

# Bispebjerg Kollegiet A/S

## Årsrapport for regnskabsåret 2015

Offentliggjort på selskabets hjemmeside den 6. april 2016.



### **Årsrapport for regnskabsåret 2015 samt dato for afholdelse af generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S.**

Vedlagt følger Bispebjerg Kollegiet A/S' årsrapport for 2015, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen den 5. april 2016.

Ordinær generalforsamling er fastlagt til 28. april 2016, kl. 16.00.

Årsrapporten kan fra den 6. april 2016 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 for 2015 udgjorde et overskud på t.kr. 3.522 før værdiregulering af ejendom og skat. Resultat efter værdiregulering af ejendom og skat udgjorde et overskud på t.kr. 5.266.
- Selskabets balance udgør t.kr. 151.882.
- Egenkapitalen udgør t.kr. 33.592
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Årets resultat t.kr. 5.266 overføres til næste år.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes for 2016 at udgøre et overskud i størrelsesordenen t.kr. 3.600-3.800 (før afholdelse af projektomkostninger).

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2016.

.....  
Dirigent

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

**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](mailto:lea@lea.dk)



## Indhold

---

### **Ledelsesberetning og oplysninger om selskabet**

Oplysninger om selskabet	4
Selskabets hovedtal	5
Ledelsespåtegning	6
Ledelsesberetning	7
Aktionærinformation	9

### **Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015**

Regnskabsberetning	10
Den uafhængige revisors erklæringer	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	12
Balance pr. 31. december 2015	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## 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)  
Dan Svenningsen  
Jesper Krarup  
Michael Sheikh  
Christian Thuesen

**Direktion:**

Bent Kandborg Kristensen

**Revisor:**

Ernst & Young P/S  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2016.

## Selskabets hovedtal

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsætning	11.462	11.347	11.274	10.730	10.077
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.300	13.350	500	10.350	7.000
Resultat før finansielle poster	9.746	20.998	7.699	17.337	12.559
Finansielle poster, netto	2.924	3.007	6.080	5.844	5.968
Resultat før skat	6.822	17.031	1.626	11.494	6.591
Langfristede aktiver	150.755	147.200	134.735	134.561	127.084
Kortfristede aktiver	1.128	113	467	82	525
Aktiver i alt	151.882	147.313	135.201	134.643	127.609
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	33.592	28.326	15.161	13.862	5.241
Langfristede gældsforpligtelser	108.524	109.925	109.861	112.740	114.977
Kortfristede gældsforpligtelser	9.766	9.062	10.179	8.042	7.390
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	17,7%	60,5%	9,0%	90,3%	178,5%
Soliditet	22,1%	19,2%	11,2%	10,3%	4,1%
Indre værdi	1,9	1,6	0,9	0,8	0,3
Resultat pr. aktie, kr.	2.106	5,266	520	3.448	1.977
Børskurs GXG Market	-	3.500	3.500	1.800	2.000
Noteret kurs – Dansk OTC ult. jan. 2016	6.000				
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 2015 – 31. december 2015 for Bispebjerg Kollegiet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de mere væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2016

Direktionen

.....  
Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelsen:

.....  
Leif Djurhuus  
Formand

.....  
Jesper Krarup

.....  
Michael Sheikh

.....  
Dan Svenningsen

.....  
Christian Thuesen

# Ledelsesberetning

---

## Idegrundlag

Efter seneste ordinære generalforsamling i 2015 har selskabets formålsbestemmelse været bl.a. at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed vedrørende selskabets faste ejendom, projektudvikle selskabets faste ejendom, herunder evt. nærliggende arealer og anden hermed efter bestyrelsens skøn forbunden forretningsaktivitet.

På baggrund af det foreløbige arbejde, der er iværksat omkring projektudvikling af selskabets ejendom, har det høj prioritet hos selskabets ledelse at videreføre bestræbelserne for at sikre det optimale udbytte af det påtænkte projektarbejde.

## Året i hovedtræk

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud efter skat på t.kr. 5.266, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 33.592.

På baggrund af den nugældende finansiering genererer selskabet et positivt resultat før skat og værdiregulering på mere end t.kr. 3.500. En væsentlig del af overskuddet medgår til nedbringelse af selskabets langsigtede gæld.

I de senest udmeldte forventninger til 2015 budgettedes med et overskud på t.kr. 2.600-2.800. I forventningerne var der taget hensyn til en skønnet projektomkostning på tkr. 1.000 for året. Der har i 2015 været afholdt ca. tkr. 350 til forberedelse af arbejdet, herunder aftalegrundlag m.m. Med realiserede tal for 2015 på tkr. 3.522 før skat og værdireguleringer, ligger resultatet således lidt over senest udmeldte forventninger for året.

