

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2006

Indberettet til Dansk AMP den 31. august 2006



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

Rapporten er vedlagt.

Direktør Anne Frandsen er udtrådt af direktionen. Bestyrelsen har d.d. udpeget direktør Michael Sheikh som ny direktør for selskabet.

Resume:

Resultat som forventet for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S realiserede et underskud før skat for første halvår 2006 på 1,9 mio. kr., hvilket er i henhold til forventning.

Forventningen til resultat før skat og værdireguleringer for hele 2006 er et underskud før værdireguleringer og skat i niveauet 4 – 5 mio. kr., hvilket er større end tidligere forventet som følge af lavere udlejning i opstartsperioden og højere finansielle omkostninger, netto.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktionsassistent Klaus T. W. Lund, på telefon 3341 0000.



Børsmeddelelse nr. 28
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
CVR.nr. 19 65 90 38
Scandiagade 8
2450 København SV

T 3341 0000
F 3341 0010

W www.keops.dk
E keops@keops.dk

Indhold

Selskabets hovedtal	3
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse og balance	7
Egenkapitalforklaring	8

Selskabets hovedtal

	Hoved- og nøgletal for selskabet (i t.kr.)		
	1/1 – 30/6 2006	1/1 – 30/6 2005	Hele 2005
Omsætning	0	0	0
Resultat primær af drift	-101	-151	-317
Finansielle poster netto	-1.814	-1.639	-3.244
Periodens resultat før skat	-1.915	-1.790	-3.561
Anlægsaktiver	126.120	203	461
Omsætningsaktiver	2.666	111.364	109.257
Aktiver i alt	128.786	111.567	109.718
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	10.770	13.501	12.149
Gældsforpligtelser	118.016	98.066	97.569
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning efter skat	-24,1%	-18,2%	-19,6%
Soliditet	8,4%	12,1%	11,1%
Indre værdi	0,62	0,77	0,69
Resultat pr. aktie, kr.	-551,5	-515,4	-1.056,5
Aktieudbytte pr. aktie, kr.	0	0	0
Antal medarbejdere	0	0	0
Børskurs ultimo perioden, kr.	13.100	10.100	10.500

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2006. Halvårsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Halvårsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav som Dansk Autoriseret Markedsplads A/S (Dansk AMP) i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom halvårsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at halvårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2006.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

København, den 31. august 2006

Direktion

Michael Sheikh

Bestyrelse

Leif Djurhuus
(formand)

Jesper Krarup

Gert Bechlund

Michael Sheikh

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed ved at erhverve Tagensvej 147, 2400 København NV og på denne parcel lade opføre og udleje et kollegium, "Keops Kollegiet Bispebjerg", og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Der er et stort udækket behov for yderligere kollegieværelser i København. Dette resulterer i lange ventelister og et stort antal afslag på ansøgninger fra studiesøgende unge.

Idegrundlaget for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S er bl.a. at kunne give aktionærer, der ejer mindst 10 aktier, en anvisningsret til et kollegieværelse, og dermed sikre en bolig for børn, stedbørn og disses børn i deres studietid.

Økonomisk målsætning

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S vil opføre og eje et kollegium med 252 boliger, der udlejes på markedsvilkår. Det er selskabets forventning, at der på kort og langt sigt er efterspørgsel efter denne type boliger. Målsætningen er at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 5 % af ejendommens værdi. Samtidig er det selskabets forventning, at ejendommens værdi i fremtiden vil stige i takt med pristalsudviklingen.

Økonomisk udvikling

Periodens resultat udgør et underskud på kr. 1,9 mio. før skat mod et underskud på kr. 1,8 mio. i samme periode sidste år.

Bestyrelsen konstaterer, at det realiserede resultat for perioden er som forventet.

Ejendommen er overtaget 30. juni 2006 og er optaget til ejendommens kostpris. En gang årligt, i forbindelse med årsrapporten, indhentes vurdering af ejendommens værdi fra eksterne erhvervsejendomsmægler.

