



**Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

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

CVR-nr. 19 65 90 38

**Keops Kollegiet Bispebjerg A/S – meddelelse nr. 15**

**Dansk Autoriseret Markedsplads**

**København, den 30. marts 2005**

**Årsregnskabsmeddelelse  
for regnskabsåret 2004 samt dato for afholdelse af generalforsamling i  
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

Vedlagt følger Keops Kollegiet Bispebjerg A/S' årsrapport for 2004, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til torsdag den 28. april 2005.

Årsrapport fremsendes til aktionærerne primo april 2005 sammen med indkaldelse til den ordinære generalforsamling. Årsrapport kan fra 6. april 2004 rekvireres ved henvendelse til Keops A/S og er fra samme dato tilgængelig på Keops Kollegiet Bispebjerg A/S' hjemmeside [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk).

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til  
direktionsassistent Klaus T. W. Lund  
Tlf.: 33 41 00 00

**KEOPS KOLLEGIET BISPEBJERG A/S**

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

**ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE**

**For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004**

**9. REGNSKABSÅR**

**RESUME**

- **Resultatet for 2004 udgjorde et underskud på t.kr. 3.873 før skat, og t.kr. 2.711 efter skat. Resultatet er præget af renteomkostninger.**
- **Selskabets balance udgør t.kr. 112.781 mod t.kr. 18.144 året før.**
- **Egenkapitalen udgør t.kr. 14.790 pr. 31. december 2004 mod t.kr. 17.501 året før.**
- **Den ordinære generalforsamling er fastsat til torsdag den 28. april 2005.**
- **Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales aktieudbytte. Årets resultat, t.kr. - 2.711 overføres til næste år.**
- **Selskabet har indgået aftale om køb af en udlejningsejendom beliggende Tagensvej 147, 2400 København SV. Ejendommen forventes overtaget 1. juli 2006 i indflytningsklar stand. Ejendommen skal udlejes til 252 kollegieboliger på markedsvilkår.**
- **Aktionærer, der ejer mindst 10 navnenoterede aktier i selskabet, har mulighed for at anvise lejere til ledige kollegieboliger.**
- **Der forventes for indeværende regnskabsår (1. januar – 31. december 2005) et underskud før skat på ca. t.kr. 4.000.**

# **Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

**Rådhuspladsen 14  
1550 København V  
CVR nr. 19 65 90 38**

**Årsrapport  
2004**

**(12 måneder)  
(9. regnskabsår)**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Oplysninger om selskabet	3
Ledelsesberetning inkl. hovedtal- og nøgletal	4
Aktionærinformation	8
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabsberetning	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2004	14
Balance pr. 31. december 2004	15
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## **LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2004. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2004.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2005

### **Direktion:**

Nils Thygesen

### **Bestyrelse:**

Leif Djurhuus  
(formand)

Mads Richardt

Jesper Krarup

Gert Bechlund

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2005

Dirigent

## **REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til aktionærene i Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

Vi har revideret årsrapporten for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven samt de krav Dansk AMP i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse.

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

### **Den udførte revision**

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt de krav Dansk AMP i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse.

København, den 30. marts 2005

### **Ernst & Young**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Hertz  
statsautoriseret revisor

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor

## **OPLYSNINGER OM SELSKABET**

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

Telefon: 3341 0000

Telefax: 3341 0010

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

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

kip@keops.dk

CVR-nr.: 19 65 90 38

Stiftet: 1. oktober 1996

Hjemsted: København

### **Bestyrelse:**

Leif Djurhuus (formand)

Mads Richardt

Jesper Krarup

Gert Bechlund

### **Direktion:**

Nils Thygesen

### **Revisor:**

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tagensvej 86

2200 København N.

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2005.

## **LEDELSESBERETNING**

### **Idegrundlag**

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

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

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

### **Økonomisk målsætning**

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

**Hoved- og nøgletal 1)****Hovedtal**

t.kr.	2004	2003	2002	2001/2002	2000/2001
	12 mdr.	12 mdr.	3 mdr.	12 mdr.	12 mdr.
Omsætning	0	0	0	0	0
Produktionsomkostninger	-269	0	1.064	-323	-1.148
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-269</b>	<b>0</b>	<b>1.064</b>	<b>-323</b>	<b>-1.148</b>
Administrationsomkostninger	-718	-598	-20	-7	-11
Finansnetto	-2.886	788	1.128	909	1.803
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.873</b>	<b>190</b>	<b>2.172</b>	<b>579</b>	<b>644</b>
Skat af årets resultat	1.162	-189	-387	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.711</b>	<b>1</b>	<b>1.785</b>	<b>579</b>	<b>644</b>

