

# Bispebjerg Kollegiet A/S

## Årsrapport for regnskabsåret 2016

Offentliggjort på selskabets hjemmeside den 5. april 2017.



### Årsrapport for regnskabsåret 2016 samt dato for afholdelse af generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S.

Vedlagt følger Bispebjerg Kollegiet A/S' årsrapport for 2016, som er blevet godkendt af direktionen og bestyrelsen den 5. april 2017.

Ordinær generalforsamling er fastlagt til 27. april 2017, kl. 16.00.

Årsrapporten kan fra den 5. april 2017 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 for 2016 udgjorde et overskud på t.kr. 4.299 før værdiregulering af ejendom og skat. Resultat efter værdiregulering af ejendom og skat udgjorde et overskud på t.kr. 11.531.
- Selskabets balance udgør t.kr. 171.949.
- Egenkapitalen udgør t.kr. 45.123
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Årets resultat t.kr. 11.531 overføres til næste år.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes for 2017 at udgøre et overskud i størrelsesordenen t.kr. 3.600-3.800.

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2017.

Dirigent

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Bent Kandborg Kristensen, tlf. 44 57 03 40 eller [bkk@lea.dk](mailto:bkk@lea.dk)

**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

---

### **Ledelsesberetning og oplysninger om selskabet**

Oplysninger om selskabet	4
Selskabets hovedtal	5
Ledelsespåtegning	6
Ledelsesberetning	7
Aktionærinformation	8

### **Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 – 31. december 2016 for Bispebjerg Kollegiet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2017

Direktionen

Bent Kanborg Kristensen

Bestyrelsen:

Dan Svenningsen

Jesper Krarup

.....  
Michael Sheikh

Christian Thuesen

## 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:**

Dan Svenningsen  
Jesper Krarup  
Michael Sheikh  
Christian Thuesen

**Direktion:**

Bent Kandborg Kristensen

**Revisor:**

Ernst & Young P/S  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2017.

## Selskabets hovedtal

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	11.886	11.462	11.347	11.274	10.730
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.486	3.300	13.350	500	10.350
Resultat før finansielle poster	17.654	9.746	20.998	7.699	17.337
Finansielle poster, netto	2.870	2.924	3.007	6.080	5.844
Resultat før skat	14.785	6.822	17.031	1.626	11.494
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>170.968</b>	<b>150.755</b>	<b>147.200</b>	<b>134.735</b>	<b>134.561</b>
Omsætningsaktiver	981	1.128	113	467	82
Aktiver i alt	171.949	151.882	147.313	135.201	134.643
Aktiekapital	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Egenkapital	45.123	33.592	28.326	15.161	13.862
Langfristede gældsforpligtelser	108.762	108.524	109.925	109.861	112.740
Kortfristede gældsforpligtelser	10.380	9.766	9.062	10.179	8.042
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	29,3%	17,7%	60,5%	9,0%	90,3%
Soliditet	26,2%	22,1%	19,2%	11,2%	10,3%
Indre værdi	2,6	1,9	1,6	0,9	0,8
Resultat pr. aktie, kr.	4.612	2.106	5.266	520	3.448
Børskurs GXG Market	-	-	3.500	3.500	1.800
Noteret kurs – Dansk OTC ult. jan. 2017	17.000	6.000	-	-	-
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>

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Bispebjerg Kollegiet A/S driver udlejnings- og investeringsvirksomhed på baggrund af 2 ejendomme, beliggende Fyrbødervej 10-12, 2400 København NV, indrettet med i alt 262 ungdomsboliger. Herudover udfører selskabet projektudvikling af selskabets ejendom.

Som et led i udlejnings- og investeringsvirksomheden er der i 2016 opkøbt 10 ejerlejligheder beliggende øverst i den ene af Kollegiets 2 ejendomme. Lejlighederne har – siden selskabets stiftelse – været ejet af Dragsholm Sparekasse og har været drevet sammen med Kollegiets daværende 252 lejligheder. Pr. april 2016 ejer Bispebjerg Kollegiet A/S således alle lejligheder i de 2 "tårne". Driften af ejendommene følger forventningerne.

