat for 2012 udgjorde et overskud på t.kr. 1.144 før værdiregulering af ejendom. Resultat efter værdiregulering af ejendom og skat udgjorde et overskud på t.kr. 8.620.
- Selskabets balance udgør t.kr. 134.643
- Egenkapitalen udgør t.kr. 13.862
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Årets resultat t.kr. 8.620 overføres til næste år.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes for 2013 at udgøre et overskud i størrelsesordenen t.kr. 800-900.

*Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Bent Kandborg Kristensen, tlf. 44 57 03 40 eller [bkk@lea.dk](mailto:bkk@lea.dk)*



## Indhold

---

Oplysninger om selskabet	4
Selskabets hovedtal	5
Ledelsespåtegning	6
Ledelsesberetning	7
Aktionærinformation	10
Regnskabsberetning	12
Den uafhængige revisors påtegning	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	14
Balance pr. 31. december 2012	15
Egenkapitalopgørelse	17
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](http://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 25. april 2013.

## Selskabets hovedtal

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsætning	10.730	10.077	9.799	9.667	9.193
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.350	7.000	-500	-11.500	-4.830
Resultat før finansielle poster	17.337	12.559	5.318	-6.132	944
Finansielle poster, netto	5.844	5.968	5.916	-5.938	-3.989
Resultat før skat	11.494	6.591	-598	-12.071	-3.045
Langfristede aktiver	134.561	127.084	121.863	122.435	131.139
Kortfristede aktiver	82	525	873	710	1.635
Aktiver i alt	134.643	127.609	122.737	123.145	132.774
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	13.862	5.241	298	747	9.800
Langfristede gældsforpligtelser	112.740	114.977	115.731	116.452	117.141
Kortfristede gældsforpligtelser	8.042	7.390	6.707	5.947	5.833
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	90,3%	178,5%	-86,9%	-171,7%	-20,4%
Soliditet	10,3%	4,1%	0,2%	0,6%	7,4%
Indre værdi	0,8	0,3	0,02	0,04	0,56
Resultat pr. aktie, kr.	3.448	1.977	-180	-3.621	-914
Børskurs pr. 31/12	1.800	2.000	2.500	3.000	4.000
Aktieudbytte pr aktie	0	0	0	0	0
<b>Antal ansatte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2012 – 31. december 2012 for Bispebjerg Kollegiet A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2013

Direktionen

.....  
Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelsen:

.....  
Leif Djurhuus  
formand

.....  
Jesper Krarup

.....  
Michael Sheikh

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. april 2013

.....  
Dirigent

## Ledelsesberetning

---

### Idegrundlag

Selskabets formål har indtil den ekstraordinære generalforsamling pr. 8. december 2009 været at drive udlejningsvirksomhed ved udlejning af selskabets 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”.

På baggrund af modstand mod et successivt frasalg af lejligheder hos selskabets finansieringskilder, er virkeliggørelsen af generalforsamlingsbeslutningen indtil videre stillet i bero.

### Året i hovedtræk

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud efter skat på t.kr. 8.620, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på t.kr. 13.862.

Årets resultat før skat og værdiregulering af ejendommen udviser et overskud på t.kr. 1.144. I de senest udmeldte forventninger til 2012 forventedes et overskud på t.kr. 600-700. Det forbedrede resultat skal ses i lyset af, at det er lykkedes at nedbringe selskabets tomgangsleje betydeligt, ligesom de løbende driftsudgifter er minimeret.

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. Afnotering af selskabet er indtil videre stillet i bero.

### Væsentlige forhold som har påvirket årsrapporten

Der er – med baggrund i en ekstern vurdering foretaget af EDC Erhverv Poul Erik Bech – foretaget dagsværdiregulering af selskabet ejendom, idet værdien er opskrevet med t.kr. 10.350. Ejendommens værdiansættelse er beskrevet i note 11. Baggrunden for opskrivningen er en forbedring af ejendommenes løbende drift samt en justering af afkastkravet.

### 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 yderligere i løbet af 2012, hvilket ligeledes har forøget omsætningen af investeringsejendomme i 2012. Disse forhold på ejendomsmarkedet har reduceret usikkerheden forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendom.