Anlægsaktiver	0	0	0	2.691	0
Omsætningsaktiver	112.781	18.144	16.277	15.546	14.974
<b>Aktiver i alt</b>	<b>112.781</b>	<b>18.144</b>	<b>16.277</b>	<b>18.237</b>	<b>14.974</b>
Aktiekapital/anpartskapital	17.500	17.500	200	200	200
<b>Egenkapital</b>	<b>14.790</b>	<b>17.501</b>	<b>15.826</b>	<b>14.041</b>	<b>13.462</b>
Hensatte forpligtelser	0	0	0	1.500	1.500
Langfristede gældsforpligtelser	97.373	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	618	643	451	2.696	12

Pengestrøm fra driften	11.390	-1.674	-2.691	2.691	-5.769
Pengestrøm til investering, netto	0	0	2.691	-2.691	0
Pengestrøm fra finansiering	97.929	1.674	0	0	0
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>109.319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.769</b>

**Nøgletal**

Egenkapitalforrentning (efter skat)	-16,8%	0,0%	12,0%	4,2%	4,9%
Soliditet	13,1%	96,5%	97,2%	77,0%	89,9%
Indre værdi	0,85	1,00	79,13	70,21	67,31
Resultat pr. aktie	-0,15	0,00	8,93	2,90	3,22
Børskurs pr. 31/12 2)	9.800	-	-	-	-
Aktieudbytte	0%	0%	21%	0%	0%

<b>Antal ansatte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

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

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

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

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

## LEDELSESBERETNING - fortsat

### Året i hovedtræk

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud efter skat på kr. 2.710.776 og selskabets balance pr. 31. december 2004 udviser en egenkapital på kr. 14.789.985.

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

Det har dog taget betydeligt længere tid end forventet at opnå byggetilladelse. Tilladelsen er nu på plads og byggeriet er igangsat. Ifølge den nye tidsplan afleveres bygningerne i færdig stand den 1. juli 2006.

Selskabet har optaget lån hos BRF til byggeomkostningerne og har opnået en gennemsnitlig rentesats på 4,92% mod prospektets budgetterede rentesats på 5,40%, begge inklusiv bidrag.

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

I regnskabsperioden har der været et moderat salg af aktier på Dansk AMP, men der forventes en øget omsætning, i takt med byggeriet nærmer sig færdiggørelse.

I prospektet er for regnskabsåret 2004 budgetteret med et underskud før skat på tkr. 331. Der er samtidig budgetteret med en aktivering af renteudgifter på tkr. 3.200. I henhold til regnskabspraksis omkostningsføres renterne. Var budgettet lagt på basis af samme regnskabspraksis ville underskuddet før skat i følge budgettet have været tkr. 3.531, hvilket stemmer overens med det realiserede underskud før skat på tkr. 3.873.

### Risikofaktorer

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som selskabet står overfor, og søge at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring værdiskabelse til selskabets aktionærer. Nedenfor oprises en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer kan have særlig betydning samt ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

Eksterne risikofaktorer:

- *Efterspørgslen på kollegieboliger:* Såfremt efterspørgslen på kollegieboliger falder vil selskabets omsætning falde. Ledelsen vurderer, at der i de næste mange år vil være et studiemiljø i København med løbende tilgang af nye studerende, der ønsker en egenbolig under studieforløbet.

**LEDELSESBERETNING – fortsat**

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

Interne risikofaktorer:

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

**Forventning til 2005***Forløbet af byggeriet*

Der er omsider opnået byggetilladelse. Byggetilladelsens vilkår har medført en justering af projektet. Det afstedkommer en række ændringer i detailprojektet.

Det forventes at entreprenøren inden sommeren 2005 påbegynder selve byggeriet, der vil blive gennemført frem til medio 2006 med henblik på aflevering af byggeriet i nøglefærdig stand den 1. juli 2006.

Byggeprocessen vil løbende blive fulgt af selskabets bygherrerådgiver, Birch & Krogboe.

I 2005 vil administrationen i samarbejde med Datea blive formaliseret, ligesom nødvendige service- og abonnementsaftaler tegnes til ikrafttræden pr. 1. juli 2006.

*Resultatforventning – år 2005 & 2006*

Da projektet er forsinket et år, samt ejendommens renter omkostningsføres, forventes der nu et underskud før skat på tkr. 4.000 i regnskabsåret 2005, mod et korrigeret budgetteret underskud før skat, jf. prospektet, på tkr. 1.763. Dette korrigerede underskud er sammensat af et overskud før skat på tkr. 337 og omkostningsførelse af aktiverede renter tkr. -2.100. Omkostningsførelse af renter er en ændring i forhold til prospektet, hvor det var forudsat, at byggerenter skulle aktiveres.