Administrationsomkostninger udgør kr. 0,1 mio., og indeholder omkostninger til Dansk AMP.

Finansielle indtægter, kr. 1,1 mio., indeholder renteindtægter fra likvide beholdninger.

Finansielle omkostninger, kr. 2,9 mio., indeholder renteomkostninger til kreditinstitutter.

Administrations- og serviceaftale er indgået med Datea, der vil forestå administrationen af kollegieværelserne og den daglige drift af bygningerne.

Forventninger til helårsresultatet

På baggrund af indflytning i månederne juli og august 2006, bliver bygningen indtægtsgivende i halvdelen af året 2006. Udlejningen i opstartsperioden har været lavere end forventet samt de finansielle omkostninger, netto er højere, hvorfor der nu forventes et underskud før skat og værdiregulering af ejendom og gæld i niveauet 4 - 5 mio. kr. Det nu forventede underskud er således højere end tidligere forventet i forbindelse med selskabets årsrapport 2005.

Risici

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som selskabet står overfor og søge at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring værdiskabelse til selskabets aktionærer. Nedenfor opføres 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 egenbolig under studieforløbet.

- *Ændret lejelovgivning:* Med den nuværende lejelovgivning har selskabet mulighed for at regulere lejen for kollegieboliger i forhold til den almindelige prisudvikling i samfundet. Eventuelle begrænsninger i denne ret vil kunne have en negativ effekt på selskabets omsætning. Ledelsen vurderer denne risiko som lav.
- *Renteniveau:* En ændring i selskabets finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning. Ledelsen har imødegået denne risiko ved at fastlåse renten på selskabets fremmedfinansiering.

Regnskabspraksis

Regnskabet for 1. halvår 2006 er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2005.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Udlejningen er nu på det forventede niveau, og det forventes, at hovedparten af lejlighederne er udlejet ved udgangen af september 2006.

Generalforsamlingen besluttede på sit møde i juli 2006 at udvide de personlige aktionærers anvisningsret til at omfatte en så bred familiemæssig relation som muligt, men således at myndighedernes krav til projektet stadig opfyldes, herunder i forhold til Finanstilsynet.

Resultatopgørelse

(beløb i t.kr.)	1/1 - 30/6 2006 6 mdr.	1/1 - 30/6 2005 6 mdr.	2005 12 mdr.
Omsætning	0	0	0
Produktionsomkostninger	-10	0	0
Bruttoresultat	-10	0	0
Administrationsomkostninger	-91	-151	-317
Resultat af primær drift	-101	-151	-317
Finansielle indtægter	1.094	1.262	2.556
Finansielle omkostninger	-2.908	-2.901	-5.800
Resultat før skat	-1.915	-1.790	-3.561
Skat af periodens resultat	536	501	920
PERIODENS RESULTAT	-1.379	-1.289	-2.641

Balance

(beløb i t.kr.)	30/6 2006	30/6 2005	31/12 2005
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	126.120	203	461
Materielle anlægsaktiver i alt	126.120	203	461
ANLÆGSAKTIVER I ALT	126.120	203	461
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv	2.617	1.663	2.081
Andre tilgodehavender	0	0	1.112
Periodeafgrænsningsposter	49	49	49
Tilgodehavender i alt	2.666	1.712	3.242
Likvide beholdninger	0	109.652	106.015
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.666	111.364	109.257
AKTIVER I ALT	128.786	111.567	109.718
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital	17.500	17.500	17.500
Overført resultat	-6.730	-3.999	-5.351
EGENKAPITAL I ALT	10.770	13.501	12.149
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristet gæld	97.085	97.654	97.373
Leverandørgæld	182	75	150
Selskabsskat	0	0	0
Anden gæld	20.749	337	46
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	118.016	98.066	97.569
PASSIVER I ALT	128.786	111.567	109.718

Egenkapitalforklaring

Egenkapital pr. 31. december 2005
Resultat for perioden 1. januar - 30. juni 2006
Egenkapital pr. 30. juni 2006

12.149

-1.379**10.770**