EDC Erhverv Poul Erik Bech 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. Selskabets ledelse arbejder derfor løbende på at sikre selskabet et kapitalgrundlag, som gør det muligt til hver en tid at sikre det fornødne likviditetsberedskab og finansiering.

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 vil ved næste rentefastsættelse 31.12.2013 fastholde en politik om at sikre renten på størstedelen af selskabets lån for min. en 5-årig periode.
- 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 de 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 fastholde de nødvendige kreditfaciliteter.

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 nedskrevet 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, overvåger selskabets interne kontrolsystemer, overvåger og kontrollerer revisors uafhængighed, indstiller til bestyrelsen om valg af revisor og forholder sig til selskabets risikopolitik.

### **Forventninger til 2013**

Med baggrund i den forbedrede udlejnings- og driftssituation for 2012 forventes et positivt resultat for 2013 i størrelsesordenen t.kr. 800-900. 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 ultimo 2013, som vil reducere selskabets fremtidige finansieringsomkostninger væsentligt.

### **Kapitalforhold**

Selskabets aktiekapital er på baggrund af tidligere års akkumulerede tab ikke intakt.

Under forudsætning af, at der hos långivere fastholdes rimelige lånevilkår på de eksisterende lån er det vurderingen, at selskabets kapital vil kunne reetableres gennem den almindelige drift.

### **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 2012.

### 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. 15. marts 2013:

Aktionær	Antal aktier	% af kapital
Marselisberg Venture A/S u/konkurs	686	27,44
Heine Delbing	361	14,44
Tjj Holding Af 2002 ApS	162	6,48
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	1.190	47,60
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	101	4,04
I alt	2.500	100,00

### 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
85	23. januar 2012	Finanskalender 2012
86	16. marts 2012	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2012
87	26. april 2012	Referat af ordinær generalforsamling 2012
88	18. maj 2012	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2012
89	25. juli 2012	Meddelelse i henhold til Værdipapirhandelslovens § 27 b
90	24. august 2012	Delårsrapport pr. 30. juni 2012
91	16. november 2012	Periodemeddelelse for 3. kvartal. 2012
92	10. januar 2013	Finanskalender 2013

### Finanskalender for 2013

15. marts 2013	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2012
25. april 2013	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2012
17. maj 2013	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2013
23. august 2012	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2013
22. november 2013	Periodemeddelelse for 3. kvartal 2013

### Kontaktpersoner

På Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside [www.kollegierne.dk](http://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](mailto: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 2012 realiseret en omsætning på t.kr. 10.730 i forhold til en omsætning på t.kr. 10.077 i 2011.

Driftsomkostningerne udgør t.kr. 2.896 i forhold til t.kr. 3.568 året før. Regnskabsåret har været positivt påvirket af besparelser ved en omlægning af viceværtfunktionen, ligesom der er skabt balance mellem indtægter og udgifter på vaskeri og antenne. Endeligt kan det nævnes, at afskrivninger på driftsmateriel i 2012 udgør kr. 0, idet posten er fuldt ud afskrevet.

Administrationsomkostninger udgør t.kr. 847 i forhold til t.kr. 949 året før. Faldet i omkostningerne skyldes primært fald i udgiften til advokat og konsulent m.v., idet der ikke har været retssager eller behov for anden juridisk assistance i året.

Finansielle indtægter udgør t.kr. 0,2 mod t.kr. 4 året før.

Finansielle omkostninger udgør t.kr. 5.844 i forhold til t.kr. 5.972 året før.

### Balance

På aktivsiden er den altdominerende post ejendommen, der efter opskrivning af værdien udgør t.kr. 133.350. Andre tilgodehavender udgør t.kr. 82.