## Væsentlige forhold som har påvirket årsrapporten

Der er – med baggrund i en intern værdiberegning af selskabets ejendomsværdier – foretaget dagsværdiregulering, idet værdien er opskrevet med t.kr. 3.300. Ejendommens værdiansættelse er beskrevet i note 8. Baggrunden for værdireguleringen er en forbedring af ejendommens løbende drift, idet den ansatte forrentningsprocent er uændret i forhold til året før.

## Usikkerheder ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på en vurdering foretaget af ledelsen. Afkastkravet er fastsat ud fra ledelsens bedste skøn under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerereserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendom fastsat til 5,5 % i 2015, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

## 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 studie-

miljø i København med løbende tilgang af nye studerende, der ønsker en egen bolig under studieforløbet, og dermed også fremadrettet vil være mangel på studieboliger.

- 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 fastholder 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: Selskabets ledelse er opmærksom på nødvendigheden af til enhver tid at have kontrol over selskabets likviditet. Som tidligere anført har selskabet gennem en låneomlægning sikret en likviditet som giver mulighed for en fornuftig afvikling af selskabets lange gældsforpligtelser.

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.

### **Forventninger til 2016**

Med baggrund i beslutninger om at gennemføre forberedelser til projektudvikling, vil der i 2016 opstå omkostninger i størrelsesordenen tkr. 1.000 til dette formål. Disse omkostninger vil kunne aktiveres på ejendommen. Ledelsen forventer i konsekvens heraf et positivt resultat for 2016 i størrelsesordenen tkr. 3.600-3.800 før skat, værdireguleringer og projektomkostninger. Der vil fortsat blive arbejdet på at holde såvel driftsomkostninger som administrationsomkostninger på et lavt niveau.

### **Kapitalforhold**

Selskabets aktiekapital er på baggrund af positiv drift samt værdiregulering af selskabets ejendomme nu steget til tkr. 33.592, svarende til en indre værdi på 1,9. Tidligere udfordringer omkring selskabets solvens vurderes dermed at være et overstået kapitel.

### **Begivenheder efter balancedagen**

På den ekstraordinære generalforsamling i januar måned 2016 var der opbakning til at søge ny lokalplan for selskabets ejendom. Arbejdet med projektudviklingen, herunder med mageskifte af nogle arealer med DSB Ejendomme er dermed fortsat i 2016 og det forventes, at der opnås ny lokalplan i løbet af året.

På den ekstraordinære generalforsamling besluttede selskabets aktionærer, at selskabet på et senere tidspunkt skal tage stilling til, hvorvidt selskabet skal involveres i et konkret byggeprojekt eller om de – gennem den nye lokalplan – opnåede byggeretter skal sælges.

Bispebjerg Kollegiet A/S overtager med virkning pr. 15. april 2016 10 ejerlejligheder beliggende øverst i ejendommen nærmest Tagensvej. Lejlighederne har været ejet af Dragsholm Sparekasse siden etableringen af Kollegiet. Bispebjerg Kollegiet A/S ejer herefter alle lejligheder i de to ejendomme, og det vil fremadrettet være muligt at forenkle administrationen og driften af kollegiet.

Der er herudover efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle 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 optaget til handel på Dansk OTC. 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. Det er bestyrelsens holdning, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2015, og at der forinden der fremadrettet skal ske udlodning bør finde en væsentlig konsolidering sted.

### 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. 5. april 2016:

Aktionær	Antal aktier	% af kapital
Amvest ApS	1.116	44,64
Heine Delbing	361	14,44
Tjj Holding Af 2002 ApS	171	6,84
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	786	31,44
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	66	2,64
I alt	2.500	100,00

### Politik for egne aktier

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

### Meddelelser til selskabets aktionærer

Meddelelser der tidligere tilgik GXG Markets vil fremadrettet blive lagt på selskabets egen hjemmeside [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk).

### 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 i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis..

### Resultatopgørelse

Selskabet har i 2015 realiseret en omsætning på t.kr. 11.462 i forhold til en omsætning på t.kr. 11.347 i 2014.

Driftsomkostningerne udgør t.kr. 3.894 i forhold til t.kr. 3.699 året før. Regnskabsåret har været påvirket af en vis stigning i omkostninger til vedligeholdelse af bygninger, såvel ude som inde. Samtidig er der foretaget en omlægning af måden, hvorpå der sker afregningen af visse forbrugsudgifter, således at der i 2015 er medtaget ekstraordinære udgifter i størrelsesordenen t.kr. 250.

