

Bispebjerg Kollegiet A/S

Årsrapport for regnskabsåret 2009

Indberettet til Dansk AMP den 10. marts 2010



Årsrapport for regnskabsåret 2009 samt dato for afholdelse af generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S.

Vedlagt følger Bispebjerg Kollegiet A/S' årsrapport for 2009, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til 22. april 2010, kl. 16.00.

Indkaldelse til den ordinære generalforsamling vil blive udsendt ultimo marts 2010.

Årsrapport kan fra den 10. marts 2010 rekvireres ved henvendelse til LEA Ejendomspartner A/S og er fra samme dato tilgængelig på Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside: www.kollegierne.dk

RESUME

- Resultat før skat for 2009 udgjorde et underskud på t.kr. 571 før værdiregulering af ejendom. Resultat efter værdiregulering af ejendom og skat udgjorde et underskud på t.kr. 9.053.
- Selskabets balance udgør t.kr. 123.145
- Egenkapitalen udgør t.kr. 747
- Den ordinære generalforsamling er fastsat til torsdag den 22. april 2010.
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Årets resultat t.kr. -9.053 overføres til næste år.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes for indeværende år at udgøre et underskud i størrelsesordenen t.kr. 300-400.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Bent Kanborg Kristensen, tlf. 44 57 04 25 eller bkk@lea.dk

Børsmeddelelse nr. 67
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

| | |
|---|----|
| Oplysninger om selskabet | 3 |
| Selskabets hovedtal | 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Aktionærinformation | 9 |
| Regnskabsberetning | 11 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 12 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009 | 13 |
| Balance pr. 31. december 2009 | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Pengestrømsopgørelse | 16 |
| Noter | 17 |

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

CVR-nr.: 19 65 90 38
Stiftet: 1. oktober 1996
Hjemsted: København

Bestyrelse:

Leif Djurhuus (formand)
Jesper Krarup
Peter Pietras
Michael Sheikh

Direktion:

Bent Kandborg Kristensen

Revisor:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Ordinær generalforsamling afholdes den 22. april 2010.

Selskabets hovedtal

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

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Nettoomsætning | 9.667 | 9.193 | 9.267 | 2.953 | 0 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -11.500 | -4.830 | 5.407 | 2.030 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | -6.132 | 944 | 11.607 | 2.494 | -317 |
| Finansielle poster, netto | -5.938 | -3.989 | -6.472 | -6.697 | -3.244 |
| Resultat før skat | -12.071 | -3.045 | 5.135 | -4.203 | -3.561 |
| Langfristede aktiver | 122.435 | 131.139 | 135.412 | 134.024 | 2.542 |
| Kortfristede aktiver | 710 | 1.635 | 320 | 246 | 107.176 |
| Aktiver i alt | 123.145 | 132.774 | 135.732 | 134.270 | 109.718 |
| Aktiekapital | 17.500 | 17.500 | 17.500 | 17.500 | 17.500 |
| Egenkapital | 747 | 9.800 | 12.625 | 9.123 | 12.149 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 116.452 | 117.141 | 94.727 | 100.858 | 96.792 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 5.947 | 5.833 | 28.380 | 24.289 | 777 |
| Nøgletal | | | | | |
| Egenkapitalforrentning (efter skat) | -171,7% | -20,4% | 32% | -28,5% | -19,6% |
| Soliditet | 0,6% | 7,4% | 9,3% | 6,8% | 11,1% |
| Indre værdi | 0,04 | 0,56 | 0,72 | 0,52 | 0,69 |
| Resultat pr. aktie, kr. | -3.621 | -914 | 1.400 | -1.210 | -1.056 |
| Børskurs pr. 31/12 ¹⁾ | 3.000 | 4.000 | 8.500 | 12.800 | 10.500 |
| Aktieudbytte pr aktie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Antal ansatte ultimo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Sammenligningstal for perioden 2005-2007 er ikke omarbejdet til IFRS-standard.

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2005". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2009. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

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 2009.

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse et retvisende billede af udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af den finansielle stilling for selskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som det står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2010

Direktion:

.....
Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelse:

.....
Leif Djurhuus
(formand)

.....
Jesper Krarup

.....
Peter Pietras

.....
Michael Sheikh

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. april 2010

.....
Dirigent

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål har indtil den ekstraordinære generalforsamling pr. 8. december 2009 været at drive udlejningsvirksomhed ved udlejning af selskabet 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 som anført 2, stk. 1, er det selskabets formål at drive udlejningsvirksomhed af selskabets ejerlejligheder samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed”.

Efterfølgende har selskabets ledelse arbejdet på at skabe basis for at gennemføre den trufne beslutning. Der forhandles p.t. med långiver om tilladelse til udstykning og efterfølgende salg.

Året i hovedtræk

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud efter skat på kr. 9.052.986, og selskabets balance pr. 31. december 2009 udviser en egenkapital på kr. 746.707.

Årets resultat før skat og værdiregulering af ejendom og gæld udviser et underskud på kr. 570.648. I de senest udmeldte forventninger til 2009 forventedes et underskud på t.kr. 100-200. Det forringede resultat skyldes primært omkostninger afholdt til forberedende arbejde omkring udstykning af selskabets ejendomme i ejerlejligheder, ligesom der har været afholdt udgiften i forbindelse med huslejesag anlagt af lejere i kollegiet.

Der har hen over sommeren 2009 været en mindre tomgang i udlejningen af lejligheder end tidligere år. Der er generelt ingen vanskeligheder med at udleje selskabets lejligheder.

En lejer har rejst sag mod selskabet med henblik på gennemførelse af en lejenedsættelse med kr. 1.000 pr. måned. Såfremt selskabet taber sagen må det forventes, at en stor procentdel af de 252 lejere vil forlange lejen nedsat, hvilket i givet fald skal ske med tilbagevirkende kraft, hvilket ville medføre et betydeligt tilbagebetalingskrav. En række lejere har således klaget til Huslejenævnet, hvor sagerne er sat i bero på udfaldet af boligretsagen. Det er selskabets advokats opfattelse, at selskabet har større mulighed for at vinde sagen end lejeren. Der henvises endvidere til note 19, hvor sagen er beskrevet i yderligere detaljer.