Egenkapitalen udgør t.kr. 13.862. Den langfristede gæld til realkreditinstitut udgør t.kr. 113.100 mens den kortfristede andel af denne gæld udgør t.kr. 1.884. 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 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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 15. marts 2013

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor

Kaare Kristensen Lendorf  
statsautoriseret revisor

**Børsmeddelelse nr. 93**  
**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 2012

	Note	1/1-31/12 2012 DKK	1/1-31/12 2011 DKK
Nettoomsætning	3	10.730.257	10.076.569
Driftsomkostninger	4	-2.896.151	-3.568.282
Værdiregulering af investeringsejendom	10	10.350.000	7.000.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.184.106</b>	<b>13.508.287</b>
Administrationsomkostninger	5	-846.905	-949.080
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.337.201</b>	<b>12.559.207</b>
Finansielle indtægter	6	258	3.521
Finansielle omkostninger	7	-5.843.852	-5.971.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.493.607</b>	<b>6.591.213</b>
Skat af årets resultat	8	-2.873.402	-1.647.804
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8.620.205</b>	<b>4.943.409</b>
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	9	<b>3.448</b>	<b>1.977</b>

## Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	8.620.205	4.943.409
<b>Totalindkomst</b>	<b>8.620.205</b>	<b>4.943.409</b>
<b>Årets totalindkomst kan henføres til:</b>		
Aktionærer i Bispebjerg Kollegiet A/S	<b>8.620.205</b>	<b>4.943.409</b>

## Balance pr. 31. december 2012

	Note	31/12 2012 DKK	31/12 2011 DKK
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		133.350.000	123.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	10+11+18	<b>133.350.000</b>	<b>123.000.000</b>
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv	8	1.210.842	4.084.245
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.210.842</b>	<b>4.084.245</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>134.560.842</b>	<b>127.084.245</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende husleje		0	62.043
Andre tilgodehavender		82.428	463.028
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>82.428</b>	<b>525.071</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>82.428</b>	<b>525.071</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>134.643.270</b>	<b>127.609.316</b>

## Balance pr. 31. december 2012

	Note	31/12 2012 DKK	31/12 2011 DKK
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		-3.638.439	-12.258.645
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	12	<b>13.861.561</b>	<b>5.241.355</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	13	113.099.880	114.977.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>113.099.880</b>	<b>114.977.200</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	13	1.883.621	760.302
Kreditinstitutter	14	332.281	937.284
Leverandørgæld		36.973	186.129
Deposita		2.595.987	2.602.460
Anden gæld		294.580	341.988
Periodeafgrænsningsposter		2.538.387	2.562.598
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.681.829</b>	<b>7.390.761</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>120.781.709</b>	<b>122.367.961</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>134.643.270</b>	<b>127.609.316</b>
<b>Kapitalberedskab</b>	1		
<b>Væsentlige regnskabsmæssige valg og skøn</b>	2		
<b>Dagsværdi</b>	15		
<b>Risiko politik</b>	16		
<b>Kapitalstyringspolitik</b>	17		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>	18		
<b>Eventualforpligtelser</b>	19		
<b>Nærtstående parter</b>	20		
<b>Segmentoplysninger</b>	21		
<b>Efterfølgende begivenheder</b>	22		
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	23		
<b>Bestyrelse og direktion</b>	24		



## Egenkapitalopgørelse

i tkr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	17.500	-17.202	298
Totalindkomst for perioden 1.1-31.12.2011		4.944	4.944
Egenkapital pr. 31. december 2011	17.500	-12.258	5.242
Totalindkomst for perioden 1.1.-31.12.2012		8.620	8.620
<b>Egenkapital pr. 31. december 2012</b>	<b>17.500</b>	<b>-3.638</b>	<b>13.862</b>

## Pengestrømsopgørelse

	1/1 - 31/12 2012	1/1 - 31/12 2011
	t.kr.	t.kr.
Årets resultat før skat	11.494	6.591
Værdiregulering af investeringsejendom	-10.350	-7.000
Amortiserede låneomkostninger	6	6
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0	131
Finansielle indtægter	0	-4
Finansielle omkostninger	5.845	5.965
<b>Pengestrøm før ændring af driftskapital.</b>	<b>6.995</b>	<b>5.689</b>
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	443	348
Ændring i andel gæld, deposita, lev. Gæld og periodeafg. poster	-228	440
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>7.210</b>	<b>6.477</b>
Finansielle indtægter, betalt	0	3
Finansielle omkostninger, betalt	5.845	5.965
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>1.365</b>	<b>515</b>
Betalt selskabsskat	0	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.365</b>	<b>515</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-760	-727
Etablering af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter	0	0
Ændring af lån hos associerede virksomheder	0	0
<b>Pengestrømme fra finansierringsaktivitet</b>	<b>-760</b>	<b>-727</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>605</b>	<b>-212</b>
Likvider, primo	-937	-725
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>-332</b>	<b>-937</b>
Uudnyttede kreditter, inklusiv likvider	1.168	563

## Noter

### Note 1

#### Kapitalberedskab

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 2013 forventes et resultat før dagsværdiregulering af ejendom og skat i niveauet t.kr. 800-900. 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.

