

# 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](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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
<b>Nøgletal</b>					
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 <sup>1)</sup>	3.000	4.000	8.500	12.800	10.500
Aktieudbytte pr aktie	0	0	0	0	0
<b>Antal ansatte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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](http://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](mailto: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
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-4.940.136</b>	<b>1.694.349</b>
Administrationsomkostninger	5	-1.192.183	-750.093
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.132.319</b>	<b>944.256</b>
Finansielle indtægter	6	15.439	1.956.544
Finansielle omkostninger	7	-5.953.767	-5.945.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.070.648</b>	<b>-3.044.435</b>
Skat af årets resultat	8	3.017.662	759.436
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9.052.986</b>	<b>-2.284.999</b>
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	9	<b>-3.621</b>	<b>-914</b>

## Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	-9.052.986	-2.284.999
<b>Totalindkomst</b>	<b>-9.052.986</b>	<b>-2.284.999</b>

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

## Balance pr. 31. december 2009

	Note	31/12 2009 DKK	31/12 2008 DKK	31/12 2007 DKK
<b>PASSIVER</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Selskabskapital		17.500.000	17.500.000	17.500.000
Overført resultat		-16.753.293	-7.700.307	-5.415.309
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	13	<b><u>746.707</u></b>	<b><u>9.799.693</u></b>	<b><u>12.084.691</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	14	116.452.131	117.141.439	95.447.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>116.452.131</u></b>	<b><u>117.141.439</u></b>	<b><u>95.447.039</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
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
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.946.538</u></b>	<b><u>5.832.661</u></b>	<b><u>28.379.884</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>122.398.669</u></b>	<b><u>122.679.619</u></b>	<b><u>123.826.923</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>123.145.376</u></b>	<b><u>132.773.793</u></b>	<b><u>135.911.614</u></b>
<b>Dagsværdi</b>	15			
<b>Risiko politik</b>	16			
<b>Kapitalstyrings politik</b>	17			
<b>Sikkerhedsstillelser</b>	18			
<b>Eventualforpligtelser</b>	19			
<b>Nærtstående parter</b>	20			
<b>Segment oplysninger</b>	21			
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn</b>	22			
<b>Efterfølgende begivenheder</b>	23			
<b>Bestyrelse og direktion</b>	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
<b>Egenkapital pr. 31. december 2009</b>	<b>17.500</b>	<b>-16.753</b>	<b>747</b>

## Pengestrømsopgørelse

	<b>1/1-31/12 2009 tkr.</b>	<b>1/1-31/12 2008 tkr.</b>
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
<b>Pengestrøm før ændring af driftskapital</b>	<b>5.595</b>	<b>6.163</b>
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	789	-637
Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster	84	-183
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>6.468</b>	<b>5.343</b>
Finansielle indtægter, betalt	15	26
Finansielle omkostninger, betalt	5.954	-5.792
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>529</b>	<b>-423</b>
Betalt selskabsskat	14	80
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>543</b>	<b>-343</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-170
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-170</b>
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
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-665</b>	<b>1.272</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-122</b>	<b>759</b>
Likvider, primo	791	32
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>669</b>	<b>791</b>

## 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 førstegangsafklæggelse 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
<b>Balance</b>							
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
<b>Aktiver i alt</b>		<b>135.732</b>	<b>180</b>	<b>135.911</b>	<b>132.700</b>	<b>74</b>	<b>132.774</b>
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
<b>Passiver i alt</b>		<b>135.732</b>	<b>180</b>	<b>135.911</b>	<b>132.700</b>	<b>74</b>	<b>132.774</b>
<b>2008</b>							
T. kr.	Ref	ÅRL	Æn- dring	IFRS			
<b>Resultatopgørelse</b>							
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			
<b>Totalindkomst i alt</b>		<b>-2.604</b>	<b>319</b>	<b>-2.285</b>			

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.

<b>Note 3</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	9.666.989	9.193.160
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>9.666.989</b>	<b>9.193.160</b>
<b>Note 4</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Driftsomkostninger</b>		
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
<b>Driftsomkosninger i alt</b>	<b>3.107.125</b>	<b>2.668.892</b>
<b>Note 5</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
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
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.192.183</b>	<b>750.093</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
Der er i året udbetalt t.kr. 100 i vederlag til selskabets bestyrelse		
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Honorar vedrørende lovpligtig revision	91.250	90.000
Honorar vedrørende skatterådgivning	18.750	0
Honorar vedrørende andre ydelser	90.856	0
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt</b>	<b>200.856</b>	<b>90.000</b>
<b>Note 6</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	15.439	25.533
Renteindtægter, diverse	0	1.931.011
	<b>15.439</b>	<b>1.956.544</b>