Administrationsomkostninger udgør t.kr. 1.122 i forhold til t.kr. 960 året før. Her er der væsentligst tale om en stigning i advokathonoraret grundet bistand i forbindelse med etablering af aftalegrundlag omkring projektudviklingen, herunder udarbejdelse af mageskifteaftale m.m.

Finansielle omkostninger udgør t.kr. 2.924 i forhold til t.kr. 3.008 året før.

### Balance

På aktivsiden er den altdominerende regnskabspost ejendommen, der efter værdiregulering af værdien udgør t.kr. 150.500. Andre tilgodehavender og huslejedebitorer andrager tkr. 88 og er reduceret fra samlet tkr. 98.

Egenkapitalen udgør t.kr. 33.592. Den langfristede gæld til realkreditinstitut udgør t.kr. 103.987, mens den kortfristede andel af denne gæld udgør t.kr. 2.962. De resterende gældsforpligtelser kan primært henføres til deposita, periodeafgrænsningsposter samt udskudt skat.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i Bispebjerg Kollegiet A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bispebjerg Kollegiet A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København den 5. april 2016

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. Revisor

Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. Revisor

# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2015

	Note	1/1-31/12 2015 DKK	1/1-31/12 2014 DKK
Nettoomsætning	1	11.461.883	11.346.880
Driftsomkostninger	2	-3.894.352	-3.698.749
Værdiregulering af investeringsejendom	8	3.300.000	13.350.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.867.531</b>	<b>20.998.131</b>
Administrationsomkostninger	3	-1.121.614	-960.260
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.745.917</b>	<b>20.037.871</b>
Finansielle indtægter	4	0	583
Finansielle omkostninger	5	-2.924.399	-3.007.695
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.821.518</b>	<b>17.030.759</b>
Skat af årets resultat	6	-1.555.484	-3.866.017
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5.266.034</b>	<b>13.164.742</b>
Fordeles således:			
Overført resultat		<b>5.266.034</b>	<b>13.164.742</b>
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	7	<b>2.106</b>	<b>5.266</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	31/12 2015 DKK	31/12 2014 DKK
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	8	150.500.000	147.200.000
Anlægsaktiver under udførelse	9	254.625	0
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>150.754.625</b>	<b>147.200.000</b>
Finansielle aktiver			
Udskudte skatteaktiver	6	0	0
<b>Finansielle aktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>150.754.625</b>	<b>147.200.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		88.460	98.539
Likvide beholdninger		1.039.168	14.472
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.127.628</b>	<b>113.011</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.127.628</b>	<b>113.011</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>151.882.253</b>	<b>147.313.011</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	31/12 2015 DKK	31/12 2014 DKK
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aktiekapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		16.091.924	10.825.892
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	10	<b>33.591.924</b>	<b>28.325.892</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	11	103.987.392	106.943.546
Udsudte skatteforpligtelser	8	4.536.926	2.981.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>108.524.318</b>	<b>109.924.988</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	11	2.962.454	2.923.632
Kreditinstitutter		0	0
Leverandørgæld		81.512	126.559
Deposita		2.775.178	2.755.940
Anden gæld		1.280.929	585.310
Periodeafgrænsningsposter		2.665.938	2.670.690
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.766.011</b>	<b>9.062.131</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>118.290.329</b>	<b>118.987.119</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>151.882.253</b>	<b>147.313.011</b>
<b>Sikkerhedsstillelse</b>	<b>12</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>13</b>		
<b>Nærtstående parter</b>	<b>14</b>		
<b>Efterfølgende begivenheder</b>	<b>15</b>		
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>16</b>		

## Egenkapitalopgørelse

i tkr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	17.500	-2.339	15.161
Årets resultat for perioden 1.1-31.12.2014	<u>          </u>	<u>13.165</u>	<u>13.165</u>
Egenkapital pr. 31. december 2014	17.500	10.826	28.326
Årets resultat for perioden 1.1.-31.12.2015	<u>          </u>	<u>5.266</u>	<u>5.266</u>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	<u>17.500</u>	<u>16.092</u>	<u>33.592</u>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Note 1</b>		
<b>Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	11.461.883	11.346.880
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>11.461.883</b>	<b>11.346.880</b>
<b>Note 2</b>		
<b>Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	849.533	844.276
Renovation, snerydning	234.651	309.952
Forsikring	106.411	98.777
Adm. af ejerforening	288.359	270.822
Ejendomsadministration	309.679	304.898
Vicevært mv.	390.176	519.562
Vedligeholdelse mv.	893.660	734.885
Elevator eftersyn, vedligehold og div. serviceaftaler	119.105	119.283
Varme, vand og el	702.778	496.294
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>3.894.352</b>	<b>3.698.749</b>
<b>Note 3</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	295.436	289.692
Bestyrelses honorar	160.000	160.000
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	121.876	194.220
Gebyrer m.m.	16.353	17.137
Advokat, konsulentbistand m.m.	395.126	159.761
Diverse afgifter GXG Markets, aktiebog, finanstillsyn m.v.	132.823	139.450
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.121.614</b>	<b>960.260</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
<b>Note 4</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	0	583
	<b>0</b>	<b>583</b>