#### Omlægning af lån

Selskabet er på nuværende tidspunkt i forhandling med selskabets långivere om omlægning af eksisterende prioritets lån. I 2014 påbegyndes planmæssigt afdrag af BRF-lån stort kr. 65,6 mill. Der er fra selskabets ledelses side et ønske om at fortsætte afdragsfriheden på dette lån, idet der nu afdrages fuldt ud på de to øvrige lån.

Det er bestyrelsen og direktionens vurdering, at likviditetsberedskabet på baggrund af ovenstående er tilstrækkeligt for 2013, og det anses for velbegrundet at lægge forudsætningen om fortsat drift til grund for regnskabsaflæggelsen for 2012.

### 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 de nuværende kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. På baggrund af ledelsens løbende drøftelser med selskabets finansieringskilder, er det ledelsens vurdering, at selskabet fortsat vil have de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Note 3</b>		
<b>Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	10.730.257	10.076.569
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>10.730.257</u></b>	<b><u>10.076.569</u></b>
<b>Note 4</b>		
<b>Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	741.116	712.157
Renovation, snerydning	313.826	378.234
Forsikring	93.892	90.372
Adm. af ejerforening	246.066	281.561
Ejendomsadministration	293.057	268.289
Vicevært mv.	377.915	647.611
Udvendig vedligehold mv.	338.064	305.628
Elevator eftersyn, vedligehold og div. serviceaftaler	102.484	40.474
Vaskeri og antennebidrag, netto	0	190.786
Afskrivninger driftsmateriel	0	131.215
Varme, vand og el	389.731	521.955
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>2.896.151</u></b>	<b><u>3.568.282</u></b>
<b>Note 5</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	278.445	260.104
Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	222.844	148.375
Gebyrer m.m.	18.104	8.838
EDB, infosystem m.v.	0	5.273
Advokat, konsulentbistand m.m.	66.089	248.555
Diverse afgifter GXG Markets, aktiebog, finanstillsyn m.v.	161.423	177.935
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>846.905</u></b>	<b><u>949.080</u></b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
Bestyrelseshonorar udgør t.kr. 100 (t.kr. 100 i 2011)		
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Honorar vedrørende lovpligtig revision	120.000	120.000
Honorar vedrørende rådgivning tidligere år	42.844	0
Honorar vedrørende andre ydelser	60.000	28.375
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt</b>	<b><u>222.844</u></b>	<b><u>148.375</u></b>
<b>Note 6</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	258	682
Renteindtægter, diverse	0	2.839
	<b><u>258</u></b>	<b><u>3.521</u></b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Note 7</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til realkreditinstitut	5.812.481	5.932.646
Renteomkostninger til bank m.v.	25.069	32.569
Bankgebyrer, låneomkostninger, kurstab v/låneomlægning	6.302	6.300
	<u><b>5.843.852</b></u>	<u><b>5.917.515</b></u>
<b>Note 8</b>		
<b>Fordeling af selskabsskat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	285.902	-102.196
Regulering af udskudt skat vedr. investeringsejendomme	2.587.500	1.750.000
	<u><b>2.873.402</b></u>	<u><b>1.647.804</b></u>
<b>Resultat før selskabsskat:</b>	<b>11.493.607</b>	<b>6.591.213</b>
Beregnet 25 % skat af årets resultat	2.873.402	1.647.804
Skatteværdi af ej fradragsberettigede omkostninger	0	0
	<u><b>2.873.402</b></u>	<u><b>1.647.804</b></u>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme	-1.840.288	747.214
Skatteværdi af underskud til fremførsel	3.011.420	3.284.856
Driftsmidler	37.400	49.866
Udskudt skat vedrørende amortiserede låneomkostninger	2.310	2.309
<b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>	<u><b>1.210.842</b></u>	<u><b>4.084.245</b></u>