	2009	2008
<b>Note 7</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
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>
<b>Note 8</b>		
<b>Fordeling af selskabsskat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-3.017.662	-759.436
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>-3.017.662</u>	<u>-759.436</u>
<b>Resultat før selskabsskat:</b>		
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>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
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
<b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>	<u>5.582.459</u>	<u>2.564.797</u>
<b>Note 9</b>		
<b>Resultat pr. aktie</b>		
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.		
<b>Note 10</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>		
Indestående i pengeinstitutter	668.850	791.438
<b>Total likvider beholdninger</b>	<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
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b>126.213.850</b>	<b>126.213.850</b>
Opskrivninger 1/1	1.786.150	6.616.069
Årets nedskrivninger	-11.500.000	-4.829.919
Opskrivninger pr. 31/12	<b>9.713.850</b>	<b>1.786.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<b>116.500.000</b>	<b>128.000.000</b>

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2009</b>					
<b>Antal ejendomme</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Afkastkrav</b>	<b>Købsår</b>	<b>m2</b>	<b>t.kr.</b>
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"> <li>• Lejeindtægter 9.908 t.kr.</li> <li>• Driftsomkostninger 2.981 t.kr.</li> <li>• Tomgang 3 %</li> <li>• Inflation 2,5 %</li> </ul>					

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2008</b>					
<b>Antal ejendomme</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Afkastkrav</b>	<b>Købsår</b>	<b>m2</b>	<b>t.kr.</b>
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"> <li>• Lejeindtægter 9.412 t.kr.</li> <li>• Driftsomkostninger 2.770 t.kr.</li> <li>• Tomgang 3 %</li> <li>• Inflation 2,5 %</li> </ul>					

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.

	<b>Effekt på egenkapital 2009</b>	<b>Effekt resultat før skat 2009</b>	<b>Effekt på egenkapital 2008</b>	<b>Effekt resultat før skat 2008</b>
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
	<b>Effekt på egenkapital 2009</b>	<b>Effekt resultat før skat 2009</b>	<b>Effekt på egenkapital 2008</b>	<b>Effekt resultat før skat 2008</b>
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

<b>Note 12</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Driftsmidler</b>		
Kostpris 1/1	1.107.137	1.107.137
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b><u>1.107.137</u></b>	<b><u>1.107.137</u></b>
Afskrivninger 1/1	-533.069	-320.069
Årets afskrivninger	-221.425	-213.000
<b>Afskrivninger pr. 31/12</b>	<b><u>-754.494</u></b>	<b><u>-533.069</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<b><u>352.643</u></b>	<b><u>574.068</u></b>
<b>Note 13</b>		
<b>Aktiekapital</b>		
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
<b>Aktiekapital 31/12 2009</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>

**Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 8 regnskabsår:**

	<b>Selskabskapital primo</b>	<b>Årets Tilgang</b>	<b>Selskabskapital Ultimo</b>
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
<b>Langfristede lån</b>				
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>
<b>Total Langfristede lån</b>			<b><u>116.452.161</u></b>	<b><u>117.141.439</u></b>
<b>Kortfristede lån</b>				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	4,9%	2033	<u>695.168</u>	<u>664.724</u>
<b>Total kortfristede lån</b>			<b><u>695.168</u></b>	<b><u>664.724</u></b>
<b>Total gæld til realkreditinstitutter</b>			<b><u>117.147.329</u></b>	<b><u>117.806.163</u></b>
<b>Kontraktlige pengestrømme til bank og kreditinstitutter:</b>			<b>2009</b>	<b>2008</b>
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>
<b>Total</b>			<b><u>202.672.158</u></b>	<b><u>209.103.049</u></b>

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>
<b>Total</b>	<b><u>117.147.329</u></b>	<b><u>117.806.163</u></b>

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
<b>Finansielle aktiver</b>				
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
<b>Finansielle forpligtelser</b>				
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.

	<b>Effekt på egenkapital 2009</b>	<b>Effekt resultat før skat 2009</b>	<b>Effekt på egenkapital 2008</b>	<b>Effekt resultat før skat 2008</b>
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:

<b>Forfaldstidspunkter</b>	<b>Inden for 12 mdr.</b>	<b>Inden for 1-5 år</b>	<b>Efter 5 år</b>	<b>Total</b>
<b>Finansielle gældsforpligtelser 2009</b>				
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>
<b>Finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.660.232</u></b>	<b><u>7.357.799</u></b>	<b><u>109.094.362</u></b>	<b><u>120.112.393</u></b>
<b>Finansielle gældsforpligtelser 2008</b>				
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>
<b>Finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.478.495</u></b>	<b><u>4.066.064</u></b>	<b><u>113.075.375</u></b>	<b><u>120.619.934</u></b>

#### *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:

<b>Bestyrelse</b>	<b>Aktier (stk.)</b>	<b>Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber</b>
<b>Leif Djurhuus, formand</b>	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)
<b>Jesper Krarup</b>		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)
<b>Michael Sheikh</b>	0	Restaurant Mads Refslund ApS Momentum Research & Development ApS Dp Ventilation ApS Michael Sheikh ApS

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

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