Væsentlige forhold som har påvirket årsrapporten

Ejendomsmarkedet har igen i 2009 været påvirket af den internationale kreditkrise. Herunder er der sket en ikke uvæsentlig stigning i investorers krav til nettostartafkast ved investering i ejendomme som Bispebjerg Kollegiets. Dette faktum har haft en væsentlig betydning for værdiansættelsen af selskabets aktiv, idet ejendommenes værdi fastsættes ud fra en ”discounted cash flow-model”, der tager udgangspunkt i investorers krav til forrentning af investeringen. Selskabets årsrapport er væsentligt påvirket af den nævnte stigning i afkastkravet, og selskabet har således måtte indregne betydelige negative værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

Usikkerheder ved indregning og måling

På nuværende tidspunkt findes der en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Omsætningen af investerings-ejendomme er endvidere faldet betydeligt.

Disse forhold på ejendomsmarkedet medfører usikkerheder forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendomme.

En uafhængig mægler har i forbindelse med årsrapporten foretaget vurdering af koncernens ejendomme.

Risikofaktorer

Selskabets ledelse er opmærksom på de risici, der hviler på et selskab som Bispebjerg Kollegiet A/S og har med generalforsamlingsbeslutningen om et successivt frasalg af lejligheder taget initiativ til at imødegå de problemer, som vil kunne opstå i et marked præget af mulig usikker efterspørgsel på den udbudte lejlighed samt usikkerhed omkring den fremtidige rentestruktur. Da det endnu er for tidligt at lægge en fast plan for frasalgsperioden af de udstykkede lejligheder, vil selskabets ledelse fortsat 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, 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 egen bolig 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 i stort omfang at fastlåse renten på selskabets fremmedfinansiering.

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.

Hovedelementerne i selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for risikostyring og interne kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen

Som led heri har bestyrelsen nedsat et revisionsudvalg bestående af den samlede bestyrelse.

Formålet med selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen er at sikre, at regnskabsaflæggelsen sker i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) og anden regnskabsregulering gældende for børsnoterede danske selskaber.

Det etablerede interne kontrol- og risikostyringssystem skal øge sikkerheden for at væsentlige fejl eller uregelmæssigheder opdages og korrigeres, men giver ingen sikkerhed for at sådanne fejl og uregelmæssigheder opdages og korrigeres.

Samfundsansvar

Selskabet er bevidst om sit ansvar over for samfundet. Selskabet har ikke nedsat politikker for samfundsansvar.

Corporate Governance

Bestyrelsen og direktionen arbejder løbende med udvikling af god selskabsledelse under hensyntagen til den enhver tid gældende lovgivning og udvikling i praksis.

Selskabet anvender ikke noget kodeks for virksomhedsledelse.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen og kan genvælges. Bestyrelsen vælger en formand og fastsætter selv sin forretningsorden. Bestyrelsen fører tilsyn med direktionens ledelse af selskabet, herunder dens beslutninger, og foretager en løbende evaluering af direktionen.

Bestyrelsen udfører sit arbejde i henhold til selskabets forretningsorden. Bestyrelsesmøder afholdes, når formanden eller en direktør forlanger det, eller formanden skønner det nødvendigt.

Selskabet har etableret et revisionsudvalg.

Revisionsudvalget består af hele bestyrelsen, som har medlemmer med kvalifikationer inden for regnskabsvæsen og/eller revision.

På bestyrelsesmøder gennemgås forretningsforhold vedrørende selskabet.

Revisionsudvalget

Bestyrelsen etablerede i marts 2009 et revisionsudvalg bestående af hele bestyrelsen.

Revisionsudvalget overvåger regnskabsaflæggelsesprocessen, overvåge selskabets interne kontrolsystemer, overvåge og kontrollere revisors uafhængighed, indstille til bestyrelsen om valg af revisor og forholde sig til selskabets risikopolitik.

Forventninger til 2010

Det er selskabets ledelses ambition, at der vil blive skabt basis for at gennemføre den vedtagne udstyknings- og frasalgsplan.

Herigennem vil der – på basis af de salgspriser, som er fremlagt af ejendomsmægler – blive tilført værdier af væsentlig størrelse. Dette ville på sigt – i forhold til den pr. 31.12.2009 fastsatte værdi af ejendommen – tilføre en ganske betydelig gevinst, som vil medvirke til en fornuftig værdiskabelse for selskabets aktionærer.

Ved en uændret udlejnings- og driftssituation for 2010 forventes et negativt resultat for året i størrelsesordenen t.kr. 300-400. Der vil dog blive arbejdet på at reducere såvel driftsomkostninger som administrationsomkostninger. Det skal understreges, at nævnte resultat forudsætter, at verserende lejesag omkring nedsættelse af lejen på selskabets lejligheder vindes, og at lejeniveauet dermed fortsætter kontraktmæssigt.

Kapitalforhold

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Der gøres – i overensstemmelse med Aktieselskabslovens § 69 a – særskilt opmærksom på, at nedskrivninger af selskabets investeringsejendom, har medført at mere end halvdelen af selskabets aktiekapital er tabt.

Under forudsætning af, at der hos långiver opnås tilladelse til udstykning og frasalg er det vurderingen, at selskabets kapital vil kunne reetableres.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse har i 2010 arbejdet mod en gennemførelse af den udstykning som blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i december 2009.

Der er i denne forbindelse, primo marts 2010, indledt forhandlinger med realkreditinstituttet som har pant i ejendommene om accept af en udstykning af selskabets lejligheder med henblik på successivt salg.

Der er på tidspunktet for offentliggørelsen af nærværende årsrapport ikke meddelt tilsagn til udstykning, hvorfor der p.t. ikke kan fremlægges en endelig tidsplan for gennemførelse af udstykning og igangsætning af salg.

Udover forannævnte forhold er der ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets økonomiske 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 pr. 30. januar 2004 noteret på Dansk Autoriseret 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. Da der ikke er frie reserver til udlodning, udbetales der ikke udbytte for regnskabsåret 2009.

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. 10. marts 2010:

| Aktionær | Antal aktier | % af kapital |
|---|--------------|--------------|
| Marselisberg Venture A/S | 686 | 27,44% |
| Handelsbanken | 272 | 10,88% |
| Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital | 1.377 | 55,08% |
| Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital | 165 | 6,60% |
| I alt | 2.500 | 100,00% |

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.

