

Bispebjerg Kollegiet A/S

Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2010

Indberettet til Dansk AMP den 26. august 2010



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

Rapporten følger her.

Resume:

Halvårsresultat for Bispebjerg Kollegiet A/S følger i det væsentlige budgettet for perioden.

Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 3.039 mod et overskud på tkr. 2.828 i samme periode sidste år.

Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 71 mod et underskud på tkr. 148 i samme periode sidste år.

Væsentlige forhold, der kan påvirke selskabets drift:

Selskabet har i årsrapporten for 2009 orienteret om to væsentlige forhold, som vil kunne påvirke udviklingen i selskabet. Dels en verserende huslejesag indbragt for Retten på Frederiksberg, dels spørgsmålet om udstykning af Bispebjerg Kollegiet i ejerlejligheder med henblik på et successivt salg af disse. Huslejesagen er berammet til retsforhandling primo 2011 og der forventes dermed tidligst en afslutning af denne sag i første halvår af 2011. Selskabets ledelse er af den overbevisning, at selskabet vil vinde retssagen med den konsekvens, at der ikke vil ske nedregulering af Kollegiets huslejeniveau. Hvad angår udstykningssagen forventes det, at endelig udstykning samt igangsætning af salg vil ske i 3. kvartal 2010.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets likviditet sikres gennem det annoncerede salgstillæg.

Børsmeddelelse nr. 71
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

Forventninger til helårsresultatet

Med baggrund i forventede ekstraordinære omkostninger ved igangsætning af udstykningssag har selskabet valgt at fastholde de forventninger til årsresultatet, som er udtrykt i Årsrapport for 2009 samt ved børsmeddelelse nr. 69 – Periodemeddelelse for 1. kvartal af 2010, hvorefter der for 2010 som helhed forventes et underskud i størrelsesordenen tkr. 300-400 før skat og værdireguleringer.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Bent Kanborg Kristensen, på telefon 44 57 04 25.

Indhold

Selskabets hovedtal	4
Ledespåtegning.....	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	10
Egenkapitalforklaring	10
Noter	11

Selskabets hovedtal

	Hoved- og nøgletal for selskabet (i t.kr.)		
	1/1 – 30/6 2010	1/1 – 30/6 2009	Hele 2009
Nettoomsætning	4.923	4.735	9.667
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0	-11.500
Resultat af primær drift	3.039	2.828	-6.132
Finansielle poster netto	-2.968	-2.976	-5.938
Periodens resultat før skat	71	-148	-12.071
Langfristede aktiver	122.417	131.176	122.435
Kortfristede aktiver	281	1.000	710
Aktiver i alt	122.698	132.176	123.145
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	800	9.689	747
Gældsforpligtelser	121.898	122.487	122.399
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning efter skat	0%	-1%	-172%
Soliditet	0,6%	7,3%	0,6%
Indre værdi	0,05	0,55	0,04
Resultat pr. aktie, kr.	21	-44	-3.621
Aktieudbytte pr. aktie, kr.	0	0	0
Antal medarbejdere	0	0	0
Børskurs ultimo perioden, kr.	2.000	3.000	3.000

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2010 for Bispebjerg Kollegiet A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2010.

Vi anser endvidere ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

København, den 26. august 2010

Direktion

Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelse

Leif Djurhuus
(formand)

Jesper Krarup

Michael Sheikh

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Bispebjerg Kollegiet A/S har opført et kollegium med 252 boliger, der udlejes på markedsvilkår. Idegrundlaget for Bispebjerg Kollegiet 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.

Der er ultimo 2009 gennemført en vedtægtsændring, hvorefter der tillige kan arbejdes på en udstykning af boligerne i ejerlejligheder med henblik på efterfølgende frasalg. Forhandlingerne med långiverne omkring denne model er endnu ikke afsluttet.

Økonomisk udvikling

Periodens resultat af primær drift udgør et overskud på tkr. 3.039 mod et overskud på tkr. 2.828 i samme periode sidste år.

Periodens resultat før skat udgør et overskud på tkr. 71 mod et underskud på tkr. 148 i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne på tkr. 1.572 består bl.a. af ejendomsadministration, vicevært, vand, el, vaske-ri, vedligehold, renovation og forsikringer.

