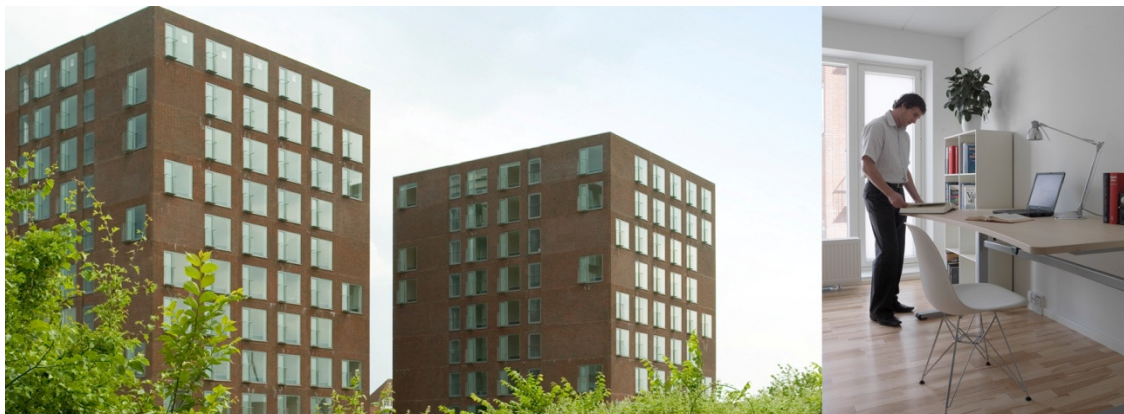


Bispebjerg Kollegiet A/S

Årsrapport for regnskabsåret 2010

Indberettet til Dansk AMP den 18. marts 2011



Årsrapport for regnskabsåret 2010 samt dato for afholdelse af generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S.

Vedlagt følger Bispebjerg Kollegiet A/S' årsrapport for 2010, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen dags dato.

På bestyrelsesmødet blev datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling fastlagt til 28. april 2011, kl. 16.00.

Indkaldelse til den ordinære generalforsamling vil blive udsendt primo april 2011.

Årsrapport kan fra den 18. marts 2011 rekvireres ved henvendelse til LEA Ejendomspartner A/S og er fra samme dato tilgængelig på Bispebjerg Kollegiet A/S' hjemmeside: www.kollegierne.dk

RESUME

- Resultat før skat for 2010 udgjorde et underskud på t.kr. 98 før værdiregulering af ejendom. Resultat efter værdiregulering af ejendom og skat udgjorde et underskud på t.kr. 449.
- Selskabets balance udgør t.kr. 122.737
- Egenkapitalen udgør t.kr. 298
- Den ordinære generalforsamling er fastsat til torsdag den 28. april 2011.
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Årets resultat t.kr. -449 overføres til næste år.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes for indeværende år at udgøre et underskud i størrelsesordenen t.kr. 200-300.

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

Børsmeddelelse nr. 77
Bispebjerg Kollegiet A/S
CVR.nr. 19 65 90 38
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8, 2730 Herlev
tlf. 44 57 03 40, lea@lea.dk

Indhold

Oplysninger om selskabet	3
Selskabets hovedtal	4
Ledelsespåtegning	5
Ledelsesberetning	6
Aktionærinformation	10
Regnskabsberetning	12
Den uafhængige revisors påtegning	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010	14
Balance pr. 31. december 2010	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Oplysninger om selskabet

Bispebjerg Kollegiet A/S
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8
2730 Herlev

Telefon: 44 57 03 40

www.kollegierne.dk

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

Bestyrelse:

Leif Djurhuus (formand)
Jesper Krarup
Michael Sheikh

Direktion:

Bent Kandborg Kristensen

Revisor:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2011.