For regnskabsåret 2006 var budgetteret med et overskud før skat på tkr. 3.707. Nu forventes et underskud før skat tkr. 3.141.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Den endelige godkendelse til byggeriet er modtaget og byggeriet er påbegyndt i marts måned 2005.

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

**AKTIONÆRINFORMATION****Aktiekapital**

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

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

**Udbytte**

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

**Rettigheder**

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

**Aktionærsammensætning pr. 4. marts 2005:**

	Antal aktier	% af kapital
Max Bank	385	15,4%
Sparekassen Lolland	300	12,0%
Lokalbanken	264	10,6%
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	1.521	60,8%
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	<u>30</u>	<u>1,2%</u>
I alt	<u>2.500</u>	<u>100,0%</u>

**Politik for egne aktier**

Selskabet har ingen planer om at eje egne aktier, idet ledelsen ønsker en så stor ekstern spredning af aktierne som mulig, med henblik på størst mulig udnyttelse af aktionærernes anvisningsret.

**Aktie- og udbyttøgletal**

t.kr.	2004	2003	2002	2001/2002	2000/2001
	12 mdr.	12 mdr.	3 mdr.	12 mdr.	12 mdr.
Indre værdi	0,85	1,00	79,13	70,21	67,31
Resultat pr. aktie	-0,15	0,00	8,93	2,90	3,22
Børskurs pr. 31/12 1)	9.800	-	-	-	-
Aktieudbytte	0%	0%	21%	0%	0%

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

**Meddelelser til Dansk AMP**

Nr.	Dato	Emne
4	25. marts 2004	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2003
5	6. april 2004	Indkaldelse til generalforsamling
6	28. april 2004	Opgørelse af insiderregister
7	2. juni 2004	Kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2004
8	12. juli 2004	Opgørelse af insiderregister
9	25. august 2004	Kvartalsmeddelelse for 2. kvartal 2004
10	27. september 2004	Opgørelse af insiderregister
11	29. november 2004	Kvartalsmeddelelse for 3. kvartal 2004
12	27. december 2004	Opgørelse af insiderregister
13	2. marts 2005	Meddelelse om at byggeriet er gået i gang.
14	16. marts 2005	Finanskalender for 2005

**Finanskalender for 2005**

30. marts 2005	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2004
28. april 2005	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2004
31. august 2005	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2005

**Kontaktpersoner**

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

Direktør Nils Thygesen

Telefon 3341 0000

Telefax 3341 0010

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

## REGNSKABSBERETNING

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

### Resultatopgørelse

Der er i regnskabsåret afholdt produktionsomkostninger for i alt t.kr. 269, primært til teknisk controlling vedrørende udvikling kollegieprojektet, samt advokathonorarer til udarbejdelse af dokumenter for Kollegiets kommende drift mv.

Administrationsomkostningerne på t.kr. 718 kan overvejende henføres til ekstern bistand i forbindelse med påbegyndelse af bygningerne, samt omkostninger til Dansk AMP.

Finansielle indtægter består af renteindtægter på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt likvide indeståender. Finansielle omkostninger omfatter primært renter på den optagne gæld, garantiprovision og gebyrer.

Årets resultat udgør t.kr. -2.711, hvilket er dårligere end ledelsens forventning. Resultatet kan ikke sammenlignes med tidligere regnskabsår, hvor der har været en anderledes aktivitet.

### Balance

På aktivsiden er den altdominerende post likvide beholdninger der udgør t.kr. 109.319, hvilket er provenuet for de indgåede byggelån. Andre tilgodehavender på t.kr. 2.251 omfatter tilgodehavende renter på aftaleindsud der udbetales ultimo juni 2005.

Egenkapitalen udgør t.kr. 14.790, hvoraf aktiekapitalen udgør t.kr. 17.500.

Den langfristede gæld på t.kr. 97.373 vedrører de indgåede byggelån og anden gæld der udgør t.kr. 63 kan henføres til skyldige omkostninger til revision og advokat.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

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

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætning, herunder omkostninger i forbindelse med køb og drift af ejendommen.

### **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**

### **Tilgodehavender**

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****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 måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til lånerestgælden.

**Andre gældsforpligtelser**

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat.

*Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, afdrag på rentebærende gæld samt betalt selskabsskat.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

*Pengestrøm til investeringsaktivitet*

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

*Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

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

**SEGMENTOPLYSNINGER**

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

**NØGLETAL**

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

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

Egenkapitalforrentning (efter skat)  $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Soliditet  $\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

Indre værdi, ultimo  $\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$

Udbytteprocent Selskabets udbytteprocent

Resultat pr. aktie  $\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig aktiekapital}}$

**RESULTATOPGØRELSE****1. januar - 31. december 2004**

	Note	1/1-31/12 2004 (12 mdr.) kr.	1/1-31/12 2003 (12 mdr.) t.kr.
Omsætning		0	0
Produktionsomkostninger		<u>-269.434</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat</b>		-269.434	0
Administrationsomkostninger	1	<u>-717.911</u>	<u>-599</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-987.345	-599
Finansielle indtægter		2.485.274	809
Finansielle omkostninger		<u>-5.370.467</u>	<u>-20</u>
<b>Resultat før skat</b>		-3.872.538	190
Skat af årets resultat	2	<u>1.161.762</u>	<u>-189</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-2.710.776</u></u>	<u><u>1</u></u>

**Resultatdisponering**

Det disponible beløb udgør:

	1/1-31/12 2004 kr.
Overført fra tidligere år	761
Årets bevægelser på overført resultat jf. note 4	0
Årets resultat	<u>-2.710.776</u>
Til disposition	<u><u>-2.710.015</u></u>
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:	
Udbytte	0
Overført resultat	<u>-2.710.015</u>
Disponeret	<u><u>-2.710.015</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2004**

	<b>Note</b>	<b>31/12 2004</b>	<b>31/12 2003</b>
		<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>AKTIVER</b>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	17.929
Udskudt skatteaktiv	3	1.161.750	0
Andre tilgodehavender		2.251.311	215
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.200</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>3.462.261</u>	<u>18.144</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<u>109.318.773</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>112.781.034</u>	<u>18.144</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>112.781.034</u>	<u>18.144</u>

**BALANCE pr. 31. december 2004**

	Note	31/12 2004 kr.	31/12 2003 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		17.500.000	17.500
Overført resultat		<u>-2.710.015</u>	<u>1</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<u>14.789.985</u>	<u>17.501</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>97.372.839</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>97.372.839</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	6	555.710	0
Selskabsskat		0	576
Anden gæld		<u>62.500</u>	<u>68</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>618.210</u>	<u>643</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>97.991.049</u>	<u>643</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>112.781.034</u>	<u>18.144</u>
<b>Personaleforhold</b>	7		
<b>Andre forpligtelser</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		
<b>Bestyrelse og direktion</b>	10		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>1/1-31/12 2004 (12 mdr.) kr.</b>	<b>1/1-31/12 2003 (12 mdr.) t.kr.</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Årets resultat	-2.710.776	1
Ændring af udskudt skat	-1.161.750	0
Finansielle indtægter	-2.485.274	-808
Finansielle omkostninger	<u>5.370.467</u>	<u>20</u>
<b>Betalingsstrøm før ændring i driftskapital</b>	-987.333	-787
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.929.251	-1.653
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-2.086.010	-215
Ændring i anden gæld	<u>-5.083</u>	<u>193</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	14.850.825	-2.462
Finansielle indtægter	2.485.274	808
Finansielle omkostninger	<u>-5.370.467</u>	<u>-20</u>
<b>Pengestrømme fra drift efter finansielle poster</b>	11.965.632	-1.674
Betalt selskabsskat	<u>-575.700</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<u>11.389.932</u>	<u>-1.674</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Provenu ved optagelse af langfristet lån	97.928.549	0
Modtaget aktiekapitalforhøjelsesprovenu	0	5.300
Betalt aktieudbytte	<u>0</u>	<u>-3.626</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<u>97.928.549</u>
	<u>1.674</u>	
<b>Nettoændring i likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger primo	<u>292</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>	<u>109.318.773</u>	<u>0</u>

**NOTER**

	<b>1/1-31/12 2004 (12 mdr.) kr.</b>	<b>1/1-31/12 2003 (12 mdr.) t.kr.</b>
<b>Note 1. Administrationsomkostninger</b>		
Revision	40.000	15
Advokatomkostninger	221.250	0
Konsulentomkostninger	230.000	163
Forsikringer	9.948	0
Mødeomkostninger	6.716	0
Dansk AMP og VP omkostninger	209.997	0
Annoncering	0	226
Udarbejdelse af prospekter	<u>0</u>	<u>195</u>
	<u><u>717.911</u></u>	<u><u>599</u></u>

Indeholdt i konsulentomkostninger, i alt kr. 230.000, udgøres kr. 50.000 af honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revision for andre ydelser end revision inklusiv regulering vedrørende 2003.