	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Note 5</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til realkreditinstitut	2.914.550	2.961.988
Renteomkostninger til bank m.v.	180	39.406
Bankgebyrer, låneomkostninger, kurstab v/låneomlægning	9.669	6.301
	<u><b>2.924.399</b></u>	<u><b>3.007.695</b></u>
<b>Note 6</b>		
<b>Fordeling af selskabsskat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	829.484	929.017
Regulering af udskudt skat vedr. investeringsejendomme	726.000	2.937.000
	<u><b>1.555.484</b></u>	<u><b>3.866.017</b></u>
<b>Resultat før selskabsskat:</b>		
Beregnet 23,5 % (24,5 % i 2014) skat af årets resultat	1.603.057	4.172.536
Indvirkning af ændret dansk skattesats	-47.573	-306.519
	<u><b>1.555.484</b></u>	<u><b>3.866.017</b></u>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<u>22,8</u>	<u>22,7</u>
<b>Udskudt skat pr. 1. januar</b>		
	-2.981.442	884.575
Ændring af udskudt skat – indregnet i resultatopgørelsen	-1.603.057	-4.172.536
Indvirkning af ændret dansk skattesats	47.573	306.519
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<u><b>-4.536.926</b></u>	<u><b>-2.981.442</b></u>
<b>Udskudt skatteforpligtelse</b>		
Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme	5.392.453	4.666.453
Skatteværdi af underskud til fremførsel	-836.887	-1.661.743
Driftsmidler	-13.885	-18.513
Udskudt skat vedrørende amortiserede låneomkostninger	-4.755	-4.755
<b>Udskudte skatteforpligtelser i alt</b>	<u><b>4.536.926</b></u>	<u><b>2.981.442</b></u>

Forudsætningen for indregning af værdien af det udskudte skatteaktive relateret til underskud til fremførsel er ledelsens forventning om, at selskabet kan udnytte disse underskud i løbet af de næste 1-3 år. Det er ledelsens vurdering, at det skattemæssige aktiverede underskud kan anvendes i overensstemmelse med det udarbejdede budget.

**Note 7****Resultat pr. aktie**

Årets resultat	5.266.034	13.164.742
Gennemsnitlige antal aktier	2.500	2.500
Resultat pr. aktie	2.106	5.266

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

<b>Note 8</b>	<b>2015</b>	<b>2014</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	20.986.150	7.636.150
Årets værdiregulering	3.300.000	13.350.000
Værdiregulering i alt pr. 31/12	<b>24.286.150</b>	<b>20.986.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<b>150.500.000</b>	<b>147.200.000</b>

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2015</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	5,50 %	2006	7.160	150.500
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.978</li> <li>• Tomgang 0,28 %</li> </ul>					

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2014</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	5,50 %	2006	7.160	147.200
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.781</li> <li>• Tomgang 0,44 %</li> </ul>					

Investeringsjendommen anvendes til kollegieudlejning og er beliggende i København. Ejendommen er pr. 31. december 2015 fuldt udlejet.

Investeringsjendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdireguleres årligt på grundlag af kapitaliseringsmetoden. Til opgørelsen af dagsværdi er anvendt en kapitaliseringsmodel med 1 års normaliseret resultat. Der er udelukkede anvendt 1 budgetår i kapitaliseringsmodellen, idet det vurderes, at anvendelsen af et budgetår er tilstrækkeligt til opgørelse af en retvisende værdi, da de budgetterede pengestrømme er stabiliserede.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav relateret til ejendommen. Det fastsætter afkastkravet til ejendommen er baseret på blandt andet følgende faktorer:

- Udvikling i markedsforholdene for kollegieejendomme
- Udvikling i det generelle renteniveau
- Erfaringer med de køb og salg af kollegieejendomme som har været i året
- Ændringer i ejendommens forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold mv.

Afkastkravet er med baggrund i et stabilt marked fastholdt i forhold til 2014.

