



**Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

Rådhuspladsen 14  
1550 København V  
Tlf. +45 3341 0000  
Fax +45 3341 0010  
keops@keops.dk  
[www.keops.dk](http://www.keops.dk)  
[www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk)

CVR-nr. 19 65 90 38

**Keops Kollegiet Bispebjerg A/S – meddelelse nr. 4**

**Dansk Autoriseret Markedsplads**

**København, den 25. marts 2004**

**Årsregnskabsmeddelelse  
for regnskabsåret 2003 samt dato for afholdelse af generalforsamling i  
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

Vedlagt følger Keops Kollegiet Bispebjerg A/S' årsrapport for 2003, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til onsdag den 21. april 2004.

Årsrapport fremsendes til aktionærene primo april 2004 sammen med indkaldelse til den ordinære generalforsamling. Årsrapport kan fra 1. april 2004 rekvireres ved henvendelse til Keops A/S og er fra samme dato tilgængelig på Keops Kollegiet Bispebjerg A/S' hjemmeside [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk).

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til  
direktionsassistent Flemming Pelby  
Tlf.: 33 41 00 00

**KEOPS KOLLEGIET BISPEBJERG A/S**

**CVR-NR. 19 65 90 38**

**ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE**

**For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003**

**8. REGNSKABSÅR**

**RESUME**

- Resultatet for 2003 udgjorde et overskud på t.kr. 190 før skat, og t.kr. 1 efter skat. Resultatet er præget af omkostninger til udvikling og markedsføring af kollegieprojekt. Bestyrelsen anser det realiserede resultat for tilfredsstillende.
- Selskabets balance udgør t.kr. 18.144 mod t.kr. 16.277 året før.
- Egenkapitalen udgør t.kr. 17.501 pr. 31. december 2003 mod t.kr. 15.826 året før.
- Den ordinære generalforsamling er fastsat til onsdag den 21. april 2004.
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales aktieudbytte. Årets resultat, t.kr. 1, henlægges til selskabets konsolidering.
- Selskabet har indgået aftale om køb af en udlejningsejendom beliggende Tagensvej 147, 2400 København SV. Ejendommen forventes overtaget 1. juli 2005 i indflytningsklar stand. Ejendommen skal udlejes til 252 kollegieboliger på markedsvilkår.
- Aktionærer, der ejer mindst 10 navnenoterede aktier i selskabet, har mulighed for at anvise lejere til ledige kollegieboliger.
- Selskabets aktier er pr. 30. januar 2004 noteret på Dansk Autoriseret Markedsplads A/S.
- Der forventes for indeværende regnskabsår (1. januar – 31. december 2004) et underskud før skat i størrelsesordenen t.kr. 500-1.000.

# **Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

**Rådhuspladsen 14**

**1550 København V**

**CVR-nr. 19 65 90 38**

**Årsrapport**

**2003**

**(12 måneder)**

**(8. regnskabsår)**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Oplysninger om selskabet	3
Ledelsesberetning	4
Aktionærinformation	8
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabsberetning	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2003	14
Balance pr. 31. december 2003	15
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2003. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav som Dansk Autoriseret Markedsplads A/S (Dansk AMP) i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for de på markedspladsen noterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2003.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2004

### Direktion:

Nils Thygesen

### Bestyrelse:

Leif Djurhuus  
(formand)

Mads Richardt

Jesper Krarup

Gert Bechlund

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2004

Dirigent

## REVISIONSPÅTEGNING

### Til aktionærerne i Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

Vi har revideret årsrapporten for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S for regnskabsåret 1. januar 2003 - 31. december 2003.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2003 - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav, som Dansk Autoriseret Markedsplads A/S i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for de på markedspladsen noterede selskaber.

København, den 25. marts 2004

### Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Hertz  
statsautoriseret revisor

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor

## OPLYSNINGER OM SELSKABET

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S  
c/o Keops InvestorPartner A/S  
Rådhuspladsen 14  
1550 København V

Telefon: 3341 0000

Telefax: 3341 0010

[www.keops.dk](http://www.keops.dk)

[www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk)

kip@keops.dk

CVR-nr.: 19 65 90 38

Stiftet: 1. oktober 1996

Hjemsted: København

### **Bestyrelse:**

Leif Djurhuus (formand)

Mads Richardt

Jesper Krarup

Gert Bechlund

### **Direktion:**

Nils Thygesen

### **Revisor:**

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tagensvej 86

2200 København N.

Ordinær generalforsamling afholdes den 21. april 2004.