**Note 2. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-189
Regulering vedr. tidligere år	12	0
Regulering af udskudt skat	<u>1.161.750</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.161.762</u></u>	<u><u>-189</u></u>

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 30% skat af resultat før skat	1.161.762	-57
Skatteeffekt af ikke fradragsberettigede omkostninger	<u>0</u>	<u>-132</u>
	<u><u>1.161.762</u></u>	<u><u>-189</u></u>
Effektiv skatteprocent	<u>30%</u>	<u>100%</u>

**NOTE R - fortsat**

	<b>31/12 2004</b>	<b>31/12 2003</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Note 3. Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skat pr. 1. januar	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.161.750</u>	<u>0</u>
Udskudt skat pr. 31. december	<u>1.161.750</u>	<u>0</u>
Udskudt skat vedrører:		
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	<u>1.161.750</u>	<u>0</u>
	<u>1.161.750</u>	<u>0</u>

**Note 4. Likvide beholdninger**

Selskabets likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for selskabets engagement overfor pengeinstituttet.

**Note 5. Egenkapital**

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

Egenkapitalen har udviklet sig således:

<b>Kr.</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2003	200.000	12.000.000	3.626.035	15.826.035
Udloddet udbytte	0	0	-3.626.035	-3.626.035
Kapitalforhøjelse	17.300.000	-12.000.000	0	5.300.000
Årets resultat	0	761	0	761
<b>Egenkapital 31. december 2003</b>	<b>17.500.000</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>17.500.761</b>
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-2.710.776	0	-2.710.776
Foreslået udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2004</b>	<b>17.500.000</b>	<b>-2.710.015</b>	<b>0</b>	<b>14.789.985</b>

**NOTER - fortsat**

Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 5 regnskabsår:

	<b>Selskabs- kapital primo</b>	<b>Årets tilgang</b>	<b>Selskabs- kapital ultimo</b>
Regnskabsåret 2000/2001	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2001/2002	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2002	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2003	200.000	17.300.000	17.500.000
Regnskabsåret 2004	17.500.000	0	17.500.000

**Note 6. Finansielle instrumenter**

Selskabets langfristede gæld forfalder således:

<b>Valuta</b>	<b>Betaling/udløb</b>	<b>Fast/variabel</b>	<b>Effektiv rente</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
DKK	Under 1 år	Variabel	4,50-4,53%	555.710
DKK	1-5 år	Variabel	4,50-4,53%	2489.277
DKK	Over 5 år	Variabel	4,50-4,53%	<u>94.883.562</u>
				<u><b>97.928.549</b></u>

**Note 7. Personaleforhold**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.

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

**Note 8. Andre forpligtelser**

For engagement i pengeinstitutter op til kr. 20.000.000 stilles ejerpantebrev på grunden til sikkerhed. Derudover er der stillet garanti på kr. 98.400.000 overfor realkreditinstitut samt sælger på kr. 24.600.000 i forbindelse med opførelsen af Keops Kollegiet Bispebjerg.

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

**N O T E R - fortsat****Note 9. Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter består af bestyrelse og direktion. Der har i årets løb ikke været transaktioner mellem selskabet og dets nærtstående parter.

**Note 10. Bestyrelse og direktion**

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

<b>Bestyrelse</b>	<b>Aktier (stk.)</b>	<b>Ledelseshverv i andre danske aktieselskaber</b>
Leif Djurhuus, formand	0	Hoteladm.selsk. af 16.12.1998 A/S (BM), (D) Festo A/S (BM) Egeskov & Lindquist A/S (BF) Schaumann A/S (BF) Schaumann Holding A/S (BF)
Jesper Krarup	10	Marselisberg A/S (BM), (D) Marselisberg Administration A/S (BM), (D) Marselisberg Ejendomme A/S (BM), (D) Marselisberg Investment A/S (BM), (D) Marselisberg Investment Holding A/S (BM), (D) Marselisberg Priorparken A/S (BM), (D) Sprunk-Jansen A/S (BM) Glostrup Erhvervsejendomme A/S (BM)
Gert Bechlund	0	Nordisk Kollegium (BM)
Mads Richardt	0	Højhuset Mørkhøj A/S (BM). Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S (D) Domino, Norrköping A/S (BM), (D) Center Syd A/S (BM), (D)
<b>Direktion</b>		
Nils Thygesen	0	Ingen

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