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	8.620.205	4.943.409
Gennemsnitlige antal aktier	2.500	2.500
Resultat pr. aktie	3.448	1.977

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

<b>Note 10</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Investeringsjendom</b>		
Kostpris 1/1	126.213.850	126.213.850
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b>126.213.850</b>	<b>126.213.850</b>
Værdiregulering pr. 1/1	-3.213.850	-10.213.850
Årets værdiregulering	10.350.000	7.000.000
Værdiregulering i alt pr. 31/12	<b>7.136.150</b>	<b>3.213.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<b>133.350.000</b>	<b>123.000.000</b>

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2012</b>					
<b>Antal ejendomme</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Afkastkrav</b>	<b>Købsår</b>	<b>m2</b>	<b>t.kr.</b>
1 ejendom	København NV	6,00 %	2006	7.160	133.350
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.675</li> <li>• Tomgang 1 %</li> </ul>					

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2011</b>					
<b>Antal ejendomme</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Afkastkrav</b>	<b>Købsår</b>	<b>m2</b>	<b>t.kr.</b>
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"> <li>• Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.367</li> <li>• Tomgang 1 %</li> </ul>					

Investeringsjendommen anvendes til boligudlejning. Ejendommen er pr. 31. december 2012 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 8. februar 2013.

**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 2012, hvilket ligeledes har forøget omsætningen af investeringsejendomme i 2012. 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.

	<b>Afkastkrav 6,00%</b>		<b>Afkastkrav 6,25%</b>	
	<b>Effekt på egenkapital 2012</b>	<b>Effekt resultat før skat 2012</b>	<b>Effekt på egenkapital 2011</b>	<b>Effekt resultat før skat 2011</b>
Afkast krav ændring + 0,5 %	-7.372.500	-9.830.000	-6.309.122	-8.412.163
Afkast krav ændring - 0,5 %	8.700.000	11.600.000	7.927.135	10.569.513
	<b>Effekt på egenkapital 2012</b>	<b>Effekt resultat før skat 2012</b>	<b>Effekt på egenkapital 2011</b>	<b>Effekt resultat før skat 2011</b>
Tomgang + 1 %	-1.468.000	-1.958.000	-1.173.180	-1.564.240
Tomgang - 1 %	1.256.250	1.675.000	1.439.556	1.919.408

<b>Note 11</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Driftsmidler</b>		
Kostpris 1/1	1.107.137	1.107.137
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b><u>1.107.137</u></b>	<b><u>1.107.137</u></b>
Afskrivninger 1/1	-1.107.137	-975.920
Årets afskrivninger	0	-131.217
<b>Afskrivninger pr. 31/12</b>	<b><u>-1.107.137</u></b>	<b><u>-1.107.137</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**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	17.500.000	17.500.000
<b>Aktiekapital 31/12 2012</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>

**Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 5 regnskabsår:**

	<b>Selskabskapital primo</b>	<b>Årets Tilgang</b>	<b>Selskabskapital Ultimo</b>
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
Regnskabsåret 2012	17.500.000	0	17.500.000



**Note 13****Gæld til realkreditinstitutter**

Långiver	Effektiv lånerente	Forfald	Regnskabsmæssig værdi	
			2012	2011
<b>Langfristede lån</b>				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,69 %	2033	65.545.958	65.542.790
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,76 %	2033	26.281.103	27.074.628
BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1	2,14 %	2027	<u>21.272.819</u>	<u>22.359.782</u>
<b>Total Langfristede lån</b>			<b><u>113.099.880</u></b>	<b><u>114.977.200</u></b>
<b>Kortfristede lån</b>				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,76 %	2033	795.123	760.302
BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1	2,14 %	2027	1.088.498	
<b>Total kortfristede lån</b>			<b><u>1.883.621</u></b>	<b><u>760.302</u></b>
<b>Total gæld til realkreditinstitutter</b>			<b><u>114.983.501</u></b>	<b><u>115.737.502</u></b>

**Den effektive forrentning af realkreditlån kan opgøres således:**

	2012	2011
Rente mindre end 5 %	22.361.317	22.359.782
Rente over 5 %	<u>92.622.184</u>	<u>93.377.721</u>
<b>Total</b>	<b><u>114.983.501</u></b>	<b><u>115.737.502</u></b>

Selskabets gennemsnitlige effektive rente udgjorde 5,04 % i 2012, hvilket er et fald på 0,7 procentpoint i forhold til 2011 hvor den gennemsnitlige effektive rente udgjorde 5,11 %.