Selskabets hovedtal

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsætning	9.799	9.667	9.193	9.267	2.953
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500	-11.500	-4.830	5.407	2.030
Resultat før finansielle poster	5.318	-6.132	944	11.607	2.494
Finansielle poster, netto	5.916	-5.938	-3.989	-6.472	-6.697
Resultat før skat	-598	-12.071	-3.045	5.135	-4.203
Langfristede aktiver	121.863	122.435	131.139	135.412	134.024
Kortfristede aktiver	873	710	1.635	320	246
Aktiver i alt	122.737	123.145	132.774	135.732	134.270
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	298	747	9.800	12.625	9.123
Langfristede gældsforpligtelser	115.731	116.452	117.141	94.727	100.858
Kortfristede gældsforpligtelser	6.707	5.947	5.833	28.380	24.289
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	-86,9%	-171,7%	-20,4%	32%	-28,5%
Soliditet	0,2%	0,6%	7,4%	9,3%	6,8%
Indre værdi	0,02	0,04	0,56	0,72	0,52
Resultat pr. aktie, kr.	-180	-3.621	-914	1.400	-1.210
Børskurs pr. 31/12	2.500	3.000	4.000	8.500	12.800
Aktieudbytte pr aktie	0	0	0	0	0
Antal ansatte ultimo	0	0	0	0	0

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

Sammenligningstal for perioden 2006-2007 er ikke omarbejdet til IFRS-standard.

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2010. 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 2010.

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 18. marts 2011

Direktion:

.....
Bent Kandborg Kristensen

Bestyrelse:

.....
Leif Djurhuus
(formand)

.....
Jesper Krarup

.....
Michael Sheikh

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2011

.....
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, er det selskabets formål at drive udlejningsvirksomhed af selskabets ejerlejligheder samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed”.

Selskabets ledelse har i 2010 og i den forløbne periode af 2011 arbejdet på at skabe basis for at gennemføre den trufne beslutning. Der forhandles fortsat med långivere om tilladelse til udstykning og efterfølgende salg.

Året i hovedtræk

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud efter skat på t.kr. 449, og selskabets balance pr. 31. december 2010 udviser en egenkapital på t.kr. 298.

Årets resultat før skat og værdiregulering af ejendom og gæld udviser et underskud på t.kr. 98. I de senest udmeldte forventninger til 2010 forventedes et underskud på t.kr. 300-400. Såvel driftsomkostninger som administrationsomkostninger har været holdt på et lavere niveau end sidste år.

Der har hen over sommeren 2010 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. Sagen er p.t. vundet af Bispebjerg Kollegiet A/S i 2 instanser, men er af lejer påanket til Østre Landsret. 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. Det er selskabets ledelses opfattelse, at selskabet vil vinde sagen. Der henvises endvidere til note 19, hvor sagen er beskrevet i yderligere detaljer.

Væsentlige forhold som har påvirket årsrapporten

Der er – med baggrund i vurdering foretaget af Sadolin & Albæk – foretaget dagsværdiregulering af selskabets ejendom, idet værdien er nedskrevet med t.kr. 500. Ejendommens værdiansættelse er beskrevet i note 11.

Usikkerheder ved indregning og måling

Der er fortsat en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Det er ledelsens vurdering at denne afstand er reduceret i løbet af 2010, hvilket ligeledes har forøget omsætningen af investeringsejendomme i 2010.

Disse forhold på ejendomsmarkedet har reduceret usikkerheden forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendom.

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

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 lejligheds samt usikkerhed omkring den fremtidige rentestruktur. Da det fortsat ikke er muligt 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.
- Finansieringsomkostninger/afdragskrav: Bidrag på selskabets lån har været stigende og har modvirket effekten af den faldende rente på den variable finansiering. En yderligere stigning vil kunne påvirke resultatet i negativ retning. Herudover vil evt. krav om iværksættelse af afdrag på en større del af selskabets lån virke negativt på selskabets likviditet.
- Likviditet: Selskabet er afhængig af, at selskabets finansieringskilder periodevis stiller kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Ledelsen er opmærksom på denne risiko og forhandler løbende med selskabets finansieringskilder om at få de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed.

Herudover skal det konstateres, at der er en konkret risiko for lejenedsættelse som følge af den verserende retssag. Som anført i note 18 er det dog selskabets ledelses vurdering, at retssagen vil blive vundet af Bispebjerg Kollegiet A/S med den konsekvens, at der ikke vil ske lejeregulering i nedadgående retning.

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 2011

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. 31.12.2010 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 2011 i størrelsesordenen t.kr. 200-300. Der vil dog fortsat blive arbejdet på at reducere såvel driftsomkostninger som administrationsomkostninger. Det skal understreges, at nævnte resultat forudsætter, at den 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 selskabslovens § 119 – særsomt 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 2011 fortsat arbejdet mod en gennemførelse af den udstykning som blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i december 2009.