## 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.



**Hoved- og nøgletal 1)****Hovedtal**

t.kr.	2003	2002	2001/2002	2000/2001	1999/2000
	12 mdr.	3 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.
Omsætning	0	0	0	0	66.384
Produktionsomkostninger	0	1.064	-323	-1.148	-65.300
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>1.064</b>	<b>-323</b>	<b>-1.148</b>	<b>1.084</b>
Administrationsomkostninger	-598	-20	-7	-11	-32
Finansnetto	788	1.128	909	1.803	-1.531
<b>Resultat før skat</b>	<b>190</b>	<b>2.172</b>	<b>579</b>	<b>644</b>	<b>-479</b>
Skat af årets resultat	-189	-387	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1</b>	<b>1.785</b>	<b>579</b>	<b>644</b>	<b>-479</b>

Anlægsaktiver	0	0	2.691	0	0
Omsætningsaktiver	18.144	16.277	15.546	14.974	15.361
<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.144</b>	<b>16.277</b>	<b>18.237</b>	<b>14.974</b>	<b>15.361</b>
Aktiekapital/anpartskapital	17.500	200	200	200	200
<b>Egenkapital</b>	<b>17.501</b>	<b>15.826</b>	<b>14.041</b>	<b>13.462</b>	<b>12.818</b>
Hensatte forpligtelser	0	0	1.500	1.500	875
Kortfristede gældsforpligtelser	643	451	2.696	12	1.668

Pengestrøm fra driften	-1.674	-2.691	2.691	-5.769	-57.743
Pengestrøm til investering, netto	0	2.691	-2.691	0	63.422
Pengestrøm fra finansiering	1.674	0	0	0	0
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.769</b>	<b>5.679</b>

**Nøgletal**

Egenkapitalforrentning (efter skat)	0,0%	12,0%	4,2%	4,9%	-3,7%
Soliditet	96,5%	97,2%	77,0%	89,9%	83,4%
Indre værdi	1,00	79,13	70,21	67,31	64,09
Resultat pr. aktie	0,00	8,93	2,90	3,22	-2,40
Børskurs pr. 31/12 2)	-	-	-	-	-
Aktieudbytte	0%	21%	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 1997". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

- 1) I perioden 1997-2000 har selskabet erhvervet, ombygget og solgt ejendommen beliggende Havnegade 39, København K. I perioden 2000-2003 har selskabet reelt været uden aktivitet. Ultimo 2003 har selskabet fået sit nuværende navn og formål.

I hele perioden har selskabet været en datterselskab i Keops-koncernen. Koncernregnskab for Keops-koncernen kan rekvireres hos Keops A/S, Rådhuspladsen 14, 1550 København V. I perioden 1998-2002 har selskabet været sambeskattet med Keops A/S.

- 2) Selskabets aktier er først optaget til notering på Dansk AMP pr. 30. januar 2004.

**LEDELSESBERETNING - fortsat****Året i hovedtræk**

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 761 og selskabets balance pr. 31. december 2003 udviser en egenkapital på kr. 17.500.761.

Selskabets ledelse har tilstræbt, at egenkapitalen pr. 1. januar 2004 skulle være kr. 17.500.000 under hensyntagen til, at der pr. denne dato skete salg af aktier til nye aktionærer. Keops A/S og Keops Development A/S har afgivet garanti for at ville skadesløsholde selskabet for alle forpligtelser, hvis opståen kan henføres til aktiviteter, der ikke er forbundet med selskabets køb af ejendommen Tagensvej 147, 2400 Kbh NV.

Der har i regnskabsåret været afholdt omkostninger til bl.a. udarbejdelse af konceptet for selskabet samt omkostninger til markedsføring.

Selskabet er pr. 1. januar 2003 omdannet til et aktieselskab med navnet Keops Kollegierne A/S. Selskabets kapital er i den forbindelse forhøjet til t.kr. 12.200 dels ved overførsel fra frie reserver. Pr. 15. maj 2003 er selskabets kapital forhøjet til t.kr. 17.500 ved kontant indskud.

Pr. 1. september 2003 ændrede selskabet navn til Keops Kollegiet Bispebjerg A/S.

Selskabet har den 28. november 2003 indgået betinget aftale om køb af 2 endnu ikke opførte bygninger med et samlet udlejningsareal på i alt 7.166 kvm. Sælger er forpligtet til at aflevere bygningerne i nøglefærdig stand den 1. juli 2005.

I perioden 19. december 2003 – 7. januar 2004 er selskabets aktier udbudt til salg i henhold til prospekt af 9. december 2003. Alle aktier blev solgt i denne periode, og er pr. 30. januar 2004 optaget til notering på Dansk Autoriseret Markedsplads A/S (Dansk AMP).