<b>Note 9</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1/1	0	0
Årets afgang	254.625	0
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b><u>254.625</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Note 10****Aktiekapital**

Aktiekapitalen består af 2.500 aktier a 7.000 kr.  
Aktierne er ikke opdelt i klasser.

<b>Aktiekapital 1/1</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>
<b>Aktiekapital 31/12</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>

**Note 11****Gæld til realkreditinstitutter**

Långiver	Lånerente	Forfald	Regnskabsmæssig værdi	
			2015	2014
<b>Langfristede lån</b>				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	1,32 %	2033	56.784.638	59.742.238
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	1,36 %	2033	26.286.624	26.285.589
BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1	0,53 %	2027	<u>20.916.130</u>	<u>20.915.719</u>
<b>Total Langfristede lån</b>			<b><u>103.987.392</u></b>	<b><u>106.943.546</u></b>
<b>Kortfristede lån</b>				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	1,32 %	2033	2.962.454	2.923.632
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	1,36 %	2033	0	0
BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1	0,53 %	2027	0	0
<b>Total kortfristede lån</b>			<b><u>2.962.454</u></b>	<b><u>2.923.632</u></b>
<b>Total gæld til realkreditinstitutter</b>			<b><u>106.949.846</u></b>	<b><u>109.867.178</u></b>

<b>Forfaldstidspunkter</b>	<b>Mellem 0-1 år</b>	<b>Mellem 1-4 år</b>	<b>Efter 5 år</b>
Rentebærende gæld	2.962.454	9.281.078	94.706.314

**Note 12**

**Sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 150.500, er via ejerpantebreve på t.kr. 140.780 stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**Note 13**

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke part i verserende retssager.

**Note 14**

**Nærtstående parter**

**Transaktioner mellem nærtstående parter og Bispebjerg Kollegiet A/S i 2015**

For 2015 er der omkostningsført t.kr. 160 vedrørende bestyrelseshonorar (t.kr. 160 i 2014). Bestyrelsesformand Leif Djurhuus fungerer ligeledes som selskabets advokat igennem Plesner Advokatfirma. Plesner har i 2015 faktureret selskabet t.kr. 347 for juridisk assistance og ydelser (t.kr. 31 i 2014).

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 2015 er der fra LEA Ejendomspartner A/S faktureret t.kr. 651 i selskabs- og ejendomsadministration (t.kr. 601 i 2014).

Direktionens vederlag er indeholdt i administrationshonoraret, og skønnes at være t.kr. 250 (t.kr. 200 i 2014)

Selskabet har ingen aktionærer med bestemmende indflydelse.

**Note 15**

**Efterfølgende begivenheder**

Som nævnt i generalforsamlingsreferatet fra den ekstraordinære generalforsamling i januar 2016 er der iværksat arbejde, herunder lokalplanarbejde omkring mulig erhvervelse af byggeretter med henblik på opførelse af yderligere boliger m.v. på selskabets ejendom. Herunder er der indgået mageskifte med DSB Ejendomme betinget af en tilfredsstillende lokalplan. Der vil fortsat blive arbejdet på dette projekt i 2016.

**Note 16****Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som konsekvens af afnoteringen fra GXG Markets ændret, idet der ikke længere er krav om at selskabet aflægger årsrapporten i overensstemmelse International Financial Reporting Standards som godkendt af EU (IFRS). Selskabets årsrapport vil efterfølgende blive aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er endvidere vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015.

Herunder har selskabet valgt at førtidsimplementere de foretagne lovændringer vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom og finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles derfor til amortiseret kostpris. Idet finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom også efter IFRS blev indregnet til amortiseret kostpris, har førtidsimplementeringen ikke haft nogen effekt på måling af finansielle gældsforpligtelser.

Praksisændringen har heller ikke generelt haft effekt på indregnings og målingskriterierne, hvorfor der ikke er ændret sammenlignings tal i forbindelse med praksisændringen.

Notekravene efter årsregnskabsloven er betydeligt lempeligere end notekravene efter IFRS, hvorfor antallet af noter og detaljeringsgraden heri er reduceret. Endvidere er der ikke længere krav om præsentation af selskabets pengestrømme, hvorfor årsrapporten ikke indeholder en pengestrømsopgørelse.

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 lineært 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 til dagsværdi efter en ekstern baseret valuarvurdering. 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 kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 investeringsejendom".

**Anlægsaktiver under udførelse**

Anlægsaktiver under udførelse indregnes til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

**Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles 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.

**Finansiell gæld**

Finansiell gæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provener efter fradrag af transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

**Andre gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til nettorealiseringsværdi.