Aktionærinformation - fortsat

Meddelelser til Dansk AMP

| Nr | Dato | Emne |
|----|-------------------|--|
| 54 | 10. marts 2009 | Årsrapport for regnskabsåret 2008 |
| 55 | 16. april 2009 | Indkaldelse til ordinær generalforsamling |
| 56 | 22. april 2009 | Referat af ordinær generalforsamling |
| 57 | 19. maj 2009 | Periodemeddelelse for 1. kvartal 2009 |
| 58 | 4. juni 2009 | Meddelelse i henhold til Værdipapirlovens § 27 b |
| 59 | 22. juli 2009 | Meddelelse i henhold til Værdipapirlovens § 27 |
| 60 | 28. august 2009 | Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2009 |
| 61 | 17. november 2009 | Meddelelse i henhold til Værdipapirlovens § 27 |
| 62 | 18. november 2009 | Periodemeddelelse for 3. kvartal 2009 |
| 63 | 7. december 2009 | Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling |
| 64 | 8. december 2009 | Referat af ekstraordinær generalforsamling |
| 65 | 14. december 2009 | Meddelelse i henhold til Værdipapirlovens § 27 |
| 66 | 15. januar 2010 | Finanskalender 2010 |

Finanskalender for 2010

| | |
|-------------------|--|
| 10. marts 2010 | Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2009 |
| 22. april 2010 | Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2009 |
| 19. maj 2010 | Periodemeddelelse for 1. kvartal 2010 |
| 26. august 2009 | Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2010 |
| 18. november 2010 | Periodemeddelelse for 3. kvartal 2010 |

Kontaktpersoner

På Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside www.kollegierne.dk findes yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til:

Direktør Bent Kandborg Kristensen,
 Telefon: 44 57 04 25
 E-mail: bkk@lea.dk

Regnskabsberetning

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Resultatopgørelse

Selskabet har i 2009 realiseret en omsætning på t.kr. 9.667 i forhold til en omsætning på t.kr. 9.193 i 2008.

Driftsomkostningerne udgør t.kr. 3.107 i forhold til t.kr. 2.669 året før. Stigningen skyldes primært en betydelig stigning i omkostning til renovation. Herudover har der været øgede omkostninger til vedligeholdelse, ikke mindst til graffiti-bekæmpelse.

Administrationsomkostninger udgør t.kr. 1.192 i forhold til t.kr. 750 året før. Stigningen skyldes primært omkostninger i forbindelse med arbejde på udstykning af selskabets ejendomme i enkeltstående ejerlejligheder. Herudover har der været afholdt advokatombkostninger til huslejesager anlagt af lejere.

Finansielle indtægter udgør t.kr. 15 mod t.kr. 1.957 året før.

Finansielle omkostninger udgør t.kr. 5.953 i forhold til t.kr. 5.945 året før.

Balance

På aktivsiden er den altdominerende post ejendommen, der efter nedregulering af værdien udgør t.kr. 116.500. Andre tilgodehavender udgør t.kr. 41.

Egenkapitalen udgør t.kr. 747. Den langfristede gæld til realkreditinstitut udgør t.kr. 116.452 mens den kortfristede andel af denne gæld udgør t.kr. 695. De resterende gældsforpligtelser kan primært henføres til deposita og periodeafgrænsningsposter.

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Bispebjerg Kollegiet A/S

Vi har revideret årsregnskabet Bispebjerg Kollegiet A/S for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet er udarbejdet efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsesberetningen udarbejdes efter danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber, samt for at udarbejde en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber, samt at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

København, den 10. marts 2010

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

Børsmeddelelse nr. 67
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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2009

| | Note | 1/1-31/12 2009 DKK | 1/1-31/12 2008 DKK |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsætning | 3 | 9.666.989 | 9.193.160 |
| Driftsomkostninger | 4 | -3.107.125 | -2.668.892 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 11 | -11.500.000 | -4.829.919 |
| Bruttoresultat | | -4.940.136 | 1.694.349 |
| Administrationsomkostninger | 5 | -1.192.183 | -750.093 |
| Resultat før finansielle poster | | -6.132.319 | 944.256 |
| Finansielle indtægter | 6 | 15.439 | 1.956.544 |
| Finansielle omkostninger | 7 | -5.953.767 | -5.945.235 |
| Resultat før skat | | -12.070.648 | -3.044.435 |
| Skat af årets resultat | 8 | 3.017.662 | 759.436 |
| ÅRETS RESULTAT | | -9.052.986 | -2.284.999 |
| | | | |
| Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr. | 9 | -3.621 | -914 |

Totalindkomstopgørelse

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Periodens resultat | -9.052.986 | -2.284.999 |
| Totalindkomst | -9.052.986 | -2.284.999 |

Årets resultat overføres til selskabets aktionærers andel af egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2009

| | Note | 31/12 2009 DKK | 31/12 2008 DKK | 31/12 2007 DKK |
|--|----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| AKTIVER | | | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | |
| Investeringsejendomme | | 116.500.000 | 128.000.000 | 133.000.000 |
| Driftsmidler | | 352.643 | 574.068 | 787.068 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 11+12+18 | 116.852.643 | 128.574.068 | 133.787.068 |
| Finansielle anlægsaktiver | | | | |
| Udskudt skatteaktiv | 8 | 5.582.459 | 2.564.797 | 1.805.361 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 5.582.459 | 2.491.177 | 1.805.361 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 122.435.102 | 131.138.865 | 135.592.429 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | | |
| Tilgodehavender | | | | |
| Tilgodehavende husleje | | 41.424 | 71.451 | 56.267 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 759.021 | 136.543 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 13.018 | 94.000 |
| Tilgodehavender i alt | | 41.424 | 843.490 | 286.810 |
| Likvide beholdninger | 10 | 668.850 | 791.438 | 32.375 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 710.274 | 1.634.928 | 319.185 |
| AKTIVER | | 123.145.376 | 132.773.793 | 135.911.614 |