Selskabets långivere har på det foreliggende ikke kunnet tilslutte sig planen om udstykning og efterfølgende frasalg. Der arbejdes fra selskabets ledelses side på, at skabe et grundlag, som også af långiverne anses for stabilt og fornuftigt som udgangspunkt for udstykningsplanen. Det er på tidspunktet for offentliggørel-

sen af nærværende årsrapport ikke muligt at lægge en tidsplan for evt. gennemførelse af udstykning og igangsætning af salg.

Den 3. februar 2011 blev der i retten på Frederiksberg afsagt dom i den anlagte huslejesag jf. ovenfor, og selskabet blev frifundet i sagen. Lejer har efter balancedagen anket dommen til Østre Landsret.

Som følge af de konstaterede kapitaltab samt den heraf følgende mangel på opbakning fra selskabets långivere til en udstykning og frasalg overvejer bestyrelsen p.t. tiltag med henblik på gennemførelse af en kapitaludvidelse. En styrkelse af kapitalgrundlaget ville kunne skabe basis for at gennemføre de planer om frasalg af lejligheder, som er besluttet på generalforsamlingen i december 2009.

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 GYG Markets A/S med fondskode DK001624253-0 (ticker symbol KEOK). Alm. Brand Bank A/S er aktieudstedende institut for selskabet. Selskabets aktiebog føres gennem Aktiebog Danmark A/S (Computershare).

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 2010.

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. 18. marts 2011:

Aktionær	Antal aktier	% af kapital
Marselisberg Venture A/S	686	27,44
Handelsbanken	272	10,88
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	1358	54,32
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	184	7,36
I alt	2500	100

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 GXG Markets

Nr	Dato	Emne
66	15. januar 2010	Finanskalender 2010
67	10. marts 2010	Årsrapport for 2009
68	22. april 2010	Referat af ordinær generalforsamling
69	19. maj 2010	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2010
70	25. august 2010	Meddelelse i henhold til Værdipapirhandelslovens § 27 b
71	26. august 2010	Delårsrapport pr. 30. juni 2010
72	18. november 2010	Periodemeddelelse for 3. kvartal. 2010
73	24. januar 2011	Finanskalender 2011
74	3. februar 2011	Meddelelse i henhold til Værdipapirhandelslovens § 27
75	1. marts 2011	Meddelelse i henhold til Værdipapirhandelslovens § 27
76	1. marts 2011	Opdatering af Finanskalender 2011

Finanskalender for 2011

18. marts 2011	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2010
28. april 2011	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2010
19. maj 2011	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2011
26. august 2011	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2011
18. november 2011	Periodemeddelelse for 3. kvartal 2011

Kontaktpersoner

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

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

Regnskabsberetning

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

Resultatopgørelse

Selskabet har i 2010 realiseret en omsætning på t.kr. 9.799 i forhold til en omsætning på t.kr. 9.667 i 2009.

Driftsomkostningerne udgør t.kr. 3.071 i forhold til t.kr. 3.107 året før. Regnskabsåret har været negativt påvirket af øgede omkostninger til ejendomsskatter, renovation samt snerydning, men har været positivt påvirket af mindre omkostninger til vedligeholdelse samt varme og el.

Administrationsomkostninger udgør t.kr. 910 i forhold til t.kr. 1.192 året før. Faldet i omkostningerne skyldes primært fald i udgiften til selskabsadministration, revision samt advokat.

Finansielle indtægter udgør t.kr. 1 mod t.kr. 15 året før.

Finansielle omkostninger udgør t.kr. 5.917 i forhold til t.kr. 5.954 året før.

Balance

På aktivsiden er den altdominerende post ejendommen, der efter nedregulering af værdien udgør t.kr. 116.000. Andre tilgodehavender udgør t.kr. 543.

