

# Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

## Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2007

Indberettet til Dansk AMP den 30. august 2007



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

Rapporten er vedlagt.

Resume:

### Halvårsresultat som forventet for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 6.717 mod et underskud på tkr. 101 i samme periode sidste år. I resultatet for 1. halvår 2007 indgår en positiv værdiregulering af selskabets rentebærende gæld på tkr. 3.716. Halvårsresultatet for 2006 er ikke sammenligneligt, da bygningerne først blev afleveret i færdig stand den 1. juli 2006, og kollegiet først var udlejet fuldt ud medio oktober 2006.

Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 3.444 mod et underskud på tkr. 1.915 i samme periode sidste år.

#### **Forventninger til helårsresultatet**

Selskabet fastholder forventningen meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 36 af 21. juni 2007 om et resultat før finansielle poster og værdireguleringer på ca. tkr. 5.500 og et underskud før skat og værdiregulering af ejendom og gæld på ca. tkr. 1.000.

*Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktionsassistent Klaus T. W. Lund, på telefon 3378 4000.*

## 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 2007	1/1 – 30/6 2006	Hele 2006
Omsætning	4.635	0	2.953
Værdiregulering af Investeringsejendom og gæld, netto	3.716	-	2.030
Resultat af primær drift	6.717	-101	2.494
Finansielle poster netto	-3.273	-1.814	-6.697
Periodens resultat før skat	3.444	-1.915	-4.203
Anlægsaktiver	133.658	128.737	134.024
Omsætningsaktiver	711	49	245
Aktiver i alt	134.369	128.786	134.269
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	11.706	10.770	9.123
Gældsforpligtelser	122.663	118.016	125.146
<b>Nøgletal</b>			
Egenkapitalens forrentning efter skat	8,3%	-24,1%	-28,5%
Soliditet	8,7%	8,4%	6,8%
Indre værdi	0,67	0,62	0,52
Resultat pr. aktie, kr.	1,38	-551,5	-1.210,29
Aktieudbytte pr. aktie, kr.	0	0	0
Antal medarbejdere	0	0	0
Børskurs ultimo perioden, kr.	13.500	13.100	12.800

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2007. 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 2007.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

Holte, den 30. august 2007

### Direktion

Karina Kjær Deacon

### Bestyrelse

Leif Djurhuus  
(formand)

Jesper Krarup

Peter Pietras

Michael Sheikh

## Ledelsesberetning

### Idegrundlag

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S har opført et kollegium med 252 boliger, der udlejes på markedsvilkår. 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 dem selv eller familiemedlemmer i deres studietid.

### Økonomisk udvikling

Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 6.717 mod et underskud på tkr. 101 i samme periode sidste år. I resultatet for 1. halvår 2007 indgår en positiv værdiregulering af selskabets rentebærende gæld på tkr. 3.716. Halvårsresultatet for 2006 er ikke sammenligneligt, da bygningerne først blev afleveret i færdig stand den 1. juli 2006, og kollegiet først var udlejet fuldt ud medio oktober 2006.

Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 3.444 mod et underskud på tkr. 1.915 i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne på tkr. 1.320 består bla. af ejendomsadministration, vicevært, vand, el, vaskeri, vedligehold, renovation og forsikringer.

Administrationsomkostninger, som består af selskabsadministration, bestyrelshonorar, revisor, og Dansk AMP, udgør tkr. 314.

Finansielle omkostninger, tkr. 3.273, indeholder rentekomkostninger til kreditinstitutter og garantiprovision.

Den et-årige lejekontrakt om udlejning af 30 lejligheder, indgået med DIS i 2006, udløber i august 2007. Selskabet har ikke valgt at forlænge aftalen, men har i stedet indgået en et-årig aftale med Københavns Universitet om udlejning af 30 lejligheder.

### Forventninger til helårsresultatet

I fondsbørsmeddelelse nr. 36 af 21. juni 2007 meddelte selskabet en forventning om et resultat før finansielle poster på ca. tkr. 5.500 og et underskud før skat og værdiregulering af ejendom og gæld på ca. tkr. 1.000.

Bestyrelsen og direktionen fastholder denne resultatforventning.

### Risici

Der henvises til beskrivelsen af risikofaktorer i årsrapporten for 2006, som er tilgængelig på [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk).

### Regnskabspraksis

Regnskabet for 1. halvår 2007 er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2006.

### Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Ud over begivenheder og udviklinger, der er omtalt i denne halvårsrapport, er ledelsen ikke bekendt med begivenheder indtruffet efter den 30. juni 2007, 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. Keops 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

(beløb i t.kr.)

	1/1 - 30/6 2007 6 mdr.	1/1 - 30/6 2006 6 mdr.	2006 12 mdr.
Omsætning	4.635	0	2.953
Driftsomkostninger	-1.320	-10	-1.432
Værdireg. af investeringsejendom og gæld, netto	3.716	0	2.030
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.031</b>	<b>-10</b>	<b>3.551</b>
Administrationsomkostninger	-314	-91	-1.057
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.717</b>	<b>-101</b>	<b>2.494</b>
Finansielle indtægter	0	1.094	1.176
Finansielle omkostninger	-3.273	-2.908	-7.873
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.444</b>	<b>-1.915</b>	<b>-4.203</b>
Skat af periodens resultat	-861	536	1.177
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2.583</b>	<b>-1.379</b>	<b>-3.026</b>
Balance			
(beløb i t.kr.)	30/6 2007	30/6 2006	31/12 2006
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	130.354	126.120	129.800
Driftsmidler	907	0	966
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>131.261</b>	<b>126.120</b>	<b>130.766</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv	2.397	2.617	3.258
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.397</b>	<b>2.617</b>	<b>3.258</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>133.658</b>	<b>128.737</b>	<b>134.024</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	532	0	213
Periodeafgrænsningsposter	147	49	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>679</b>	<b>49</b>	<b>213</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>711</b>	<b>49</b>	<b>245</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>134.369</b>	<b>128.786</b>	<b>134.269</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital	17.500	17.500	17.500
Reserve for dagsværdi	1.462	1.462	1.462
Overført resultat	-7.256	-8.192	-9.839
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>11.706</b>	<b>10.770</b>	<b>9.123</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Langfristet gæld	94.754	97.085	100.858
Leverandørgæld	633	182	286
Deposita	2.522	0	2.256
Periodeafgrænsningsposter	2.522	0	2.256
Kortfristet gæld til Kreditinstitutter	16.567	19.895	16.171
Anden gæld	5.665	854	3.319
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>122.663</b>	<b>118.016</b>	<b>125.146</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>134.369</b>	<b>128.786</b>	<b>134.269</b>

## Egenkapitalforklaring

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 31. december 2006</b>	<b>17.500.000</b>	<b>1.461.817</b>	<b>-9.838.815</b>	<b>9.123.020</b>
Resultat for perioden 1. januar - 30. juni 2007	0	0	2.583.000	2.583.000
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2007</b>	<b>17.500.000</b>	<b>1.461.817</b>	<b>-7.255.815</b>	<b>11.706.020</b>