Balance pr. 31. december 2009

| | Note | 31/12 2009 DKK | 31/12 2008 DKK | 31/12 2007 DKK |
|---|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| PASSIVER | | | | |
| EGENKAPITAL | | | | |
| Selskabskapital | | 17.500.000 | 17.500.000 | 17.500.000 |
| Overført resultat | | -16.753.293 | -7.700.307 | -5.415.309 |
| EGENKAPITAL I ALT | 13 | <u>746.707</u> | <u>9.799.693</u> | <u>12.084.691</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14 | 116.452.131 | 117.141.439 | 95.447.039 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>116.452.131</u> | <u>117.141.439</u> | <u>95.447.039</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter | 14 | 695.168 | 664.724 | 635.614 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 0 | 17.539.154 |
| Leverandørgæld | | 174.909 | 66.991 | 58.250 |
| Gæld til associerede virksomheder | | | | 2.872.800 |
| Deposita | | 2.362.608 | 2.388.636 | 2.044.299 |
| Anden gæld | | 427.547 | 358.144 | 3.024.099 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.286.306 | 2.354.166 | 2.205.668 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>5.946.538</u> | <u>5.832.661</u> | <u>28.379.884</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>122.398.669</u> | <u>122.679.619</u> | <u>123.826.923</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>123.145.376</u> | <u>132.773.793</u> | <u>135.911.614</u> |
| Dagsværdi | 15 | | | |
| Risiko politik | 16 | | | |
| Kapitalstyrings politik | 17 | | | |
| Sikkerhedsstillelser | 18 | | | |
| Eventualforpligtelser | 19 | | | |
| Nærtstående parter | 20 | | | |
| Segment oplysninger | 21 | | | |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn | 22 | | | |
| Efterfølgende begivenheder | 23 | | | |
| Bestyrelse og direktion | 24 | | | |

Egenkapitalopgørelse

| i tkr. | Selskabs- kapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2008 | 17.500 | -5.415 | 12.085 |
| Totalindkomst for perioden 1.1.-31.12.2008 | 0 | -2.285 | -2.285 |
| Egenkapital pr. 31. december 2008 | 17.500 | -7.700 | 9.800 |
| Totalindkomst for perioden 1.1.-31.12.2009 | 0 | -9.053 | -9.053 |
| Egenkapital pr. 31. december 2009 | 17.500 | -16.753 | 747 |

Pengestrømsopgørelse

| | 1/1-31/12 2009 tkr. | 1/1-31/12 2008 tkr. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årets resultat før skat | -12.071 | -3.045 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 11.500 | 5.000 |
| Amortiserede låneomkostninger | 6 | 6 |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | 221 | 213 |
| Finansielle indtægter | -15 | -1.837 |
| Finansielle omkostninger | 5.954 | 5.343 |
| Pengestrøm før ændring af driftskapital | 5.595 | 6.163 |
| Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter | 789 | -637 |
| Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster | 84 | -183 |
| Pengestrømme fra primær drift | 6.468 | 5.343 |
| Finansielle indtægter, betalt | 15 | 26 |
| Finansielle omkostninger, betalt | 5.954 | -5.792 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | 529 | -423 |
| Betalt selskabsskat | 14 | 80 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 543 | -343 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | 0 | -170 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 0 | -170 |
| Afdrag på gæld til realkreditinstitutter | -665 | -636 |
| Etablering af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 22.320 |
| Ændring i gæld til kreditinstitutter | 0 | -17.539 |
| Optagelse af lån hos associerede virksomheder | 0 | -2.873 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -665 | 1.272 |
| Årets pengestrøm | -122 | 759 |
| Likvider, primo | 791 | 32 |
| Likvider, ultimo | 669 | 791 |

Noter

Note 1

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Anvendt regnskabspraksis er, som følge af overgangen til IFRS, ændret i forhold til årsrapporten 2008. Den beløbsmæssige effekt af overgangen til IFRS er beskrevet i note 2 hvortil der henvises.

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 Dansk AMP, 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. 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.

Investerings ejendomme 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 salgsmkostninger 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 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.

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.

Note 2.**Beskrivelse af overgang til IFRS**

Nærværende årsrapport er den første der aflægges efter IFRS. Ved overgangen er anvendt IFRS 1 om førstegangsafregning af IFRS.

I henhold til IFRS 1 er åbningsbalancen pr. 1. januar 2008, balancen pr. 31. december 2008 samt resultatopgørelserne for 2008 udarbejdet i overensstemmelse med de IFRS-standarder og fortolkninger, der er obligatoriske pr. 31. december 2009. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2008 er udarbejdet som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt. Herudover har IASB vedtaget yderligere en række nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag med ikrafttræden den 1. juli 2009 og senere. Disse vurderes ikke at være relevante for virksomheden og forventes derfor ikke at få væsentlig indvirkning på fremtidige årsrapporter.

Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til IFRS er som følger:

| T.kr. | Ref | 1. januar 2008 | | | 31. december 2008 | | |
|--|-----|----------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|
| | | ÅRL | Æn- drin- g | IFRS | ÅRL | Æn- dring | IFRS |
| Balance | | | | | | | |
| Invest.ejendomme | | 133.000 | 0 | 133.000 | 128.000 | 0 | 128.000 |
| Udskudt skatteaktiv | 2 | 1.625 | 180 | 1.805 | 2.491 | 74 | 2.565 |
| Øvrige aktiver | | 1.106 | 0 | 1.106 | 2.209 | 0 | 2.209 |
| Aktiver i alt | | 135.732 | 180 | 135.911 | 132.700 | 74 | 132.774 |
| Egenkapital | | 12.625 | -540 | 12.085 | 10.020 | -220 | 9.800 |
| Langfristet gæld | 1 | 94.727 | 720 | 95.447 | 116.847 | 294 | 117.141 |
| Kortfristet gæld | | 28.379 | 0 | 28.379 | 5.833 | 0 | 5.833 |
| Passiver i alt | | 135.732 | 180 | 135.911 | 132.700 | 74 | 132.774 |
| 2008 | | | | | | | |
| T. kr. | Ref | ÅRL | Æn- dring | IFRS | | | |
| Resultatopgørelse | | | | | | | |
| Værdiregulering af investeringsejendom | | -4.830 | 0 | -4.830 | | | |
| Værdiregulering af gæld | 1 | 1.406 | -1.406 | 0 | | | |
| Finansielle poster netto | 2 | -5.820 | 1.832 | -3.989 | | | |
| Skat af periodens resultat | 3 | 2.866 | -106 | 760 | | | |
| Øvrige resultatposter, netto | | 5.774 | 0 | 5.774 | | | |
| Totalindkomst i alt | | -2.604 | 319 | -2.285 | | | |

1. Gæld vedrørende investeringsvirksomhed måles efter IFRS til amortiseret kostpris, hvor den tidligere under årsregnskabsloven blev målt til dagsværdi.