Egenkapitalen udgør t.kr. 298. Den langfristede gæld til realkreditinstitut udgør t.kr. 116.458 mens den kortfristede andel af denne gæld udgør t.kr. 727. 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 2010 - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet udarbejdes 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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 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 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

Kaare Kristensen
statsautoriseret revisor

Børsmeddelelse nr. 77
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 2010

	Note	1/1-31/12 2010 DKK	1/1-31/12 2009 DKK
Nettoomsætning	3	9.799.221	9.666.989
Driftsomkostninger	4	-3.071.166	-3.107.125
Værdiregulering af investeringsejendom	11	-500.000	-11.500.000
Bruttoresultat		6.228.055	-4.940.136
Administrationsomkostninger	5	-910.036	-1.192.183
Resultat før finansielle poster		5.318.019	-6.132.319
Finansielle indtægter	6	1.072	15.439
Finansielle omkostninger	7	-5.917.442	-5.953.767
Resultat før skat		-598.351	-12.070.648
Skat af årets resultat	8	149.589	3.017.662
ÅRETS RESULTAT		-448.762	-9.052.986
Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie i kr.	9	-180	-3.621

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	-448.762	-9.052.986
Totalindkomst	-448.762	-9.052.986

Årets resultat overføres til selskabets aktionærers andel af egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2010

	Note	31/12 2010 DKK	31/12 2009 DKK
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		116.000.000	116.500.000
Driftsmidler		131.216	352.643
Materielle anlægsaktiver i alt	11+12+18	116.131.216	116.852.643
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv	8	5.732.048	5.582.459
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.732.048	5.582.459
ANLÆGSAKTIVER I ALT		121.863.264	122.435.102
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende husleje		330.746	41.424
Andre tilgodehavender		542.606	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	0
Tilgodehavender i alt		873.351	41.424
Likvide beholdninger	10	0	668.850
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		873.352	710.274
AKTIVER		122.736.615	123.145.376

Balance pr. 31. december 2010

	Note	31/12 2010 DKK	31/12 2009 DKK
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		-17.202.055	-16.753.293
EGENKAPITAL I ALT	13	297.945	746.707
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14	115.731.201	116.452.131
Langfristede gældsforpligtelser i alt		115.731.201	116.452.131
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	14	727.006	695.168
Kreditinstitutter		725.403	0
Leverandørgæld		146.359	174.909
Deposita		2.445.545	2.362.608
Anden gæld		310.000	427.547
Periodeafgrænsningsposter		2.353.156	2.286.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.707.469	5.946.538
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		122.438.670	122.398.669
PASSIVER I ALT		122.736.615	123.145.376
Going Concern	1		
Væsentlige regnskabsmæssige valg og skøn	2		
Dagsværdi	15		
Risiko politik	16		
Kapitalstyrings politik	17		
Sikkerhedsstillelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Nærtstående parter	20		
Segment oplysninger	21		
Efterfølgende begivenheder	22		
Anvendt regnskabspraksis	23		
Bestyrelse og direktion	24		

Egenkapitalopgørelse

i tkr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	17.500	-7.700	9.800
Totalindkomst for perioden 1.1-31.12.2009	0	-9.053	-9.053
Egenkapital pr. 31. december 2010	17.500	-16.753	747
Totalindkomst for perioden 1.1.-31.12.2010	0	-449	-449
Egenkapital pr. 31. december 2010	17.500	-17.202	298

Pengestrømsopgørelse

	1/1-31/12 2010 tkr.	1/1-31/12 2009 tkr.
Årets resultat før skat	-598	-12.071
Værdiregulering af investeringsejendom	500	11.500
Amortiserede låneomkostninger	6	6
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	221	221
Finansielle indtægter	-1	-15
Finansielle omkostninger	5.917	5.954
Pengestrøm før ændring af driftskapital	6.045	5.595
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-832	789
Ændring i andel gæld, deposita, lev. gæld og periodeafg. poster	4	84
Pengestrømme fra primær drift	5.217	6.468
Finansielle indtægter, betalt	1	15
Finansielle omkostninger, betalt	5.917	5.954
Pengestrømme fra ordinær drift	-699	529
Betalt selskabsskat	0	14
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-699	543
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-695	-665
Etablering af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter	0	0
Optagelse af lån hos associerede virksomheder	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-695	-665
Årets pengestrøm	-1.394	-122
Likvider, primo	669	791
Likvider, ultimo	-725	669

Noter

Note 1

Going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsens vurdering heraf er baseret på, at selskabet disponerer over et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til understøttelse af selskabets daglige drift og betaling af økonomiske forpligtelser.

For 2011 forventes et resultat før dagsværdiregulering af ejendom og skat i niveauet t.kr. -200-300. Selskabet er afhængig af, at selskabets finansieringskilder periodevis stiller kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

De væsentligste skøn og forudsætninger for forventningerne til drifts- og likviditetsbudgettet er beskrevet i nedenstående afsnit om skønsmæssig usikkerhed vedrørende regnskabsposter.