Projektudviklingen, der har pågået de sidste år, er i 2016 overdraget til MH Projects ApS, v/Benjamin Barking, der har fået til opgave at sikre kontakten til rådgivere og myndigheder samt sikre udarbejdelsen af en ny lokalplan for selskabets ejendom. Målet er i denne forbindelse at skabe basis for nyt byggeri med minimum 8.000 etagemeter byggeretter. Der er i 2016 indleveret startredegørelse til Københavns Kommune og lokalplanprocessen pågår fortsat i 2017.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud efter skat på t.kr. 11.531, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 45.123. Resultatet før værdiregulering, finansielle poster samt skat udgjorde t.kr. 7.169 mod t.kr. 6.446 i 2015. Tallene dokumenterer den positive udvikling selskabet har været inde i de seneste år.

Huslejen på selskabets ejendomme vil i 2017 blive justeret til et markedskonformt niveau, hvilket fremadrettet vil styrke driften yderligere. Da selskabets ledelse er meget opmærksom på værdien af et fornuftigt vedligeholdelsesniveau med heraf følgende udvikling i driftsomkostningerne, fastholder selskabet forventningerne om et resultat før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen t.kr. 3.600-3.800 før afholdelse af projektomkostninger.

Det igangværende arbejde med projektudvikling er i 2017 i en fase, hvor forventningen i selskabets ledelse er, at processen vil blive afsluttet med en lokalplan, der giver tilladelse til bebyggelse med min. 8.000 etagemeter.

Projektet har en væsentlig værdi under forudsætning af, at der gives tilladelse fra kommunen.

Da den ønskede lokalplan endnu ikke er godkendt, er det ledelsens opfattelse, at dagsværdien af projektet ikke kan opgøres pålideligt. Omkostninger til projektudvikling, der pr. 31.12.2016 andrager t.kr. 1.832 er derfor aktiveret i balancen som tilgang på anlæg under udførelse til kostpris.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle 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 optaget til handel på Dansk OTC. Jyske Bank A/S er aktieudstedende institut for selskabet. Selskabets aktiebog føres gennem Computershare.

### Udbytte

Den ordinære generalforsamling vedtager udlodning af udbytte på basis af den godkendte årsrapport for det seneste regnskabsår. Det er bestyrelsens holdning, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2016, og at der, forinden der fremadrettet skal ske udlodning, bør finde en væsentlig konsolidering sted.

### 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. 5. april 2017:

Aktionær	Antal aktier	% af kapital
Amvest ApS	1.442	58
Heine Delbing	603	24
Øvrige navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	424	17
Øvrige ikke-navnenoterede aktionærer med under 5% af aktiekapital	31	1
I alt	2.500	100,00

### Politik for egne aktier

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

### Meddelelser til selskabets aktionærer

Meddelelser der tidligere tilgik GXG Markets vil fremadrettet blive lagt på selskabets egen hjemmeside [www.kollegierne.dk](http://www.kollegierne.dk).

### 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 03 40  
 E-mail: [bkk@lea.dk](mailto:bkk@lea.dk)



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Bispebjerg Kollegiet A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bispebjerg Kollegiet A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

**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

---

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

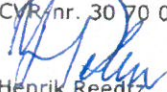
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

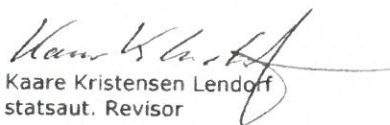
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København den 3. april 2017