2. Tilbageførte låneomkostninger vedrørende 2008 blev indregnet i dagsværdiregulering af gæld. Efter IFRS skal denne indtægt klassificeres under finansielle poster.

3. Effekten på udskudt skat som følge af den foretagne ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende gæld er indregnet.

| Note 3 | 2009 | 2008 |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | |
| Lejeindtægter | 9.666.989 | 9.193.160 |
| Nettoomsætning i alt | 9.666.989 | 9.193.160 |
| | | |
| Note 4 | 2009 | 2008 |
| Driftsomkostninger | | |
| Ejendomsskat | 621.996 | 590.004 |
| Renovation | 365.108 | 155.423 |
| Forsikring | 68.486 | 73.712 |
| Adm. af ejerforening, Datea | 268.767 | 249.992 |
| Ejendomsadministration, Datea | 241.485 | 239.483 |
| Vicevært mv. | 584.685 | 597.519 |
| Udvendig vedligehold mv. | 350.349 | 295.648 |
| Elevator eftersyn, vedligehold og div. serviceaftaler | 163.995 | 122.064 |
| Vaskeri og antennebidrag, indtægter netto | 28.916 | -17.775 |
| Afskrivninger driftsmateriel | 221.425 | 213.000 |
| Varme og el | 179.783 | 149.822 |
| Diverse | 12.130 | 0 |
| Driftsomkosninger i alt | 3.107.125 | 2.668.892 |
| | | |
| Note 5 | | |
| Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministration | 330.535 | 257.274 |
| Bestyrelseshonorar | 100.000 | 100.000 |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | 200.856 | 90.000 |
| AMP | 75.000 | 75.000 |
| Gebyrer mm. | 19.437 | 12.128 |
| EDB, infosystem m.v. | 29.230 | 65.250 |
| Advokat | 394.765 | 126.844 |
| Diverse afgifter aktiebog, finanstillsyn m.v. | 42.360 | 23.597 |
| Administrationsomkostninger i alt | 1.192.183 | 750.093 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere | 0 | 0 |
| | | |
| Der er i året udbetalt t.kr. 100 i vederlag til selskabets bestyrelse | | |
| | | |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | |
| Honorar vedrørende lovpligtig revision | 91.250 | 90.000 |
| Honorar vedrørende skatterådgivning | 18.750 | 0 |
| Honorar vedrørende andre ydelser | 90.856 | 0 |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt | 200.856 | 90.000 |
| | | |
| Note 6 | | |
| Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, bank | 15.439 | 25.533 |
| Renteindtægter, diverse | 0 | 1.931.011 |
| | 15.439 | 1.956.544 |

| | 2009 | 2008 |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Note 7 | | |
| Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til realkreditinstitut | 5.947.907 | 5.574.576 |
| Renteomkostninger til bank | 0 | 320.812 |
| Diverse omkostninger | 0 | 6.692 |
| Kursregulering af gældsforpligtelser | 5.860 | 0 |
| Bankgebyrer, låneomkostninger, kurstab v/låneomlægning | 0 | 43.155 |
| | <u>5.953.767</u> | <u>5.945.235</u> |
| Note 8 | | |
| Fordeling af selskabsskat: | | |
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | -3.017.662 | -759.436 |
| Selskabsskat i alt | <u>-3.017.662</u> | <u>-759.436</u> |
| Resultat før selskabsskat: | | |
| Beregnet 25 % skat af årets resultat | -3.017.662 | -761.109 |
| Skatteværdi af ej fradragsberettigede omkostninger | 0 | 1.673 |
| | <u>-3.017.662</u> | <u>-759.436</u> |
| Effektiv skatteprocent | <u>25,0</u> | <u>25,0</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme | 2.372.212 | -502.788 |
| Skatteværdi af underskud til fremførsel | 3.207.448 | 3.092.056 |
| Driftsmidler | 490 | -25.316 |
| Udskudt skat vedrørende amortiserede låneomkostninger | 2.309 | 845 |
| Udskudt skatteaktiv i alt | <u>5.582.459</u> | <u>2.564.797</u> |
| Note 9 | | |
| Resultat pr. aktie | | |
| Årets resultat | -9.052.986 | -2.284.999 |
| Gennemsnitlige antal aktier | 2.500 | 2.500 |
| Resultat pr. aktie | -3.621 | -914 |
| Resultat pr. aktie er beregnet ved at dividerer årets resultat med gennemsnitlig antal aktier. | | |
| Note 10 | | |
| Likvide beholdninger | | |
| Indestående i pengeinstitutter | 668.850 | 791.438 |
| Total likvider beholdninger | <u>668.850</u> | <u>791.438</u> |

Indestående i pengeinstitutter forrentes på baggrund af bankens dag til dag rente. Indestående i pengeinstitutter er til fri disposition. Selskabet har en trækingsret på t.kr. 3.000.

Note 11**Investerings ejendom**

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Kostpris 1/1 | 126.213.850 | 126.383.931 |
| Årets afgang | 0 | -170.081 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31/12 | 126.213.850 | 126.213.850 |
| Opskrivninger 1/1 | 1.786.150 | 6.616.069 |
| Årets nedskrivninger | -11.500.000 | -4.829.919 |
| Opskrivninger pr. 31/12 | 9.713.850 | 1.786.150 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 | 116.500.000 | 128.000.000 |

| Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2009 | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|---------------|-----------|--------------|
| Antal ejendomme | Beliggenhed | Afkastkrav | Købsår | m2 | t.kr. |
| 1 ejendom | København NV | 6,00% | 2006 | 7.160 | 116.500 |
| Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> • Lejeindtægter 9.908 t.kr. • Driftsomkostninger 2.981 t.kr. • Tomgang 3 % • Inflation 2,5 % | | | | | |

| Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2008 | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|---------------|-----------|--------------|
| Antal ejendomme | Beliggenhed | Afkastkrav | Købsår | m2 | t.kr. |
| 1 ejendom | København NV | 5,50% | 2006 | 7.160 | 128.000 |
| Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> • Lejeindtægter 9.412 t.kr. • Driftsomkostninger 2.770 t.kr. • Tomgang 3 % • Inflation 2,5 % | | | | | |

Investerings ejendommen anvendes til boligudlejning. Ejendommen er pr. 31. december 2009 udlejet 100%.