**Risikofaktorer**

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 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 vil selskabets omsætning falde. 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.

**LEDELSESBERETNING – fortsat**

- *Ændret lejelovgivning:* Med den nuværende lejelovgivning har selskabet muligheder for at regulere lejen for kolligieboliger 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.

Interne risikofaktorer:

- *Opførelse af kollegiet:* Selskabet har ingen byggerisiko, idet der er indgået totalentreprisekontrakt med sædvanlig garanti fra entreprenøren om opførelse af kollegiet.

**Forventning til 2004***Forløbet af byggeriet*

I februar 2004 blev der formelt indgivet ansøgning om byggetilladelse til Københavns Kommune. Ansøgningen er endnu ikke fædigbehandlet af kommunen. Der har tidligere været en løbende kontakt til alle relevante myndigheder vedrørende byggeriet, og de fremkomne ønsker og krav er tilgodeset i den indsendte ansøgning, hvorfor der ikke forventes at opstå problemer med byggetilladelsen.

Der har indtil dato været afholdt 4 byggemøder med deltagelse af entreprenøren NCC, Arkitektfirmaet C. F. Møller samt Kristensen Ejendomme A/S og Keops Kollegiet Bispebjerg A/S samt vor rådgiver Ingeniørfirmaet Birch & Krogboe.

Møderne forløber meget positivt og alle er indstillede på at medvirke til at få bygget et godt kollegium, som vil være rart at bebo.

*Resultat*

For 2004 forventes omkostninger til bl.a. administration og notering på Dansk AMP samt renteomkostninger på byggelån. Resultat før skat forventes at være et underskud i størrelsesordenen t.kr. 500-1.000.

**Begivenheder efter balancedagen**

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

## AKTIONÆRINFORMATION

### Aktiekapital

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S har en aktiekapital på i alt kr. 17.500.000 fordelt på 2.500 stk. aktier á nominelt kr. 7.000.

Aktierne er pr. 30. januar 2004 noteret på Dansk Almindelig Markedsplads A/S med fondskode DK001624253-0 (ticker symbol KEOK). Alm. Brand Bank A/S er aktieudstedende institut for selskabet og fører endvidere selskabets aktiebog.

### Udbytte

Den ordinære generalforsamling vedtager udlodning af udbytte på basis af den godkendte årsrapport for det seneste regnskabsår. På kort sigt er det ledelsens vurdering, at der ikke skal udbetales udbytte, idet ledelsen gerne ser en yderligere konsolidering af selskabets egenkapital.

### Rettigheder

Aktionærer, der ejer mindst 10 navnenoterede aktier, kan opskrives på selskabets liste over aktionærer, der ønsker at kunne indstille lejere til ledige kollegieboliger, hvorved aktionærerne gives en deraf følgende mulighed for at anvise lejere til ledige kollegieboliger.

### Aktionærsammensætning pr. 1. marts 2004:

	Antal aktier	% af kapital
HvH Bank	480	19,2%
Lokalbanken Hillerød	340	13,6%
Sparekassen Lolland	300	12,0%
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	<u>1.380</u>	<u>55,2%</u>
I alt	<u>2.500</u>	<u>100,0%</u>

### 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.

**Aktie- og udbyttentøgletal**

t.kr.	2003 12 mdr.	2002 3 mdr.	2001/2002 12 mdr.	2000/2001 12 mdr.	1999/2000 12 mdr.
Indre værdi	1,00	79,13	70,21	67,31	64,09
Resultat pr. aktie	0,00	8,93	2,90	3,22	-2,40
Børskurs pr. 31/12 1)	-	-	-	-	-
Aktieudbytte	0%	21%	0%	0%	0%

1. Selskabets aktier er først optaget til notering på Dansk AMP pr. 30. januar 2004.

**Meddelelser til Dansk AMP**

Nr.	Dato	Emne
1	9. december 2003	Prospekt og vedtægter for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
2	23. januar 2004	Finanskalender
3	11. marts 2004	Insiderregister

**Finanskalender for 2004**

25. marts 2004	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2003
21. april 2004	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2003
25. august 2004	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2004

**Kontaktpersoner**

På Keops Kollegiet Bispebjerg A/S' hjemmeside [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk) finder yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til

Direktør Nils Thygesen

Telefon 3341 0000

Telefax 3341 0010

E-mail [nt@keops.dk](mailto:nt@keops.dk)

Direktionsassistent Flemming Pelby

Telefon 3341 0000

Telefax 3341 0010

E-mail [fp@keops.dk](mailto:fp@keops.dk)

**REGNSKABSBERETNING**

Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Resultatopgørelse**

Der er i regnskabsåret afholdt administrationsomkostninger for i alt t.kr. 599, primært til udvikling af kollegieprojektet og markedsføring heraf.