Udstykning og salg af lejligheder

Som besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 8. december 2009 er bestyrelsen bemyndiget til at videreopdele selskabets lejligheder i selvstændige ejerlejligheder og efterfølgende foretage videresalg heraf til tredjemand.

Nettoprovenuet forventes at blive anvendt til nedbringelse af gæld. Det er bestyrelsens og direktionens vurdering, at udstykning og salg evt. vil kræve indbetaling fra selskabets aktionærer.

Det er bestyrelsen og direktionens vurdering, at likviditetsberedskabet på baggrund af ovenstående er tilstrækkeligt for 2011, og det anses for velbegrundet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen for 2010.

Note 2

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 jf. note 11 og selskabets skatteaktiver jf. note 8.

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.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsens vurdering heraf er baseret på, at selskabet disponerer over et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til understøttelse af selskabets daglige drift og betaling af økonomiske forpligtelser.

Selskabet er afhængig af, at selskabets finansieringskilder periodevis stiller kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. På baggrund af ledelsens løbende drøftelser med selskabets finansiering kilder, er det ledelsens vurdering af selskabet vil få de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed og aflægges derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Note 3	2010	2009
Nettoomsætning		
Lejeindtægter	<u>9.799.221</u>	<u>9.666.989</u>
Nettoomsætning i alt	<u>9.799.221</u>	<u>9.666.989</u>

Note 4	2010	2009
Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	668.706	621.996
Renovation, snerydning	548.549	365.108
Forsikring	83.979	68.486
Adm. af ejerforening, Datea	267.885	268.767
Ejendomsadministration, Datea	268.822	241.485
Vicevært mv.	595.241	584.685
Udvendig vedligehold mv.	328.546	350.349
Elevator eftersyn, vedligehold og div. serviceaftaler	81.966	163.995
Vaskeri og antennebidrag, indtægter netto	-42.953	28.916
Afskrivninger driftsmateriel	221.427	221.425
Varme og el	48.998	179.783
Diverse	0	12.130
Driftsomkosninger i alt	<u>3.071.166</u>	<u>3.107.125</u>

Note 5		
Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	262.315	330.535
Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	190.337	200.856
GXG Markets/Dansk AMP	75.000	75.000
Gebyrer mm.	20.653	19.437
EDB, infosystem m.v.	23.229	29.230
Advokat	211.655	394.765
Diverse afgifter aktiebog, finanstillsyn m.v.	26.847	42.360
Administrationsomkostninger i alt	<u>910.036</u>	<u>1.192.183</u>

Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
-----------------------------------	---	---

Der er i året udbetalt t.kr. 100 i vederlag til selskabets bestyrelse

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar vedrørende lovpligtig revision	126.900	91.250
Andre erklæringsopgaver	0	0
Honorar vedrørende skatterådgivning	0	18.750
Honorar vedrørende andre ydelser	63.437	90.856
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt	<u>190.337</u>	<u>200.856</u>

Note 6		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	1.073	15.439
Renteindtægter, diverse	0	0
	<u>1.073</u>	<u>15.439</u>

	2010	2009
Note 7		
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til realkreditinstitut	5.908.256	5.947.907
Renteomkostninger til bank	3.109	0
Bankgebyrer, låneomkostninger, kurstab v/låneomlægning	6.077	5.860
	<u>5.917.442</u>	<u>5.953.767</u>
Note 8		
Fordeling af selskabsskat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-149.589	-3.017.662
Selskabsskat i alt	<u>-149.589</u>	<u>-3.017.662</u>
Resultat før selskabsskat:		
Beregnet 25 % skat af årets resultat	-149.589	-3.017.662
Skatteværdi af ej fradragsberettigede omkostninger	0	0
	<u>-149.589</u>	<u>-3.017.662</u>
Effektiv skatteprocent	<u>25,0</u>	<u>25,0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme	2.497.213	2.372.212
Skatteværdi af underskud til fremførsel	3.198.841	3.207.448
Driftsmidler	33.684	490
Udskudt skat vedrørende amortiserede låneomkostninger	2.309	2.309
Udskudt skatteaktiv i alt	<u>5.732.048</u>	<u>5.582.459</u>
Note 9		
Resultat pr. aktie		
Årets resultat	-448.762	-9.052.986
Gennemsnitlige antal aktier	2.500	2.500
Resultat pr. aktie	-180	-3.621
Resultat pr. aktie er beregnet ved at dividerer årets resultat med gennemsnitlig antal aktier.		
Note 10		
Likvide beholdninger		
Indestående i pengeinstitutter	0	668.850
Total likvider beholdninger	<u>0</u>	<u>668.850</u>

Indestående i pengeinstitutter forrentes på baggrund af bankens dag til dag rente. Indestående i pengeinstitutter er til fri disposition.