Administrationsomkostninger, som består af selskabsadministration, bestyrelseshonorar, revisor, og Dansk AMP, udgør tkr. 313.

Finansielle omkostninger, tkr. 2.968, indeholder renteomkostninger til kreditinstitutter.

Væsentlige forhold der kan påvirke selskabets drift

Selskabet har i årsrapporten for 2009 orienteret om to væsentlige forhold, som vil kunne påvirke udviklingen i selskabet. Dels en verserende huslejesag indbragt for Retten på Frederiksberg, dels spørgsmålet om udstykning af Bispebjerg Kollegiet i ejerlejligheder med henblik på et successivt salg af disse. Huslejesagen er berammet til retsforhandling primo 2011 og der forventes dermed tidligst en afslutning af denne sag i første halvår af 2011. Selskabets ledelse er af den overbevisning, at selskabet vil vinde retssagen med den konsekvens, at der ikke vil ske nedregulering af Kollegiets huslejeniveau. Hvad angår udstykningssagen forventes det, at endelig udstykning samt igangsætning af salg vil ske i 3. kvartal 2010.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets likviditet sikres gennem det annoncerede salgstiltag.

Forventninger til helårsresultatet

Med baggrund i forventede ekstraordinære omkostninger ved igangsætning af udstykningssag har selskabet valgt at fastholde de forventninger til årsresultatet, som er udtrykt i Årsrapport for 2009 samt ved børsmeddelelse nr. 69 – Periodemeddelelse for 1. kvartal af 2010, hvorefter der for 2010 som helhed forventes et underskud i størrelsesordenen tkr. 300-400 før skat og værdireguleringer.

Risici

Der henvises til beskrivelsen af risikofaktorer i årsrapporten for 2009, som er tilgængelig på www.kollegierne.dk.

Regnskabspraksis

Regnskabspraksis er beskrevet i note 1, hvortil der henvises.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet begivenheder efter den 30. juni 2010, 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. Bispebjerg Kollegiet A/S 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	kr. 1/1-30/6 2010	tkr. 1/1-30/6 2009	tkr. 2009 12 mdr.
Omsætning	4.923.423	4.735	9.667
Driftsomkostninger	-1.571.683	-1.663	-3.107
Værdireg. af ejendom og gæld, netto	0	0	-11.500
Bruttoresultat	3.351.740	3.072	-4.940
Administrationsomkostninger	-312.818	-244	-1.192
Resultat af primær drift	3.038.922	2.828	-6.132
Finansielle indtægter	658	13	15
Finansielle omkostninger	-2.968.454	-2.989	-5.954
Resultat før skat	71.126	-148	-12.071
Skat af periodens resultat	-17.781	37	3.018
PERIODENS RESULTAT	53.344	-111	-9.053
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	21	-44	-3.621

Totalindkomstopgørelse	kr. 1/1-30/6 2010	tkr. 1/1-30/6 2009	tkr. 2009 12 mdr.
Periodens resultat	53.344	-111	-9.053
	53.344	-111	-9.053

Balance

	kr. 30/6 2010	tkr. 30/6 2009	tkr. 31/12 2009
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme (note 2)	116.500.000	128.000	116.500
Driftsmidler	352.643	574	353
Materielle aktiver i alt	116.852.643	128.574	116.853
Finansielle aktiver			
Udskudt skatteaktiv	5.564.678	2.602	5.582
Finansielle aktiver i alt	5.564.678	2.602	5.582
Langfristede aktiver i alt	122.417.321	131.176	122.435
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	658.693	395	41
Periodeafgrænsningsposter	37.500	38	0
Tilgodehavender i alt	696.193	433	41
Likvide beholdninger	0	567	669
Kortfristede aktiver i alt	696.194	1.000	710
AKTIVER I ALT	123.113.515	132.176	123.145
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital	17.500.000	17.500	17.500
Reserve for dagsværdi*)	0	0	0
Overført resultat	-16.699.950	-7.811	-16.753
Egenkapital i alt	800.050	9.689	747
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld	116.153.606	116.830	116.452
Langfristede gældsforpligtelser i alt	116.153.606	116.830	117.141
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld	307.289	53	175
Deposita	2.304.029	2.314	2.363
Periodeafgrænsningsposter	2.266.169	2.148	2.286
Kortfristet gæld til Kreditinstitutter	1.065.538	650	695
Anden gæld	216.834	491	428
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.159.859	5.657	5.947
Gældsforpligtelser i alt	122.313.465	122.487	122.397
PASSIVER I ALT	123.113.515	132.176	123.145

*) "Reserve for dagsværdi" er ophævet med virkning fra 2009.

