

Dansk Autoriseret Markedsplads

[danskamp@danskamp.dk](mailto:danskamp@danskamp.dk)

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S  
Keops Huset  
Scandiagade 8  
2450 København SV  
Tlf. 3341 0000  
Fax 3341 0010  
E-mail: [keops@keops.dk](mailto:keops@keops.dk)  
[www.keops.dk](http://www.keops.dk)

CVR-nr. 19 65 90 38

**Keops Kollegiet Bispebjerg A/S – meddelelse nr. 22**

Dansk Autoriseret Markedsplads

København, den 31. marts 2006

**Årsregnskabsmeddelelse  
for regnskabsåret 2005 samt dato for afholdelse af generalforsamling i  
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

Vedlagt følger Keops Kollegiet Bispebjerg A/S` årsrapport for 2005, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til torsdag den 27. april 2006.

Årsrapport fremsendes til aktionærerne primo april 2006 sammen med indkaldelse til den ordinære generalforsamling. Årsrapport kan fra den 6. april 2006 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.: 3341 0000

**KEOPS KOLLEGIET BISPEBJERG A/S**

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

**ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE**

**For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2005**

**10. REGNSKABSÅR**

**RESUME**

- Resultatet for 2005 udgjorde et underskud på t.kr. 3.561 før skat, og t.kr. 2.641 efter skat. Resultatet er præget af renteomkostninger. Resultatet er bedre end forventet og bestyrelsen finder på den baggrund resultatet for tilfredsstillende.
- Selskabets balance udgør t.kr. 109.718 mod t.kr. 112.781 året før.
- Egenkapitalen udgør t.kr. 12.149 pr. 31. december 2005 mod t.kr. 14.790 året før.
- Den ordinære generalforsamling er fastsat til torsdag den 27. april 2006.
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales aktieudbytte. Årets resultat, t.kr. - 2.641 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 2006) et underskud før skat og værdiregulering af ejendom på ca. t.kr. 1.500.

# **Keops Kollegiet Bispebjerg A/S**

Scandiagade 8  
2450 København SV  
CVR nr. 19 65 90 38

**Årsrapport  
2005**

**(12 måneder)  
(10. regnskabsår)**

## Indhold

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning inkl. hovedtal- og nøgletal	2
Aktionærinformation	6
Regnskabsberetning	8
Ledelsespåtegning	9
Revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2005	14
Balance pr. 31. december 2005	15
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## Oplysninger om selskabet

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S  
c/o Keops InvestorPartner A/S  
Scandiagade 8  
2450 København SV

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)  
Jesper Krarup  
Gert Bechlund  
Jens Winther

### **Direktion:**

Anne Frandsen

### **Revisor:**

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Tagensvej 86  
2200 København N.

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2006.

## 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.	2005	2004	2003	2002	2001/2002
	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	3 mdr.	12 mdr.
Omsætning	0	0	0	0	0
Produktionsomkostninger	0	-269	0	1.064	-323
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>-269</b>	<b>0</b>	<b>1.064</b>	<b>-323</b>
Administrationsomkostninger	-317	-718	-598	-20	-7
Finans netto	-3.244	-2.886	788	1.128	909
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.561</b>	<b>-3.873</b>	<b>190</b>	<b>2.172</b>	<b>579</b>
Skat af årets resultat	920	1.162	-189	-387	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.641</b>	<b>-2.711</b>	<b>1</b>	<b>1.785</b>	<b>579</b>

Anlægsaktiver	461	0	0	0	2.691
Omsætningsaktiver	109.257	112.781	18.144	16.277	15.546
<b>Aktiver i alt</b>	<b>109.718</b>	<b>112.781</b>	<b>18.144</b>	<b>16.277</b>	<b>18.237</b>
Aktiekapital/anpartskapital	17.500	17.500	17.500	200	200
<b>Egenkapital</b>	<b>12.149</b>	<b>14.790</b>	<b>17.501</b>	<b>15.826</b>	<b>14.041</b>
Hensatte forpligtelser	0	0	0	0	1.500
Langfristede gældsforpligtelser	96.792	97.373	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	777	618	643	451	2.696

Pengestrøm fra driften	-2.843	11.390	-1.674	-2.691	2.691
Pengestrøm til investering, netto	-461	0	0	2.691	-2.691
Pengestrøm fra finansiering	0	97.929	1.674	0	0
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-3.304</b>	<b>109.319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nøgletal**

Egenkapitalforrentning (efter skat)	-19,6%	-16,8%	0,0%	12,0%	4,2%
Soliditet	11,1%	13,1%	96,5%	97,2%	77,0%
Indre værdi	0,69	0,85	1,00	79,13	70,21
Resultat pr. aktie, kr.	-1.056,50	-1.084,31	0,30	8.924,66	2.894,88
Børskurs pr. 31/12 <sup>2)</sup>	10.500	9.800	-	-	-
Aktieudbytte	0%	0%	0%	21%	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.
- 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. 2.641.256, og selskabets balance pr. 31. december 2005 udviser en egenkapital på kr. 12.148.729.