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 30 70 02 28

  
Henrik Reeditz  
statsaut. Revisor

  
Kaare Kristensen Lendorff  
statsaut. Revisor

**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 2016

	Note	1/1-31/12 2016 DKK	1/1-31/12 2015 DKK
Nettoomsætning	1	11.886.022	11.461.883
Driftsomkostninger	2	-3.927.182	-3.894.352
Værdiregulering af investeringsejendom	7	10.485.740	3.300.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.444.580</b>	<b>10.867.531</b>
Administrationsomkostninger	3	-790.325	-1.121.614
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.654.255</b>	<b>9.745.917</b>
Finansielle omkostninger	4	-2.869.727	-2.924.399
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.784.527</b>	<b>6.821.518</b>
Skat af årets resultat	5	-3.253.762	-1.555.484
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11.530.766</b>	<b>5.266.034</b>
Fordeles således:			
Overført resultat		<b>11.530.766</b>	<b>5.266.034</b>
Resultat pr. aktie i kr.	6	<b>4.612</b>	<b>2.106</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	31/12 2016 DKK	31/12 2015 DKK
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	7	169.136.000	150.500.000
Anlægsaktiver under udførelse	8	1.832.082	254.625
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>170.968.082</b>	<b>150.754.625</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>170.968.082</b>	<b>150.754.625</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		108.608	88.460
Likvide beholdninger		872.747	1.039.168
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>981.355</b>	<b>1.127.628</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>981.355</b>	<b>1.127.628</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>171.949.437</b>	<b>151.882.253</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	31/12 2016 DKK	31/12 2015 DKK
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aktiekapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		27.622.690	16.091.924
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	9	<b>45.122.690</b>	<b>33.591.924</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	10	108.762.064	103.987.392
Udskudte skatteforpligtelser		7.684.702	4.536.926
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>116.446.766</b>	<b>108.524.318</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet andel af gæld til realkreditinstitutter	10	3.147.449	2.962.454
Skyldig selskabsskat		105.909	0
Leverandørgæld		39.712	81.512
Deposita		2.957.283	2.775.178
Anden gæld		1.272.023	1.280.929
Periodeafgrænsningsposter		2.857.605	2.665.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.379.981</b>	<b>9.766.011</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>126.826.747</b>	<b>118.290.329</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>171.949.437</b>	<b>151.882.253</b>
<b>Sikkerhedsstillelse</b>	<b>11</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>12</b>		
<b>Efterfølgende begivenheder</b>	<b>13</b>		
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>14</b>		

## Egenkapitalopgørelse

i t.kr.	Sel- skabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	17.500	10.826	28.326
Årets resultat for perioden 1.1-31.12.2015		<u>5.266</u>	<u>5.266</u>
Egenkapital pr. 31. december 2015	17.500	16.092	33.592
Årets resultat for perioden 1.1.-31.12.2016		<u>11.531</u>	<u>11.531</u>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<u>17.500</u>	<u>27.623</u>	<u>45.123</u>

## Noter

<b>Note 1</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	11.886.022	11.461.883
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>11.886.022</u></b>	<b><u>11.461.883</u></b>
<b>Note 2</b>		
<b>Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	870.477	849.533
Renovation, snerydning	219.927	234.651
Forsikring	113.896	106.411
Adm. af ejerforening	314.417	288.359
Ejendomsadministration	316.935	309.679
Vicevært mv.	417.069	390.176
Vedligeholdelse mv.	987.081	893.660
Elevator eftersyn, vedligehold og div. serviceaftaler	137.042	119.105
Varme, vand og el	550.338	702.778
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>3.927.182</u></b>	<b><u>3.894.352</u></b>
<b>Note 3</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	301.193	295.436
Bestyrelseshonorar	160.000	160.000
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	110.000	121.876
Revisorhonorar, rest tidligere år	20.000	0
Gebyrer m.m.	33.525	16.353
Advokat, konsulentbistand m.m.	58.480	395.126
Diverse afgifter Dansk OTC, aktiebog m.v.	107.127	132.823
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>790.325</u></b>	<b><u>1.121.614</u></b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Note 4</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til realkreditinstitut	2.852.891	2.914.550
Renteomkostninger til bank m.v.	6.539	180
Bankgebyrer, låneomkostninger, kurstab v/låneomlægning	10.297	9.669
	<u><b>2.869.727</b></u>	<u><b>2.924.399</b></u>
<b>Note 5</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	105.986	0
Regulering af udskudt skat	3.147.776	1.555.484
	<u><b>3.253.762</b></u>	<u><b>1.555.484</b></u>
<b>Note 6</b>		
<b>Resultat pr. aktie</b>		
Årets resultat	11.530.766	5.266.034
Gennemsnitlige antal aktier	2.500	2.500
Resultat pr. aktie	4.612	2.106

Resultat pr. aktie er beregnet ved at dividere årets resultat med gennemsnitlig antal aktier.