Note 11**Investeringsejendom**

Kostpris 1/1	126.213.850	126.213.850
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
Kostpris pr. 31/12	126.213.850	126.213.850
Opskrivninger 1/1	-9.713.850	1.786.150
Årets nedskrivninger	-500.000	-11.500.000
Opskrivninger pr. 31/12	10.213.850	-9.713.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	116.000.000	116.500.000

Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2010					
Antal ejendomme	Beliggenhed	Afkastkrav	Købsår	m2	t.kr.
1 ejendom	København NV	6,25%	2006	7.160	116.000
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> • Normaliseret driftsresultat t.kr. 6.948 • Tomgang 3 % 					

Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2009					
Antal ejendomme	Beliggenhed	Afkastkrav	Købsår	m2	t.kr.
1 ejendom	København NV	6 %	2006	7.160	116.500
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> • Normaliseret driftsresultat t.kr. 6.642 • Tomgang 3 % 					

Investeringsejendommen anvendes til boligudlejning. Ejendommen er pr. 31. december 2010 i det væsentlige fuldt udlejet.

Regulering af grunde og bygninger er sket på grundlag af kapitaliseringsmetoden.

Afkastkravet, anvendt i kapitaliseringsmodellen, er fastsat på baggrund af vurdering foretaget af Sadolin & Albæk.

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

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.

Sadolin og Albæk har dateret værdiansættelsesrapporten den 3. marts 2011.

Note 11 - fortsat

Der er fortsat en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Det er ledelsens vurdering at denne afstand er reduceret i løbet af 2010, hvilket ligeledes har forøget omsætningen af investeringsejendomme i 2010. Disse forhold på ejendomsmarkedet har reduceret usikkerheden forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendom i forhold til sidste år.

Følsomhedsberegninger

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

	Effekt på egenkapital 2010	Effekt resultat før skat 2010	Effekt på egenkapital 2009	Effekt resultat før skat 2009
Afkast krav ændring + 0,5 %	-6.196.608	-8.262.143	-5.969.368	-7.959.157
Afkast krav ændring - 0,5 %	7.230.234	9.640.312	7.051.477	9.401.696
	Effekt på egenkapital 2010	Effekt resultat før skat 2010	Effekt på egenkapital 2009	Effekt resultat før skat 2009
Tomgang + 1 %	-1.328.640	-1.771.520	-1.282.259	-1.709.679
Tomgang - 1 %	1.288.124	1.717.498	1.282.259	1.709.679

Note 12	2010	2009
Driftsmidler		
Kostpris 1/1	1.107.137	1.107.137
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31/12	<u>1.107.137</u>	<u>1.107.137</u>
Afskrivninger 1/1	-754.494	-533.069
Årets afskrivninger	-221.425	-221.425
Afskrivninger pr. 31/12	<u>-975.920</u>	<u>-754.494</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	<u>131.216</u>	<u>352.643</u>
Note 13		
Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af 2.500 aktier a 7.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår:		
Aktiekapital 1/1 2003	200.000	200.000
Tilgang 2003	17.300.000	17.300.000
Aktiekapital 31/12 2009	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>

Selskabskapitalen har ændret sig således i de seneste 8 regnskabsår:

	Selskabskapital primo	Årets Tilgang	Selskabskapital Ultimo
Regnskabsåret 2002	200.000	0	200.000
Regnskabsåret 2003	200.000	17.300.000	17.500.000
Regnskabsåret 2004	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2005	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2006	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2007	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2008	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2009	17.500.000	0	17.500.000
Regnskabsåret 2010	17.500.000	0	17.500.000