Finansielle indtægter består af renteindtægter på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Årets resultat udgør t.kr. 1, hvilket svarer til ledelsens forventning. Resultatet kan ikke sammenlignes med tidligere regnskabsår, hvor der har været en anderledes aktivitet.

**Balance**

På aktivsiden er den altdominerende post tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder som udgør t.kr. 17.929. Tilgodehavendet er i 2004 indbetalt.

Egenkapitalen udgør t.kr. 17.501, hvoraf aktiekapitalen udgør t.kr. 17.500.

Anden gæld udgør t.kr. 643, hvoraf t.kr. 576 udgøres af selskabsskat, der forfalder til betaling november 2004.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder, danske regnskabsvejledninger samt de krav Dansk Autoriseret Markedsplads A/S i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for de på markedspladsen noterede selskaber.

Selskabet omlagde i 2002 regnskabsår fra 30/9 til 31/12. Omlægningsperioden 1/10 - 31/12 2002 er på 3 måneder, hvorfor tallene for indeværende regnskabsår, der er på 12 måneder, ikke umiddelbart er sammenlignelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i hovedtræk følgende:

### **Rapporteringsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til annoncering, 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.

### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

## **BALANCEN**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

### **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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

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.

**Andre gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

**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, afdrag på rentebærende gæld samt betalt selskabsskat.

*Pengestrøm til investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

*Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse af lån samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.



**SEGMENTOPLYSNINGER**

Det er ikke relevant at opdele selskabets aktiviteter på forskellige forretningssegmenter eller geografiske områder, hvorfor der ikke gives oplysninger herom.

**NØGLETAL**

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 1997".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalforrentning (efter skat)	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$
Udbytteprocent	Selskabets udbytteprocent

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. januar - 31. december 2003**

	Note	1/1-31/12 2003 (12 mdr.) kr.	1/10-31/12 2002 (3 mdr.) t.kr.
Omsætning		0	0
Produktionsomkostninger		<u>0</u>	<u>1.064</u>
Bruttoresultat		0	1.064
Administrationsomkostninger	1, 6	<u>-598.590</u>	<u>-20</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-598.590	1.044
Finansielle indtægter	2	808.504	1.203
Finansielle omkostninger	3	<u>-20.261</u>	<u>-75</u>
<b>Resultat før skat</b>		189.653	2.172
Skat af årets resultat	4	<u>-188.892</u>	<u>-387</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>761</u></u>	<u><u>1.785</u></u>

**Resultatdisponering**

Det disponible beløb udgør:

	1/1-31/12 2003 kr.
Overført fra tidligere år	12.000.000
Årets bevægelser på overført resultat jf. note 5	-12.000.000
Årets resultat	<u>761</u>
Til disposition	<u><u>761</u></u>
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til vedtægtsmæssige reserver	0
Overført resultat	<u>761</u>
Disponeret	<u><u>761</u></u>

## BALANCE pr. 31. december 2003

	Note	31/12 2003 kr.	31/12 2002 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		17.929.251	16.277
Andre tilgodehavender		<u>214.500</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>18.143.751</u>	<u>16.277</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>293</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>18.144.044</u>	<u>16.277</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>18.144.044</u>	<u>16.277</u>

## BALANCE pr. 31. december 2003

	Note	31/12 2003 kr.	31/12 2002 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		17.500.000	200
Foreslået udbytte		0	3.626
Overført resultat		<u>761</u>	<u>12.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<u>17.500.761</u>	<u>15.826</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Selskabsskat		575.712	387
Anden gæld		<u>67.571</u>	<u>64</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>643.283</u>	<u>451</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>643.283</u>	<u>451</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>18.144.044</u>	<u>16.277</u>
<b>Andre forpligtelser</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		
<b>Bestyrelse og direktion</b>	9		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>1/1-31/12 2003 (12 mdr.) kr.</b>	<b>1/10-31/12 2002 (3 mdr.) t.kr.</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Årets resultat	761	1.784.931
Ændring i garantihensættelser	0	-1.500.000
Finansielle indtægter	-808.504	-1.203.041
Finansielle omkostninger	<u>20.261</u>	<u>75.681</u>
<b>Betalingsstrøm før ændring i driftskapital</b>	-787.482	-842.429
Stigning i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-1.652.714	-732.545
Ændring i andre tilgodehavender	-214.500	2.112
Ændring i anden gæld	<u>192.781</u>	<u>-2.245.338</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	-2.461.915	-3.818.200
Finansielle indtægter	808.504	1.203.041
Finansielle omkostninger	<u>-20.261</u>	<u>-75.681</u>
<b>Pengestrømme fra drift efter finansielle poster</b>	-1.673.672	-2.690.840
Betalt selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<u>-1.673.672</u>	<u>-2.690.840</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Salg af andre værdipapirer	<u>0</u>	<u>2.690.840</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<u>0</u>	<u>2.690.840</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Modtaget aktiekapitalforhøjelsesprovenue	5.300.000	0
Betalt aktieudbytte	<u>-3.626.035</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<u>1.673.965</u>	<u>0</u>
<b>Nettoændring i likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger primo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>	<u>293</u>	<u>0</u>