Regulering af grunde og bygninger er sket på grundlag af en discounted cashflow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren), anvendt i discounted cash flow-model, er fastsat på baggrund af vurdering foretaget af Sadolin & Albæk.

Sadolin & Albæk er en uafhængig virksomhed med speciale inden for rådgivning vedrørende investerings ejendomme.

Det er selskabets ledelses vurdering at Sadolin & Albæk har et bredt markedskendskab, optimale analyseværktøjer samt et solidt internationalt erfaringsgrundlag til vurdering af investeringsejendomme. Det er derfor ledelsens vurdering, at Sadolin & Albæk er fuldt ud kvalificerede til at foretage vurderingen af selskabets investeringsejendomme.

I lighed med sidste år findes der en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet for investerings ejendomme, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Om sætningen af investeringsejendomme er endvidere fortsat på et lavt niveau i forhold til tidligere år.

Note 11 - fortsat

Disse forhold på ejendomsmarkedet medfører usikkerheder forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Følsomhedsberegninger

Nedenstående opgørelse viser følsomheden overfor sandsynlige ændringer, hvor alle andre variabler er konstante.

| | Effekt på egenkapital 2009 | Effekt resultat før skat 2009 | Effekt på egenkapital 2008 | Effekt resultat før skat 2008 |
|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Afkast krav ændring + 0,5 % | -5.969.368 | -7.959.157 | -7.369.051 | -9.825.401 |
| Afkast krav ændring - 0,5 % | 7.051.477 | 9.401.696 | 8.839.160 | 11.785.547 |
| | Effekt på egenkapital 2009 | Effekt resultat før skat 2009 | Effekt på egenkapital 2008 | Effekt resultat før skat 2008 |
| Tomgang + 1 % | -1.709.679 | -1.282.259 | -1.410.755 | -1.881.066 |
| Tomgang - 1 % | 1.709.676 | 1.282.259 | 1.410.755 | 1.410.755 |

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Note 12 | 2009 | 2008 |
| Driftsmidler | | |
| Kostpris 1/1 | 1.107.137 | 1.107.137 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31/12 | <u>1.107.137</u> | <u>1.107.137</u> |
| | | |
| Afskrivninger 1/1 | -533.069 | -320.069 |
| Årets afskrivninger | -221.425 | -213.000 |
| Afskrivninger pr. 31/12 | <u>-754.494</u> | <u>-533.069</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 | <u>352.643</u> | <u>574.068</u> |
| | | |
| Note 13 | | |
| Aktiekapital | | |
| Aktiekapitalen består af 2.500 aktier a 7.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser. | | |
| Ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår: | | |
| Aktiekapital 1/1 2003 | 200.000 | 200.000 |
| Tilgang 2003 | 17.300.000 | 17.300.000 |
| Aktiekapital 31/12 2009 | <u>17.500.000</u> | <u>17.500.000</u> |

Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 8 regnskabsår:

| | Selskabskapital primo | Årets Tilgang | Selskabskapital Ultimo |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Regnskabsåret 2002 | 200.000 | 0 | 200.000 |
| Regnskabsåret 2003 | 200.000 | 17.300.000 | 17.500.000 |
| Regnskabsåret 2004 | 17.500.000 | 0 | 17.500.000 |
| Regnskabsåret 2005 | 17.500.000 | 0 | 17.500.000 |
| Regnskabsåret 2006 | 17.500.000 | 0 | 17.500.000 |
| Regnskabsåret 2007 | 17.500.000 | 0 | 17.500.000 |
| Regnskabsåret 2008 | 17.500.000 | 0 | 17.500.000 |
| Regnskabsåret 2009 | 17.500.000 | 0 | 17.500.000 |

Note 14**Gæld til realkreditinstitutter**

| Långiver | Effektiv lånerente | Forfald | Regnskabsmæssig værdi | |
|---|--------------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2009 | 2008 |
| Langfristede lån | | | | |
| BRF Kredit – rentetilpasningslån F5 | 4,9% | 2033 | 65.536.893 | 65.534.150 |
| BRF Kredit – rentetilpasningslån F5 | 4,9% | 2033 | 28.558.786 | 29.252.346 |
| BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1 | 5,6% | 2027 | <u>22.356.482</u> | <u>22.354.943</u> |
| Total Langfristede lån | | | <u>116.452.161</u> | <u>117.141.439</u> |
| Kortfristede lån | | | | |
| BRF Kredit – rentetilpasningslån F5 | 4,9% | 2033 | <u>695.168</u> | <u>664.724</u> |
| Total kortfristede lån | | | <u>695.168</u> | <u>664.724</u> |
| Total gæld til realkreditinstitutter | | | <u>117.147.329</u> | <u>117.806.163</u> |
| Kontraktlige pengestrømme til bank og kreditinstitutter: | | | 2009 | 2008 |
| Under 1 år | | | 6.428.105 | 6.430.891 |
| Mellem 1 og 5 år | | | 29.874.777 | 26.782.899 |
| Over 5 år | | | <u>166.369.276</u> | <u>175.889.259</u> |
| Total | | | <u>202.672.158</u> | <u>209.103.049</u> |

De oplyste beløb er opgjort som ikke tilbagediskonterede netto betalinger.

Andre kortfristede gældsforpligtelser forfalder inden for et år.

Den effektive forrentning af realkreditlån kan opgøres således:

| | 2009 | 2008 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Rente mindre end 5 % | 94.790.847 | 117.806.163 |
| Rente over 5 % | <u>22.356.482</u> | <u>0</u> |
| Total | <u>117.147.329</u> | <u>117.806.163</u> |

Selskabets gennemsnitlige effektive rente udgjorde 5,06 % i 2009, mens den vægtede gennemsnitlige rente i 2008 udgjorde 4,9 %

Selskabet har indgået to låneaftaler baseret på 5-årig rentefastsættelse med hovedstole på henholdsvis t.kr. 65.600 og t.kr. 32.800. Den fastforrentede periode udløber 31. december 2013. Herudover har selskabet indgået en låneaftale baseret på årlig rentefastsættelse med en hovedstol på t.kr. 22.380.