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>332.281</u>	<u>937.284</u>
	<b><u>332.281</u></b>	<b><u>937.284</u></b>

Selskabets kreditramme hos kreditinstitutter udgør DKK 1.500.000. Uudnyttet del af kreditramme udgør pr. 31/12 2012 således t.kr. 1.167.719.

## 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	
	2012	2011	2012	2011
<b>Finansielle aktiver</b>				
Tilgodehavende husleje	0	62.043	0	62.043
Andre tilgodehavender	82.428	463.028	82.428	463.028
<b>Finansielle forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	114.983.501	115.737.502	119.101.973	121.900.288
Gæld til kreditinstitutter	332.281	937.284	332.281	937.284
Leverandørgæld	36.973	186.129	36.973	186.129
Deposita	2.595.987	2.602.460	2.595.987	2.602.460
Anden gæld	294.580	341.988	294.580	341.988

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 parter 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.

Selskabets ledelse vil i løbet af 2013 forhandle og vedtage rentefastsættelse for den nye renteperiode. Med baggrund i dagens renteniveau vil der ved rentefastsættelsen blive tale om en væsentlig rentereduktion pr. 1.1.2014.

Nedenstående opgørelse viser følsomheden overfor sandsynlige renteændringer på lånet med en hovedstol på t.kr. 22.380 pr. 31. december 2012. Grunden til at følsomhedsanalysen kun tager udgangspunkt i det enkelte lån er, at der sker rentetilpasning af dette årligt. I følsomhedsanalysen er alle andre variabler holdt konstante.

	<b>Effekt på egenkapital 2012</b>	<b>Effekt resultat før skat 2012</b>	<b>Effekt på egenkapital 2011</b>	<b>Effekt resultat før skat 2011</b>
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 fastholde de nødvendige kreditfaciliteter. Ledelsen er specifikt opmærksom på nødvendigheden i en aftale omkring forlængelse af afdragsfriheden på kreditforeningslån stort kr. 65,6 mio., og har som før nævnt påbegyndt forhandling om dette punkt.

Samtlige selskabets lån skal rentetilpasses pr. 1.1.2014. Med baggrund i den øjeblikkelige rente på selskabets 2 største kreditforeningslån, må der dermed forventes en betydelig rentereduktion

Selskabets likviditetsgrad pr. 31. december 2012 udgjorde 1% (2011 7%)

Nedenstående oversigt opsummerer forfaldstidspunkterne for selskabets finansielle gældsforpligtelser:

<b>Forfaldstidspunkter</b>	<b>Inden for 12 mdr.</b>	<b>Inden for 1-5 år</b>	<b>Efter 5 år</b>	<b>Total</b>
<b>Finansielle gældsforpligtelser 2012</b>				
Rentebærende gæld	7.507.457	38.022.026	137.867.233	183.396.716
Leverandør gæld	36.973	0	0	36.973
Deposita	2.595.987	0	0	2.595.987
Anden gæld	294.581	0	0	294.581
<b>Finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.434.998</u></b>	<b><u>38.022.026</u></b>	<b><u>137.867.233</u></b>	<b><u>186.324.257</u></b>
<b>Finansielle gældsforpligtelser 2011</b>				
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
<b>Finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.552.722</u></b>	<b><u>36.038.829</u></b>	<b><u>147.357.887</u></b>	<b><u>192.949.438</u></b>

#### Valuta risiko

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

**Note 17****Kapitalstyringspolitik**

Selskabets indbetalte selskabskapital udgør t.kr. 17.500. Selskabet har ikke tidligere udbetalt udbytte og der ikke vedtaget nogen udbyttepolitik for selskabet.