<b>Note 7</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1/1	126.213.850	126.213.850
Årets tilgang	8.150.260	0
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b>134.364.110</b>	<b>126.213.850</b>
Værdiregulering pr. 1/1	24.286.150	20.986.150
Årets værdiregulering	10.485.740	3.300.000
Værdiregulering i alt pr. 31/12	<b>34.771.890</b>	<b>24.286.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12</b>	<b>169.136.000</b>	<b>150.500.000</b>

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2016</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	169.136
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaliseret driftsresultat t.kr. 8.975</li> <li>• Tomgang 0 %</li> </ul>					

<b>Forudsætninger vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom i 2015</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	6.880	150.500
Vurderingen er endvidere foretaget på baggrund af følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaliseret driftsresultat t.kr. 7.978</li> <li>• Tomgang 0,28 %</li> </ul>					

Investeringsejendommen anvendes til kollegieudlejning og er beliggende i København. Ejendommen er pr. 31. december 2016 fuldt udlejet.

Investeringsejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdireguleres årligt på grundlag af kapitaliseringsmetoden. Til opgørelsen af dagsværdi er anvendt en kapitaliseringsmodel med 1 års normaliseret resultat. Der er udelukkede anvendt 1 budgetår i kapitaliseringsmodellen, idet det vurderes, at anvendelsen af et budgetår er tilstrækkeligt til opgørelse af en retvisende værdi, da de budgetterede pengestrømme er stabiliserede.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav relateret til ejendommen. Det fastsætter afkastkravet til ejendommen er baseret på blandt andet følgende faktorer:

- Udvikling i markedsforholdene for kollegieejendomme
- Udvikling i det generelle renteniveau
- Erfaringer med de køb og salg af kollegieejendomme som har været i året
- Ændringer i ejendommens forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold mv.

Afkastkravet er med baggrund i et stabilt marked fastholdt i forhold til 2016.

<b>Note 8</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1/1	254.625	0
Årets tilgang	1.577.457	254.625
<b>Kostpris pr. 31/12</b>	<b><u>1.832.082</u></b>	<b><u>254.625</u></b>

Anlægsaktiver under udførelse er indregnet til kostpris, da det ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Der henvises til omtale i ledelsesberetningen under afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" for yderligere omtale.

**Note 9****Aktiekapital**

Aktiekapitalen består af 2.500 aktier a 7.000 kr.  
Aktierne er ikke opdelt i klasser.

<b>Aktiekapital 1/1</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>
<b>Aktiekapital 31/12</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>

**Note 10****Gæld til realkreditinstitutter**

	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Realkreditlån er indregnet således:</b>		
Langfristet gæld	108.762.064	103.987.392
Kortfristet gæld	3.147.449	2.962.454
<b>Realkreditlån i alt</b>	<b><u>111.909.513</u></b>	<b><u>106.949.846</u></b>
Restgæld som forfalder efter 5 år	<b>82.545.180</b>	<b>94.706.314</b>

**Note 11****Sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 169.136, er pantsat til sikkerhed for mellemværende med selskabets finansieringskilder.

**Note 12****Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke part i verserende retssager.

**Note 13****Efterfølgende begivenheder**

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

**Note 14****Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner og efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres lineært i henhold til de indgåede lejekontrakter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger og omkostninger til administration.

Ejendommens 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 omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende 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 til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden. Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 investeringsejendom".

### **Anlægsaktiver under udførelse**

Anlægsaktiver under udførelse indregnes til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi 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.

### **Finansiel gæld**

Finansiel gæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

### **Andre gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til nettorealisationsværdi.