Note 15 Dagsværdier

Nedenstående oversigt viser en sammenligning pr. kategori af den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien af alle selskabets finansielle instrumenter i årsregnskabet:

| | Regnskabsmæssig værdi | | Dagsværdi | |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Finansielle aktiver | | | | |
| Likvide beholdninger | 668.850 | 791.438 | 668.850 | 791.438 |
| Tilgodehavende husleje | 41.424 | 71.451 | 41.424 | 71.451 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 759.021 | 0 | 759.021 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 13.018 | 0 | 13.018 |
| Finansielle forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 117.147.229 | 117.806.163 | 122.232.440 | 117.511.682 |
| Leverandør gæld | 174.909 | 66.991 | 174.909 | 66.991 |
| Deposita | 2.362.608 | 2.388.636 | 2.362.608 | 2.388.636 |
| Anden gæld | 427.547 | 358.144 | 427.547 | 358.144 |

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender, leverandør gæld, deposita og anden gæld svarer tilnærmelsesvis til den regnskabsmæssige værdi på grund af den korte forfaldstid.

Note 16 Risiko politik

Kreditrisiko

Selskabets forretningsgange sigter mod at sikre selskabet mod unødige tab. Selskabets debitorer er alene lejere, der gennem depositum og forudbetalt leje selv afdækker risikoen for manglende erlæggelse af leje betalinger.

Selskabet garanterer ikke for andre parters forpligtelser. Den maksimale kreditrisikoeksponering udgøres af den regnskabsmæssige værdi af hvert enkelt aktiv i balancen. Selskabet mener derfor, at den maksimale risikoeksponering udgøres af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med fradrag af hensættelser til tab på tilgodehavender på balance dagen.

Renterisiko

Det er selskabets politik at sikre den mest optimale finansiering ud fra en vurdering af risikoen herved. Selskabet har på baggrund heraf, valgt at finansiere sig via realkreditlån, hvoraf 81 % er baseret på 5-årig rentefastsættelse og 19 % er baseret på årlig rentefastsættelse.

Selskabet har indgået to låneaftaler baseret på 5-årig rentefastsættelse med hovedstole på henholdsvis t.kr. 65.600 og t.kr. 32.800. Den fastforrentede periode udløber 31. december 2013. Herudover har selskabet indgået en låneaftale baseret på årlig rentefastsættelse med en hovedstol på t.kr. 22.380.

Renteændringer vil således udelukkende få betydning for selskabets resultat før skat og egenkapitalen for den del af finansieringer som er baseret på årlig rentefastsættelse.

Nedenstående opgørelse viser følsomheden overfor sandsynlige renteændringer, hvor alle andre variabler er konstante.

| | Effekt på egenkapital 2009 | Effekt resultat før skat 2009 | Effekt på egenkapital 2008 | Effekt resultat før skat 2008 |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Rente ændring + 100 basispoint | -160.385 | -213.846 | -160.645 | -214.194 |
| Rente ændring - 100 basispoint | 175.315 | 233.754 | 175.054 | 233.406 |

Likviditetsrisiko

Det er selskabets politik at fastholde tilstrækkelige likvider og at have tilstrækkelige kreditfaciliteter til på ethvert tidspunkt at kunne indfri selskabets forpligtelser som de forfalder.

3 % af selskabets finansielle forpligtelser vil forfalde inden for et år.

Selskabets likviditetsgrad pr. 31. december 2009 udgjorde 0,11 (2008 0,28)

Nedenstående oversigt opsummerer forfaldstidspunkterne for selskabets finansielle gældsforpligtelser:

| Forfaldstidspunkter | Inden for 12 mdr. | Inden for 1-5 år | Efter 5 år | Total |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Finansielle gældsforpligtelser 2009 | | | | |
| Rentebærende gæld | 695.168 | 7.357.799 | 109.094.362 | 117.147.329 |
| Leverandør gæld | 174.909 | 0 | 0 | 174.909 |
| Deposita | 2.362.608 | 0 | 0 | 2.362.608 |
| Anden gæld | <u>427.547</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>427.547</u> |
| Finansielle gældsforpligtelser i alt | <u>3.660.232</u> | <u>7.357.799</u> | <u>109.094.362</u> | <u>120.112.393</u> |
| Finansielle gældsforpligtelser 2008 | | | | |
| Rentebærende gæld | 664.724 | 4.066.064 | 113.075.375 | 117.806.163 |
| Leverandør gæld | 66.991 | 0 | 0 | 66.991 |
| Deposita | 2.388.636 | 0 | 0 | 2.388.636 |
| Anden gæld | <u>358.144</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>358.144</u> |
| Finansielle gældsforpligtelser i alt | <u>3.478.495</u> | <u>4.066.064</u> | <u>113.075.375</u> | <u>120.619.934</u> |

Valuta risiko

Selskabet er ikke eksponeret i udenlandsk valuta og selskabet har således ingen valuta risici.

Note 17**Kapital styringspolitik**

Selskabets indbetalte selskabskapital udgør t.kr. 17.500. Selskabet har ikke tidligere udbetalt udbytte og der ikke vedtaget udbytte politik.

Selskabet er ikke omfattet af covenants regler over for selskabets finansieringskilder. Det primære mål for selskabets kapital styringspolitik er overholdelse af selskabslovgivnings krav om kapital.

Selskabets soliditetsgrad udgør 0,6% (2008 7 %)

Note 18**Sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 116.500, er via ejerpantebreve på t.kr. 140.780 stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Note 19**Eventualforpligtelser**

En lejer har rejst sag mod Bispebjerg Kollegiet A/S med henblik på gennemførelse af en lejenedsættelse med kr. 1.000 pr. måned. Sagen har i første fase været indbragt for Huslejenævnet, der gav lejer medhold. På baggrund af nye oplysninger, bl.a. om størrelse af lejemål, gav Ankenævnet Bispebjerg Kollegiet A/S medhold. Sagen er herefter af lejer indbragt for Retten på Frederiksberg. Såfremt selskabet taber sagen må det forventes, at en stor procentdel af de 252 vil forlange lejen nedsat, hvilket i givet fald skal ske med tilbagevirkende kraft. Der ville dermed blive tale om et betydeligt tilbagebetalingskrav. En række lejere har klaget til Huslejenævnet over lejens størrelse. Disse sager afventer boligretsagens afgørelse. Det er selskabets advokats opfattelse, at selskabet har større mulighed for at vinde sagen end lejer. – Herudover er selskabet ikke part i verserende retssager.

