

Bispebjerg Kollegiet A/S

Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2013

Indberettet til GXG Markets den 23. august 2013



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 udviser en mere positiv tendens end forventet for perioden, idet der såvel på indtægter som udgifter er forbedringer i forhold til forventningerne.
- Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 3.438 mod et overskud på tkr. 3.334 i samme periode sidste år.
- Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 644 mod et overskud på tkr. 404 i samme periode sidste år.
- Selskabets balance udgør tkr. 135.083.
- Tidligere udmeldinger omkring et positivt resultat for året i størrelsesordenen tkr. 800-900 justeres i positiv retning med tkr. 200 til en forventning om et resultat før skat og værdiregulering i størrelsesordenen tkr. 1.000-1.100

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

Børsmeddelelse nr. 96
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
Ledelsespåtegning	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 2013	1/1 – 30/6 2012	Hele 2012
Nettoomsætning	5.524	5.356	10.730
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0	10.350
Resultat af primær drift	3.438	3.337	17.337
Finansielle poster netto	-2.794	-2.929	-5.844
Periodens resultat før skat	644	404	11.494
Langfristede aktiver	134.400	126.983	134.561
Kortfristede aktiver	683	1.189	82
Aktiver i alt	135.083	128.172	134.643
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	14.344	5.545	13.862
Gældsforpligtelser	120.739	122.628	120.782
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning efter skat	3,4%	5,5%	90,3%
Soliditet	10,6%	4,3%	10,3%
Indre værdi	0,8	0,3	0,8
Resultat pr. aktie, kr.	193	121	3.448
Aktieudbytte pr. aktie, kr.	0	0	0
Antal medarbejdere	0	0	0
Børskurs ultimo perioden, kr.	2.000	2.000	1.800

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2013.

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 23. august 2013

Direktion

Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelse

Leif Djurhuus
(formand)

Jesper Krarup

Michael Sheikh

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 stillet i bero.

Økonomisk udvikling

Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 3.438 mod et overskud på tkr. 3.334 i samme periode sidste år.

Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 644 mod et overskud på tkr. 404 i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne på tkr. 1.705 består bl.a. af ejendomsadministration, vicevært, el, vaskeri, vedligehold, renovation og forsikringer. Herudover indeholder driftsomkostningerne i perioden udgifter til vand.

Administrationsomkostninger, som består af selskabsadministration, bestyrelses honorar, revisor, og GXG Markets, udgør tkr. 381.

Finansielle omkostninger, tkr. 2.794, 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. Beslutningen blev vedtaget under fuld enighed, men med en beskeden deltagelse. Afnotering har af samme årsag endnu ikke fundet sted og da nye storaktionærer ved den ordinære generalforsamling i 2012 meddelte, ikke på dette tidspunkt at kunne bakke beslutningen op, vurderedes det nødvendigt indtil videre at stille en afnotering i bero.

Det er fortsat selskabets ledelses opfattelse, at en afnotering kunne styrke selskabets økonomiske drift, hvorfor det løbende vurderes, hvorvidt der kunne være basis for en afnotering.

Forventninger til helårsresultatet

Iværksatte besparelsesinitiativer har nu fået effekt. På denne baggrund og under hensyntagen til den hurtigere udlejning af opsagte lejligheder, med heraf følgende lavere tomgangsleje, justeres forventningerne til helårsresultatet i positiv retning med tkr. 200, hvorefter der forventes et overskud i størrelsesordenen tkr. 1.000-1.100 for indeværende år.

Risici

Der henvises til beskrivelsen af risikofaktorer i årsrapporten for 2012, 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 2013, 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	2012
	2013	2012	12 mdr.
Omsætning	5.524.240	5.355.621	10.730.257
Driftsomkostninger	-1.704.839	-1.618.064	-2.896.151
Værdireg. af ejendom og gæld, netto	0	0	10.350.000
Bruttoresultat	3.819.401	3.737.557	18.184.106
Administrationsomkostninger	-381.333	-403.872	-846.905
Resultat af primær drift	3.438.068	3.333.686	17.337.201
Finansielle indtægter	218	21	258
Finansielle omkostninger	-2.794.429	-2.929.338	-5.843.852
Resultat før skat	643.857	404.369	11.493.606
Skat af periodens resultat	-160.964	-101.092	-2.873.402
PERIODENS RESULTAT	482.892	303.277	8.620.205
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	193	121	3.448

Totalindkomstopgørelse	kr.	tkr.	tkr.
	1/1-30/6	1/1-30/6	2012
	2013	2012	12 mdr.
Periodens resultat	482.892	303.277	8.620.205
Totalindkomst	482.892	303.277	8.620.205
Årets totalindkomst kan henføres til:			
Aktionærer i Bispebjerg Kollegiet A/S	482.892	303.277	8.620.205

Balance

beløb i

kr.

tkr.

tkr.