Selskabet indgik i slutningen af 2003 en betinget aftale om køb af 2 endnu ikke opførte bygninger med et samlet udlejningsareal på i alt 7.166 kvm. Aftalens væsentligste betingelse var, at sælger opnåede en byggetilladelse til det forudsatte byggeri. Det var forudsat i aftalen, at byggeriet kunne afleveres i nøglefærdig stand den 1. juli 2005 til selskabet.

Det har dog taget betydeligt længere tid end forventet at opnå byggetilladelse. Da byggetilladelsen var opnået, blev tidsplanen revideret og byggeriet 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).

### Risikofaktorer

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

Eksterne risikofaktorer:

- *Efterspørgslen på kollegieboliger:* Såfremt efterspørgslen på kollegieboliger falder, 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 egenbolig 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 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.

## Ledelsesberetning – fortsat

### **Forventning til 2006**

#### *Forløbet af byggeriet*

Byggeriet blev i foråret 2005 tilpasset byggetilladelsen og opstartet i sommeren 2005. Den 1. marts 2006 var klimaskærmen etableret, og den første prøvelejlighed stod færdig.

Byggeriet har i gennem perioden været fulgt af selskabets byggetekniske rådgiver Birch & Krogboe.

Det forventes stadig, at byggeriet afleveres til selskabet den 1. juli 2006.

Administrations- og serviceaftale er indgået med Datea, der vil forestå administrationen af kollegieværelserne og den daglige drift af bygningerne.

#### *Resultatforventning – år 2006*

På baggrund af indflytning i månederne juli og august 2006, bliver bygningen indtægtsgivende i halvdelen af året 2006. På den baggrund forventes et resultat før skat og værdiregulering af ejendom på ca. -1,5 mio. kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Aktionærinformation

### Aktiekapital

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

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

### Udbytte

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

### Rettigheder

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

### Aktionærsammensætning pr. 4. marts 2006:

Aktionær	Antal aktier	% af kapital
Keops A/S	685	27,40%
Lokalbanken	264	10,56%
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	1.521	60,84%
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	30	1,20%
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 aktionæernes anvisningsret.

## Aktionærinformation - fortsat

## Aktie- og udbyttentallet

t.kr.	2005	2004	2003	2002	2001/2002
	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	3 mdr.	12 mdr.
Indre værdi	0,69	0,85	1,00	79,13	70,21
Resultat pr. aktie, kr.	-1.056,50	-1.084,31	0,30	8.924,66	2.894,88
Børskurs pr. 31/12 <sup>1)</sup>	10.500	9.800	-	-	-
Aktieudbytte	0%	0%	0%	21%	0%

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

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

## Meddelelser til Dansk AMP

Nr.	Dato	Emne
15	31. marts 2005	Årsregnskabsmeddelelse for 2004
16	29. april 2005	Referat af generalforsamling
17	26. maj 2005	Kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2005
18	31. august 2005	Kvartalsmeddelelse for 2. kvartal 2005
19	1. december 2005	Kvartalsmeddelelse for 3. kvartal 2005
20	30. januar 2006	Finanskalender for 2006

## Finanskalender for 2006

31. marts 2006	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2005
27. april 2006	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2005
31. august 2006	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2006

## 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 Anne Frandsen  
 Telefon 3341 0000  
 Telefax 3341 0010  
 E-mail [af@keops.dk](mailto:af@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 administrationsomkostninger på t.kr. 317, som overvejende kan henføres til bistand fra revisor og advokat, samt omkostninger til Dansk AMP og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

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

Årets resultat udgør t.kr. -2.641, hvilket er dårligere end budgetteret, men skyldes den tidligere oplyste forsinkelse på et år.

### Balance

På aktivsiden er den altdominerende post likvide beholdninger, der udgør t.kr. 106.015, hvilket er provenuet for de indgåede byggelån. I regnskabsåret er der aktiveret konsulentomkostninger for i alt t.kr. 461. Andre tilgodehavender på t.kr. 3.242 omfatter tilgodehavende garantiprovision, udsendt skat samt tilgodehavende renter på aftaleindsud der udbetales ultimo juni 2006.