Egenkapitaloppgørelse

i tkr.	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	17.500	5.578	-10.993	12.085
Resultat for perioden 1.1-30.6.2008			-524	
Egenkapital pr. 30. juni 2008	17.500	5.090	-11.029	11.561
Resultat for perioden 1.7.-31.12.2008			-1.761	
Egenkapital pr. 31. december 2008	17.500	1.340	-9.040	9.800
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2009			-111	
Egenkapital pr. 30. juni 2009	17.500	0	-7.811	9.689
Resultat for perioden 1.7.-31.12.2009			-8.942	
Egenkapital pr. 31. december 2009	17.500	0	-16.753	747
Resultat for perioden 1.1.-30.6.2010			53	
Egenkapital pr. 30. juni 2010	17.500	0	-16.700	800

Pengestrømsoppgørelse

	1/1 - 30/06 2010	1/1 - 30/06 2009	1/1 - 31/12 2009
Årets resultat før skat	71	-148	-12.071
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0	11.500
Amortiserede låneomkostninger	3	3	6
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0	0	221
Finansielle indtægter	-1	-13	-15
Finansielle omkostninger	2.968	2.989	5.954
Pengestrøm før ændring af driftskapital.	3.038	2.831	5.595
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-655	397	789
Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster	-158	-162	84
Pengestrømme fra primær drift	2.225	3.066	6.468
Finansielle indtægter, betalt	1	13	15
Finansielle omkostninger, betalt	-2.968	-2.987	5.954
Pengestrømme fra ordinær drift	-742	92	529
Betalt selskabsskat	0	13	14
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-742	105	543
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-343	-329	-665
Etablering af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter	0	0	0
Ændring af lån hos associerede virksomheder	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-343	-329	-665
Årets pengestrøm	-1.085	-224	-122
Likvider, primo		791	791

	669		
Likvider, ultimo	-416	567	669

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Den sammendragne delårsrapport er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 Præsentation af delårsregnskaber som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

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. Afkastkravene (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. 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 investeringsejendommens 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 salgskomkostninger 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser.

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.

SEGMENTOPLYSNINGER

Selskabet har kun et forretningssegment, hvorfor der ikke gives segmentoplysninger.

Note 2. Investeringsejendomme

	<u>1/1-30/6</u> <u>2010</u>	<u>1/1-30/6</u> <u>2009</u>	<u>1/1-31/12</u> <u>2009</u>
Investeringsejendom i t.kr.			
Kostpris primo	126.214	126.214	126.214
Årets afgang	0	0	0
Årets tilgang	0	0	0
Kostpris ultimo	126.214	126.214	126.214
Opskrivninger primo	9.714	1.786	1.786
Årets nedskrivninger	0	0	11.500
Opskrivninger ultimo	9.714	1.786	9.714
Regnskabsmæssig værdi ultimo	116.500	128.000	116.500

Antal ejendomme	Beliggenhed	Afkastkrav	Købsår	m2	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 2009 t.kr.
1 ejendom	København NV	6,00%	2006	7.160	116.500

Investeringsejendommen anvendes til boligudlejning.

Der er pr. 30. juni 2010 kontrakter på samtlige lejemål.

Regulering af grunde og bygninger er sket på grundlag af en discounted cashflow model pr. 31. december 2009, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Ledelsen har ikke fundet anledning til at ændre denne værdiansættelse.

Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren), anvendt i discounted cash flow-model, er fastsat på baggrund af vurdering foretaget af en ekstern valuar.

Note 3. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ingen aktionærer med bestemmende indflydelse. Marselisberg Venture A/S har siden 11/3 2008 haft betydelig indflydelse i selskabet.