Note 20**Transaktioner mellem nærtstående parter og Bispebjerg Kollegiet A/S i 2009**

Selskabet har ingen aktionærer med bestemmende indflydelse.

Marselisberg Venture A/S har betydelig indflydelse i selskabet. Selskabet har administrationsaftale med Marselisberg Administration ApS. Marselisberg Administration ApS har i en del af regnskabsåret været et tilknyttet selskab til Marselisberg Venture A/S, og selskabet har afholdt selskabsadministrationsomkostninger for i alt t.kr. 331 (2008 t.kr. 234) vedrørende denne aftale. Administrationsaftalen er på markedsmæssige vilkår og følger de vilkår, som er skitseret i det oprindelige prospekt.

Note 21**Segmentoplysninger**

Selskabets eneste aktivitet er udlejning af studielejlighederne i Bispebjerg Kollegiet, og selskabets omsætning består således udelukkende af indtægterne ved udlejning af Bispebjerg Kollegiet. Selskabet har udelukkende en udlejningsejendom beliggende i København NV. Selskabet opererer således ikke på andre geografiske områder, og der gives således segment oplysninger opdelt på geografiske områder.

Selskabet har indgået to større lejekontrakter med henholdsvis Københavns Universitet, The International Office og DIS Denmark's International Study Program. Lejeindtægterne fra disse lejere udgør mere end 10 % af selskabets samlede lejeindtægter.

Note 22**Væsentlige regnskabsmæssige valg og skøn**

Måling af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. for selskabets investeringsejendom.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

**Børsmeddelelse nr. 67
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

Note 23**Efterfølgende begivenheder**

Selskabets ledelse har i 2010 arbejdet mod en gennemførelse af den udstykning som blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i december 2009.

Der er i denne forbindelse, primo marts 2010, indledt forhandlinger med realkreditinstituttet som har pant i ejendommene om accept af en udstykning af selskabets lejligheder med henblik på successivt salg.

Der er på tidspunktet for offentliggørelsen af nærværende årsrapport ikke meddelt tilsagn til udstykning, hvorfor der p.t. ikke kan fremlægges en endelig tidsplan for gennemførelse af udstykning og igangsætning af salg.

Note 24**Bestyrelse og direktion**

Bispebjerg Kollegiet A/S' bestyrelse og direktion besidder følgende aktieposter i selskabet og beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber:

| Bestyrelse | Aktier (stk.) | Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber |
|-------------------------------|--------------------------|--|
| Leif Djurhuus, formand | 0 | Festo A/S (BF) Egeskov & Lindquist A/S (BF) Familien Erichsens Mindefond (BF) Schaumann Holding A/S (BF) Schaumann Boligudvikling K/S (BF) Kystvejen 18 A/S (BF) Østre Gasværk Teater (NF) Schaumann Private Equity (BM) Schaumann Energy (BM) Schaumann Renewable Energy (BM) Team Klinten ApS (BM) Hoteladm.selskabet af 16.12.1988 A/S (BM) Schaumann Properties A/S (NF) Berlin Residential Holding A/S (BM) K/S Klinten (BM) 67 Tegel Holding ApS (BM) N67 Solar Modules ApS (BM) |
| Jesper Krarup | | Aldana A/S (BM), (D) Aldana Holding A/S (BM), (D) Brøndby Butikspark A/S (BM), (D) CM Venture A/S (BM) (D) Dubai Investment A/S (D) Ejendomsselskabet Virkeholm 3 ApS (D) K/S Jenole (BM) K/S Nyropsgade 6 (BF) |

| Bestyrelse | Aktier (stk.) | Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber |
|-----------------------|------------------|---|
| | | K/S Smørum Centeret (BF) |
| | | K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk (BF) |
| | | K/S Virkeholm 3 (BF) |
| | | Kindem & Co ApS (BM) |
| | | Komplementarselskabet Jenole ApS (D) |
| | | Krakra Invest ApS (D) |
| | | Krarp ApS (D) |
| | | Krarp-Thomas International ApS (BF) |
| | | M Invest 11 A/S (BM) |
| | | M Invest 12 ApS (D) |
| | | M Invest 15 ApS (D) |
| | | M Invest 16 ApS (D) |
| | | M Invest 18 ApS (D) |
| | | M Invest 7 ApS (D) |
| | | M Invest 9 ApS (D) |
| | | M. Invest 17 ApS (D) |
| | | Marselisberg Art ApS (D) |
| | | Marselisberg A/S (BM), (D) |
| | | Marselisberg Ejendomme A/S (BM), (D) |
| | | Marselisberg Ferieboliger A/S (BM), (D) |
| | | Marselisberg Formervangen A/S (BM) |
| | | Marselisberg Investment Holding A/S (BM), (D) |
| | | Marselisberg Priorparken A/S (BM), (D) |
| | | Marselisberg Venture A/S (BM) |
| | | Marselisberg Winery ApS (D) |
| | | Mena Invest ApS (D) |
| | | N6 Komplementarselskab ApS (D) |
| | | SC Komplementarselskab ApS (D) |
| | | Sprunk-Jansen A/S (BF) |
| | | Sprunk-Jansen Holding ApS (BM) |
| | | Tagtækkervej, Odense ApS (D) |
| | | Vahr ApS (D) |
| | | Vich 5630 ApS (D) |
| Michael Sheikh | 0 | Restaurant Mads Refslund ApS Momentum Research & Development ApS Dp Ventilation ApS Michael Sheikh ApS |

| Bestyrelse | Aktier (stk.) | Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber |
|---------------------------------|--------------------------|--|
| | | Michael Sheikh Holding ApS Sheikh Drift ApS |
| Peter Frans Pietras | 0 | Ingen øvrige ledelseshverv |
| Direktion: | | |
| Bent Kandborg Kristensen | 0 | Marselisberg Administration ApS (D) Kandborg ApS (D) Dansk Stålfundering A/S |

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