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

Selskabets soliditetsgrad udgør 10,3% (2011 4,1%)

**Note 18****Sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 133.350, 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****Nærtstående parter****Transaktioner mellem nærtstående parter og Bispebjerg Kollegiet A/S i 2012**

For 2012 er der omkostningsført t.kr. 100 vedrørende bestyrelseshonorar (t.kr. 100 i 2011). Bestyrelsesformand Leif Djurhuus fungerer ligeledes som selskabets advokat igennem Plesner Advokatfirma. Plesner har i 2012 faktureret selskabet t.kr. 3 for juridisk assistance og ydelser (t.kr. 158 i 2011).

Bent Kandborg Kristensen er adm. direktør i Bispebjerg Kollegiet, men er ikke ansat i selskabet. Honorering sker igennem LEA Ejendomspartner A/S, som varetager selskabs- og ejendomsadministrationen af selskabet. I 2012 er der fra LEA Ejendomspartner A/S faktureret t.kr. 572 i selskabs- og ejendomsadministration (t.kr. 528 i 2011, for 11 mdr.).

Direktionens vederlag er indeholdt i administrationshonoraret, og skønnes at være t.kr. 175 (t.kr. 175 i 2011)

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 for 2012 henholdsvis 2.564 (2011 2.053) og 1.283 (2011 1.243).

**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****Anvendt 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 2012.

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 2012:

IASB har udstedt en ændring til IAS 12 om udskudt skat på investeringsejendomme. Ændringen medfører en antagelse om, at udskudt skat på investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, skal opgøres på salgsbasis. Ændringen omfatter endvidere materielle anlægsaktiver, som opskrives til dagsværdi efter IAS 16. (godkendt af EU, ikrafttræden for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2012 eller senere). Implementeringen af ændringen har ikke påvirket årets resultat eller egenkapitalen.

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 2013 og senere. Disse udgør følgende:

**IFRS 9 om finansielle instrumenter**

IFRS 9 om finansielle instrumenter, som ændrer på den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter, herunder klassifikation og måling af finansielle aktiver og forpligtelser (Ikke godkendt af EU, ikrafttræden for regnskabsår der begynder den 1. januar 2015 eller senere).

**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).

De tre ovenstående ændringer forventes ikke at have nogen væsentlig indflydelse på regnskabet.

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.

**Viderefaktureringsindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer**

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Viderefaktureringsindtægter og lignende indtægter indregnes som brutto indtægter og relaterede omkostninger som brutto omkostninger, når ledelsen anser virksomheden for at agere som principal og netto når ledelsen anser virksomheden som agent.

**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 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 kapitaliseringsmetoden. 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 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 salgskomkostninger 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:

<b>Bestyrelse</b>	<b>Aktier (stk.)</b>	<b>Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber</b>
<b>Leif Djurhuus, formand</b>	0	Berlin Residential Holding A/S (BM) Egeskov & Lindquist A/S (BF) Familien Erichsens Mindefond (BF) Festo A/S (BF) K/S Klinten, Faaborg (BM) Kystvejen 18 A/S (BM) Nordicom A/S (BM) - pr. januar 2011 Nordic Property Vision A/S (BM) Brink Serviced Offices A/S (BF) SB Private Equity A/S (BF) Team Klinten ApS (BF) Tegel Holding ApS (BM) 67 Holding ApS (BM) 67 Tegel Holding ApS (BM)
<b>Jesper Krarup</b>	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)
<b>Michael Sheikh</b>	0	Momentum Research & Development ApS (BF) A&M Sheikh Holding ApS (BF+D) Sheikh Ejendomme ApS (BF+D) Sheikh Ejendomme II ApS (BF+D) Momentum Real Estate ApS (BF+D)



<b>Bestyrelse</b>	<b>Aktier (stk.)</b>	<b>Ledelsehverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber</b>
		Ll. Strandstræde ApS (BF+D)
<b>Direktion:</b>		
<b>Bent Kandborg Kristensen</b>	0	LEA Ejendomspartner as (D) Promana A/S (BF) Brøndby Butikspark A/S (BM) Kandborg ApS (D)

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