Note 14**Gæld til realkreditinstitutter**

Långiver	Effektiv lånerente	Forfald	Regnskabsmæssig værdi	
			2010	2009
Langfristede lån				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,68 %	2033	65.539.771	65.536.893
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,75 %	2033	27.833.336	28.558.786
BRF Kredit – F1 rentetilpasningslån F1	2,31 %	2027	22.358.094	<u>22.356.482</u>
Total Langfristede lån			<u>115.731.201</u>	<u>116.452.161</u>
Kortfristede lån				
BRF Kredit – rentetilpasningslån F5	5,75 %	2033	<u>727.006</u>	<u>695.168</u>
Total kortfristede lån			<u>727.006</u>	<u>695.168</u>
Total gæld til realkreditinstitutter			<u>116.458.207</u>	<u>117.147.329</u>

Den effektive forrentning af realkreditlån kan opgøres således:

	2010	2009
Rente mindre end 5 %	22.358.095	94.790.847
Rente over 5 %	<u>94.100.113</u>	<u>22.356.482</u>
Total	<u>116.458.207</u>	<u>117.147.329</u>

Selskabets gennemsnitlige effektive rente udgjorde 5,06 % i 2010, hvilket er uændret i forhold til 2009 hvor den gennemsnitlige effektive rente ligeledes udgjorde 5,06 %.

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	
	2010	2009	2010	2009
Finansielle aktiver				
Likvide beholdninger	0	668.850	0	668.850
Tilgodehavende husleje	330.746	41.424	330.746	41.424
Andre tilgodehavender	542.606	0	542.606	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	0
Finansielle forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	116.458.207	117.147.229	123.121.887	122.232.440
Gæld til kreditinstitutter	725.403	0	725.403	0
Leverandørgæld	146.358	174.909	146.358	174.909
Deposita	2.445.545	2.362.608	2.445.545	2.362.608
Anden gæld	310.000	427.547	310.000	427.547

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

Renterisiko

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

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

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

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

	Effekt på egenkapital 2010	Effekt resultat før skat 2010	Effekt på egenkapital 2009	Effekt resultat før skat 2009
Rente ændring + 100 basispoint	-167.850	-223.800	-160.385	-213.846
Rente ændring - 100 basispoint	167.850	223.800	175.315	233.754

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.

Selskabet er på nuværende tidspunkt afhængig af, at selskabets finansieringskilder periodevis stiller kreditfaciliteter til rådighed, idet der er en tidsmæssig forskydning mellem indbetalinger fra lejere og betaling af terminer. Selskabets finansieringskilder har indtil videre stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Ledelsen er opmærksom på denne risiko og forhandler løbende med selskabets finansieringskilder om at få de nødvendige kreditfaciliteter stillet til rådighed.

3,6 % af selskabets finansielle forpligtelser vil forfalde inden for et år.

Selskabets likviditetsgrad pr. 31. december 2010 udgjorde 14 % (2009 11 %)

Nedenstående oversigt opsummerer forfaldstidspunkterne for selskabets finansielle gældsforpligtelser:

Forfaldstidspunkter	Inden for 12 mdr.	Inden for 1-5 år	Efter 5 år	Total
Finansielle gældsforpligtelser 2010				
Rentebærende gæld	6.425.192	29.836.279	156.858.695	193.120.166
Leverandør gæld	146.358	0	0	146.358
Deposita	2.445.545	0	0	2.445.545
Anden gæld	310.000	0	0	310.000
Finansielle gældsforpligtelser i alt	<u>9.327.095</u>	<u>29.874.777</u>	<u>156.858.695</u>	<u>.196.022.069</u>
Finansielle gældsforpligtelser 2009				
Rentebærende gæld	6.428.105	29.874.777	166.369.276	202.672.158
Leverandør gæld	174.909	0	0	174.909
Deposita	2.362.608	0	0	2.362.608
Anden gæld	427.547	0	0	427.547
Finansielle gældsforpligtelser i alt	<u>9.393.169</u>	<u>29.874.777</u>	<u>166.369.276</u>	<u>205.637.222</u>

Valuta risiko

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

Note 17**Kapital styringspolitik**

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

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

Selskabets soliditetsgrad udgør 0,2 % (2009 0,6 %)

Note 18**Sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 116.000, 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 har herefter af lejer været indbragt for Retten på Frederiksberg, hvor Retten gav Bispebjerg Kollegiet A/S medhold. Sagen er nu af lejer anket til Østre Landsret. 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. Det er selskabets ledelses opfattelse, at selskabet vil vinde sagen. – Herudover er selskabet ikke part i verserende retssager.