30/6 2013

30/6 2012

31/12 2012

AKTIVER**ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 133.350.000 123.000 133.350

Driftsmidler 0 0 0

Materielle anlægsaktiver i alt 133.350.000 123.000 133.350**Finansielle anlægsaktiver**

Udskudt skatteaktiv 1.049.878 3.983 1.211

Finansielle anlægsaktiver i alt 1.049.878 3.983 1.211**ANLÆGSAKTIVER I ALT 134.399.878 126.983 134.561****OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavende husleje 121.873 27 0

Andre tilgodehavender/periodisering 561.526 595 82

Tilgodehavender i alt 683.399 622 82**Likvide beholdninger 0 567 0****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT 683.399 1.189 82****AKTIVER I ALT****135.083.277 128.172 134.643****PASSIVER****EGENKAPITAL**

Selskabskapital 17.500.000 17.500 17.500

Reserve for dagsværdi 0 0 0

Overført resultat -3.155.548 -11.955 -3.638

EGENKAPITAL I ALT 14.344.452 5.545 13.862**GÆLDSFORPLIGTELSE**

Langfristet gæld 113.870.061 115.365 114.983

Kreditorer 26.100 1.931 37

Deposita 2.687.568 2.604 2.596

Periodeafgrænsningsposter 2.845.281 2.557 2.538

Kortfristet gæld til Kreditinstitutter 981.191 0 332

Anden gæld 328.624 170 295

GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT 120.738.825 122.628 120.782**PASSIVER I ALT****135.083.277 128.172 134.643**

Egenkapitaloppgørelse

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			483	
Egenkapital pr. 30. juni 2012	17.500	0	-11.776	5.724
Resultat for perioden 1.7.-31.12.2012			8.137	
Egenkapital pr. 31. december 2012	17.500	0	-3.638	13.862
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2013			483	
Egenkapital pr. 30. juni 2013	17.500	0	-3.155	14.344

Pengestrømsopgørelse

1/1 - 30/06 2013 1/1 - 30/06 2012 1/1 - 31/12 2012

Årets resultat før skat	644	404	11.494
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0	-10.350
Amortiserede låneomkostninger	0	0	6
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0	0	0
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	2.794	2.929	5.845
Pengestrøm før ændring af driftskapital.	3.439	3.334	6.995
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	29	-97	443
Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster	-205	1.569	-228
Pengestrømme fra primær drift	3.263	4.806	7.210
Finansielle indtægter, betalt	0	0	0
Finansielle omkostninger, betalt	2.794	2.929	5.845
Pengestrømme fra ordinær drift	468	1.876	1.365
Betalt selskabsskat	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	468	1.876	1.365
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsak	0	0	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.117	-372	-760
Etablering af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter		0	0
Ændring af lån hos associerede virksomheder	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.117	-372	-760
Årets pengestrøm	-649	1.504	605
Likvider, primo	-332	-937	-937
Likvider, ultimo	-981	567	-332

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**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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 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 salgskostninger 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

	<u>1/1-30/6</u> <u>2013</u>	<u>1/1-30/6</u> <u>2012</u>	<u>1/1-31/12</u> <u>2012</u>
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	7.136	-3.214	-3.214
Årets opskrivninger	0	0	10.350
Op/nedskrivninger ultimo	7.136	-3.214	7.136
Regnskabsmæssig værdi ultimo	133.350	123.000	133.350

Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2012-2013

Antal ejendomme	Beliggenhed	Afkastkrav	Købsår	m2	t.kr.
1 ejendom	København NV	6,00 %	2006	7.160	133.350

Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger:

- Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.675
- Tomgang 1 %

Investeringsejendommen anvendes til boligudlejning. Ejendommen er pr. 30. juni 2013 fuldt udlejet.

Regulering af grunde og bygninger sker 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 3. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ingen transaktioner med aktionærer med bestemmende indflydelse.

For første halvår af 2013 er der omkostningsført t.kr. 50 vedrørende bestyrelseshonorar. Bestyrelsesformand Leif Djurhuus fungerer ligeledes som selskabets advokat igennem Plesner Advokatfirma.

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.

Direktionens vederlag er dermed indeholdt i administrationshonoraret.