## NOTER

	1/1-31/12 2003 (12 mdr.) kr.	1/10-31/12 2002 (3 mdr.) t.kr.
<b>Note 1. Administrationsomkostninger</b>		
Revision	15.000	10
Administrationshonorar	0	10
Konsulentomkostninger	162.500	0
Annoncering	225.578	0
Udarbejdelse af prospekter	<u>195.512</u>	<u>0</u>
	<u>598.590</u>	<u>20</u>

Konsulentomkostninger, i alt kr. 162.500, udgøres af honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revision for andre ydelser end revision.

**Note 2. Finansielle indtægter**

I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder med kr. 807.750.

**Note 3. Finansielle omkostninger**

I posten indgår renteomkostninger til tilknyttede virksomheder med kr. 911.

**Note 4. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	188.892	387
Regulering vedr. tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>188.892</u>	<u>387</u>

Der påhviler ikke Keops Kollegiet Bispebjerg A/S udskudt skat.

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 30% skat af resultat før skat	56.896	652
Skatteeffekt af ikke fradragsberettigede omkostninger	<u>131.996</u>	<u>-265</u>
	<u>188.892</u>	<u>387</u>
Effektiv skatteprocent	<u>100%</u>	<u>18%</u>

**NOTER - fortsat****Note 5. Egenkapital**

Selskabets aktiekapital udgør kr. 17.500.000, fordelt på aktier á kr. 7.000.

Egenkapitalen har udviklet sig således:

Kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2003	200.000	12.000.000	1.841.104	14.041.104
Årets resultat	0	0	1.784.931	1.784.931
<b>Egenkapital 1. januar 2003</b>	<b>200.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>3.626.035</b>	<b>15.826.035</b>
Udloddet udbytte	0	0	-3.626.035	-3.626.035
Årets resultat	0	761	0	761
Kapitalforhøjelse	17.300.000	-12.000.000	0	5.300.000
Foreslået udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2003</b>	<b>17.500.000</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>17.500.761</b>

Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 5 regnskabsår:

	Selskabs- kapital primo	Årets tilgang	Selskabs- kapital ultimo
Regnskabsåret 1999/2000	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2000/2001	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2001/2002	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2002	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2003	200.000	17.300.000	17.500.000

**Note 6. Personaleforhold**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.

Der er i regnskabsårets løb ikke udbetalt løn eller andet vederlag til bestyrelsen og direktionen.

**Note 7. Andre forpligtelser**

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

**NOTER - fortsat****Note 8. Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter består af moderselskabet Keops Development A/S samt Keops A/S og dets datterselskaber. Selskabet har i årets løb haft mellemregning med Keops A/S og Keops InvestorPartner A/S. Mellemregningerne er i regnskabsåret forrentet på markedsmæssige vilkår. Årets beregnede renteindtægt og årets beregnede renteomkostning er anført i note 2 og note 3.

**Note 9. Bestyrelse og direktion**

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S' bestyrelse og direktion besidder følgende aktieposter i selskabet og beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

<b>Bestyrelse</b>	<b>Aktiebesiddelse (stk.)</b>	<b>Ledelseshverv i andre danske aktieselskaber</b>
Leif Djurhuus, formand	0	Hoteladm.selsk. af 16.12.1998 A/S (BM), (D) Festo A/S (BM) Egeskov & Lindquist A/S (BF)
Jesper Krarup	10	Marselisberg A/S (BM), (D) Marselisberg Ejendomme A/S (BM), (D) Marselisberg Investment A/S (BM), (D) Marselisberg Investment Holding A/S (BM), (D)
Gert Bechlund	0	Nordisk Kollegium (BM)
Mads Richardt	0	Keops A/S (D) samt direktør og bestyrelsesmedlem i en række datterselskaber i Keops koncernen. Keops EjendomsObligationer I A/S (D) Keops Security A/S (D) Ejendomsselskabet August 2003 A/S (D)
<b>Direktion</b>		
Nils Thygesen	0	Ingen

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