Egenkapitalen udgør t.kr. 12.149, hvoraf aktiekapitalen udgør t.kr. 17.500.

Den langfristede gæld på t.kr. 96.792 vedrører de indgåede byggelån, og leverandørgæld samt anden gæld, der tilsammen udgør t.kr. 196, kan henføres til skyldige omkostninger til leverandører, revision og advokat.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2005. 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.

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 2005.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2006

**Direktion:**

Anne Frandsen

**Bestyrelse:**

Leif Djurhuus  
(formand)

Jesper Krarup

Gert Bechlund

Jens Winther

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2006

Dirigent

## Revisionspåtegning

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

Vi har revideret årsrapporten for Keops Kollegiet Bispebjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005, der aflægges efter årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger 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 2005 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav Dansk AMP i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse.

København, den 31. marts 2006

#### Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Hertz  
statsautoriseret revisor

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor

## 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 regnskabsaflægning for de på markedspladsen noterede selskaber.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet konsulentomkostninger er aktiveret i balancen.

Ovenstående ændringer har medført en forøget balancesum med kr. 461.018.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret 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, omkostningføres i resultatopgørelsen under produktionsomkostninger.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, opgjort på grundlag af den effektive rente på lånetidspunktet.

### **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, afdrag på rentebærende gæld samt betalt selskabsskat.

#### *Pengestrøm fra 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.

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitutter.

**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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2005

	Note	1/1-31/12 2005 kr.	1/1-31/12 2004 t.kr.
Omsætning		0	0
Produktionsomkostninger		<u>0</u>	<u>-269</u>
<b>Bruttoresultat</b>		0	-269
Administrationsomkostninger	1	<u>-317.095</u>	<u>-718</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-317.095	-987
Finansielle indtægter		2.556.434	2.485
Finansielle omkostninger		<u>-5.800.196</u>	<u>-5.371</u>
<b>Resultat før skat</b>		-3.560.857	-3.873
Skat af årets resultat	2	<u>919.601</u>	<u>1.162</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-2.641.256</u></u>	<u><u>-2.711</u></u>

#### Resultatdisponering

Det disponible beløb udgør:

	1/1-31/12 2005 kr.
Overført fra tidligere år	-2.710.015
Årets resultat	<u>-2.641.256</u>
Til disposition	<u><u>-5.351.271</u></u>
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:	
Udbytte	0
Overført resultat	<u>-5.351.271</u>
Disponeret	<u><u>-5.351.271</u></u>

## Balance pr. 31. december 2005

	Note	31/12 2005 kr.	31/12 2004 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>461.018</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>461.018</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>461.018</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0
Udskudt skatteaktiv	4	2.081.351	1.162
Andre tilgodehavender		1.111.483	2.251
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.200</u>	<u>49</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>3.242.034</u>	<u>3.462</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<u>106.014.768</u>	<u>109.319</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>109.256.802</u>	<u>112.781</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>109.717.820</u>	<u>112.781</u>

## Balance pr. 31. december 2005

	Note	31/12 2005 kr.	31/12 2004 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		17.500.000	17.500
Overført resultat		<u>-5.351.271</u>	<u>-2.710</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	6	<u>12.148.729</u>	<u>14.790</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	7	<u>96.791.678</u>	<u>97.373</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>96.791.678</u>	<u>97.373</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	7	581.161	556
Leverandørgæld		149.837	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		<u>46.415</u>	<u>62</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>777.413</u>	<u>618</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>97.569.091</u>	<u>97.991</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>109.717.820</u>	<u>112.781</u>
Personaleforhold	8		
Andre forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Bestyrelse og direktion	11		

## Pengestrømsopgørelse

	1/1-31/12 2005 kr.	1/1-31/12 2004 t.kr.
Årets resultat	-2.641.256	-2.711
Ændring af udskudt skat	-919.601	-1.162
Finansielle indtægter	-2.556.434	-2.485
Finansielle omkostninger	<u>5.800.196</u>	<u>5.371</u>
<b>Pengestrøm før ændring i driftskapital</b>	-317.095	-987
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	17.929
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	1.139.828	-2.086
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	<u>-421.958</u>	<u>-5</u>
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	400.775	14.851
Finansielle indtægter	2.556.434	2.485
Finansielle omkostninger	<u>-5.800.196</u>	<u>-5.370</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	-2.842.987	11.966
Betalt selskabsskat	<u>0</u>	<u>-576</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<u>-2.842.987</u>	<u>11.390</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	<u>-461.018</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<u>-461.018</u>	<u>0</u>
Provenu ved optagelse af langfristet lån	0	97.929
Modtaget aktiekapitalforhøjelsesprovenu	0	0
Betalt aktieudbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<u>0</u>	<u>97.929</u>
<b>Årets pengestrøm</b>	-3.304.005	109.319
Likvider, primo	<u>109.318.773</u>	<u>0</u>
<b>Likvider, ultimo</b>	<u>106.014.768</u>	<u>109.319</u>