Note 20**Transaktioner mellem nærtstående parter og Bispebjerg Kollegiet A/S i 2010**

Selskabet har ingen transaktioner med aktionærer med bestemmende indflydelse.

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 ikke segment oplysninger opdelt på geografiske områder. Selskabet har indgået to større lejekontrakter.. Lejeindtægterne fra disse lejere udgør mere end 10 % af selskabets samlede lejeindtægter. Lejen vedrørende disse lejekontrakter udgør til sammen t.kr. 2.843.

Note 22

Efterfølgende begivenheder

Selskabets ledelse har i 2010-11 arbejdet mod en gennemførelse af den udstykning som blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i december 2009.

Der er fortsat forhandlinger med selskabets långivere om accept af en udstykning af selskabets lejligheder med henblik på successivt salg.

Den 3. februar 2011 blev der i retten på Frederiksberg afsagt dom i den anlagte huslejesag, og selskabet blev frifundet i sagen. Lejer har efter balancedagen anket dommen til Østre Landsret.

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

Som følge af de konstaterede kapitaltab samt den heraf følgende mangel på opbakning fra selskabets långivere til en udstykning og frasalg overvejer bestyrelsen p.t. tiltag med henblik på gennemførelse af en kapitaludvidelse. En styrkelse af kapitalgrundlaget ville kunne skabe basis for at gennemføre de planer om frasalg af lejligheder, som er besluttet på generalforsamlingen i december 2009.

Note 23

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

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Standarder og fortolkningsbidrag godkendt af IASB og EU med ikrafttræden i regnskabsåret 2010 er ikke relevante for virksomheden og har derfor ikke haft indvirkning på årsrapporten.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

IASB har vedtaget en række nye standarder og ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft, men har ikrafttræden i regnskabsåret 2011 og senere. Disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på fremtidige årsrapporter.

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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse kapitaliseringsmetoden. 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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Driftsmidler

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver måles som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger. Driftsmidler afskrives over den forventede brugstid som typisk udgør 3 - 5 år. Brugstider revurderes årligt.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning. Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse af og afdrag på lån samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere. Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitutter.

Note 24**Bestyrelse og direktion**

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

Bestyrelse	Aktier (stk.)	Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber
Leif Djurhuus, formand	0	Berlin Residential Holding A/S (BM) Bispebjerg Kollegiet (BF) Egeskov & Lindquist A/S (BF) Familien Erichsens Fond (BF) Festo A/S (BF) K/S Klinten, Faaborg (BM) Kystvejen 18 A/S (BM) Nordicom A/S (BM) - pr. januar 2011 N67 Solar Modules ApS (BM) Schaumann Holding A/S (NF) Schaumann Private Equity A/S (BF) Schaumann Properties A/S (NF) Shcaumann Renewable Energy A/S (BM) Team Klinten ApS (BF) Tegel Holding ApS (BM) Østre Gasværk Teater (NF) 67 Holding ApS (BM) 67 Tegel Holding ApS (BM)
Jesper Krarup		Aldana A/S (BM), (D) Aldana Holding A/S (BM), (D) K/S Senzanome (BM) K/S Nyropsgade 6 (BF) K/S Smørum Centeret (BF) K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk (BF) Kindem & Co ApS (BM) Komplementarselskabet Jenole ApS (D) Krakra Invest ApS (D) Krarup ApS (D) Krarup-Thomas International ApS (BF) Marselisberg Art ApS (D) Marselisberg Venture A/S (BM) Marselisberg Winery ApS (D) N6 Komplementarselskab ApS (D)

Bestyrelse	Aktier (stk.)	Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber
		SC Komplementarselskab ApS (D) Tagtækkervej, Odense ApS (D) Vahr ApS (D) Clever Ceuticals ApS (D)
Michael Sheikh	0	Restaurant Mads Refslund ApS Momentum Research & Development ApS (BF) Michael Sheikh ApS (BF+D) A&M Sheikh Holding ApS (BF+D) Sheikh Ejendomme ApS (BF+D)
Direktion:		
Bent Kandborg Kristensen	0	LEA Ejendomspartner as (D) Kandborg ApS (D) Dansk Stålfundering A/S (BM)

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