## Noter

	<b>1/1-31/12 2005 kr.</b>	<b>1/1-31/12 2004 t.kr.</b>
<b>Note 1. Administrationsomkostninger</b>		
Revision	41.250	40
Advokatomkostninger	178.324	221
Konsulentomkostninger	0	230
Forsikringer	0	10
Mødeomkostninger	0	7
Dansk AMP og VP omkostninger	82.521	210
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen	<u>15.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>317.095</u></u>	<u><u>718</u></u>
<b>Note 2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering vedr. tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>919.601</u>	<u>1.162</u>
	<u><u>919.601</u></u>	<u><u>1.162</u></u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 28 % skat af resultat før skat	997.040	1.162
Ændring af skattesats	-77.439	0
Regulering vedr. tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>919.601</u></u>	<u><u>1.162</u></u>
Effektiv skatteprocent	<u><u>26 %</u></u>	<u><u>30 %</u></u>
	<b>31/12 2005 kr.</b>	<b>31/12 2004 t.kr.</b>
<b>Note 3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	461.018	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<u><u>461.018</u></u>	<u><u>0</u></u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Nedskrivninger primo	0	0
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 31/12	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Værdireguleringer pr. 31/12</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<u><u>461.018</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Noter - fortsat

	31/12 2005 kr.	31/12 2004 t.kr.
<b>Note 4. Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skat pr. 1. januar	1.161.750	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>919.601</u>	<u>1.162</u>
Udskudt skat pr. 31. december	<u>2.081.351</u>	<u>1.162</u>
Udskudt skat vedrører:		
Skatteværdi af fremførselsberettigede skattemæssige underskud	<u>2.081.351</u>	<u>1.162</u>
	<u>2.081.351</u>	<u>1.162</u>

**Note 5. Likvide beholdninger**

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

**Note 6. Egenkapital**

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

Egenkapitalen har udviklet sig således:

Kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2004	17.500.000	761	0	17.500.761
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-2.710.776	0	-2.710.776
<b>Egenkapital 31. december 2004</b>	<b>17.500.000</b>	<b>-2.710.015</b>	<b>0</b>	<b>14.789.985</b>
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-2.641.256	0	-2.641.256
Foreslået udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2005</b>	<b>17.500.000</b>	<b>-5.351.271</b>	<b>0</b>	<b>12.148.729</b>

Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 5 regnskabsår:

	Selskabs- kapital primo	Årets tilgang	Selskabs- kapital ultimo
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
Regnskabsåret 2005	17.500.000	0	17.500.000

## Noter – fortsat

**Note 7. Gæld til realkreditinstitutter**

Selskabets langfristede gæld forfalder således:

Valuta	Betaling/udløb	Fast	Effektiv rente	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)
<b>Langfristet gæld</b>				
DKK	Under 1 år	Fast	4,50-4,53%	581.161
DKK	1-5 år	Fast	4,50-4,53%	2.603.284
DKK	Over 5 år	Fast	4,50-4,53%	94.188.394
				<u><b>97.372.839</b></u>

**Note 8. 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 9. 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.

**Note 10. Nærtstående parter**

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

## Noter – fortsat

**Note 11. 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 Holding A/S (BF) Schaumann Development A/S (BM) Schaumann Properties A/S (BM)
Jesper Krarup	10	Brøndby Butikspark A/S (BM), (D) Marselisberg A/S (BM), (D) Marselisberg Administration A/S (BM), (D) Marselisberg Ejendomme A/S (BM), (D) Marselisberg Ferieboliger A/S (BM) Marselisberg Investment A/S (BM), (D) Marselisberg Priorparken A/S (BM), (D) Marselisberg Tyrkiet A/S (BM), (D) Sprunk-Jansen A/S (BM)
Gert Bechlund	0	Nordisk Kollegium (BM)
Jens Winther	0	Norcap A/S (BM), (D) Keops EjendomsObligationer V A/S (BM) Keops EjendomsObligationer IV A/S (BM) Skouhus A/S (under konkurs), (D) Sevel A/S (under konkurs), (BF)
<b>Direktion</b>		
Anne Frandsen	0	Ingen

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