

# Bispebjerg Kollegiet A/S

## Ekstraordinær generalforsamling 18. januar 2016

### Referat af ekstraordinær generalforsamling

Bispebjerg Kollegiet A/S  
(CVR-nr. 19 65 90 38)

Mandag, den 18. januar 2016, kl. 16.00

på Bispebjerg Kollegiet, Fyrbødervej 10, 2400 København NV.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om ændring af § 5 i selskabets vedtægter, idet § 5 fremover skal have følgende ordlyd: "Aktierne registreres i Værdipapircentralen. Selskabets aktier er optaget til handel på Dansk OTC. Dansk OTC er en markedsplads for noterede aktier. Der udstedes ikke ejerbeviser".
3. Beslutning om tiltrædelse af bestyrelsens forslag til samarbejdsaftale omkring projektudvikling på Kollegiets grundarealer.
4. Eventuelt.

Der var på generalforsamlingen repræsenteret 1.745 aktier svarende til 1.745 stemmer, der alle var stemmeberettigede i henhold til vedtægterne .

### Ad. 1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes advokat Leif Djurhuus . Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og at ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

### Ad. 2. Forslag om ændring af § 5 i selskabets vedtægter

Forslaget blev fremlagt af Leif Djurhuus (LDJ), idet der bl.a. henvistes til notater omkring afnotering som tidligere er lagt frem for aktionærene. LDJ nævnte, at selskabet p.t. reelt er afnoteret ved GXG Market's lukning, og at en eventuel genoptagelse på en anden børs ville forudsætte prospektudarbejdelse, erklæringer og ansøgning om optagelse med heraf følgende væsentlige omkostninger til følge. Optagelse på Dansk OTC koster kr. 25.000, herudover er der en årsafgift på kr. 30.000. Noteringen på Dansk OTC-listen stiller ikke krav om regnskabsrapportering efter IFRS-reglerne, hvorfor der vil ligge en besparelse på revisionsomkostningerne i forbindelse med børsafnoteringen.

Aktionær Heine Delbing forespurgte, hvorvidt der har været foretaget undersøgelser af likviditeten i aktien, og om det har været vurderet, hvorvidt en børsnotering på f.eks. den svenske børs Aktietorget ville kunne give en bedre handel – og dermed måske en højere kurs for aktionærene. LDJ kunne meddele, at selskabet ikke har foretaget undersøgelser omkring andre børsmuligheder, bl.a. i lyset af det forhold, at en generalforsamling tidligere har besluttet at gennemføre en afnotering af selskabet. Heine Delbing ville stemme for det fremlagte forslag, men opfordrede bestyrelsen til at foretage en vurdering af mulighederne på Aktietorget. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget énstemmigt og med alle stemmer.

### **Ad. 3. Beslutning om tiltrædelse af bestyrelsens forslag til samarbejdsaftale omkring projektudvikling på Kollegiets grundarealer.**

LDJ redegjorde for forslaget og henviste til, at projektet – i overordnede termer – har været behandlet på tidligere generalforsamlinger i selskabet. Herudover henviste LDJ til det udsendte notat af 23.12.2015 med opsummering af vilkår for de foreløbigt indgåede aftaler.

LDJ nævnte, at det er bestyrelsesmedlem Michael Sheikh (MS), der har udviklet ideen om et mageskifte med DSB Ejendomsudvikling, hvorefter det vil være muligt at opnå – forventeligt – 10.000 m<sup>2</sup>-byggeret. MS har egenhændigt indledt forhandlinger med DSB omkring mulighederne og har ved en kontinuerlig kontakt til Københavns Kommune sikret sig forhåndstilkendegivelser omkring processen og dens gennemførelse. Det aftalegrundlag, der nu er skabt – og som er beskrevet bl.a. i nævnte notat af 23.12.2015 – er udarbejdet i lyset af den langvarige proces (2-3 år), hvori MS har arbejdet med projektet.

MS redegjorde herefter for ”teknikken” i mageskiftet med DSB og vilkårene for fordelingen af det antal byggeret, som vil blive stillet til rådighed.

MS's honorar for udvikling af projektet og arbejdet med at sikre det optimale antal byggeretsmeter har løbende været drøftet mellem MS og bestyrelsen, og der har været en grundlæggende enighed om, at en 20% succesfee ville være rimelig og markedskonform. Honoreringen har været vendt med kontakter hos såvel Plesner Advokatfirma som EY Revisionspartnerselskab, der begge udtaler, at aflønningen ligger på linje med andre projekter og ikke synes urimelig set i forhold til den værdiskabelse, der ligger for Bispebjerg Kollegiet, når et salg eller et projekt bliver gennemført. Da værdien af en byggeretsmeter har været svingende og i perioder har været kraftigt stigende, har der været en enighed om, at der skulle indføres en maksimal afregning pr. byggeretsmeter, hvilket i aftalen finder udtryk i de aftalte kr. 3.000 pr. byggeretsmeter. Til gengæld har man – mellem parterne – ikke fundet anledning til at begrænse MS's honorar i forhold til antal byggeretsmeter, idet værdiskabelsen for selskabet alt andet lige vil stige betydeligt, såfremt det kunne lykkes MS at opnå en større udnyttelse af arealerne end de forventede 10.000 byggeretsmeter.

Der blev herefter åbnet mulighed for at stille spørgsmål samt for besvarelse af allerede stillede spørgsmål fra aktionærer.

Der blev herunder stillet spørgsmål om, hvorfor selskabet ikke havde indhentet et alternativt tilbud og hvorfor man har lagt sig fast på 20% succes-fee. Såvel LDJ som den øvrige bestyrelse lagde i denne forbindelse vægt på, at projekt- og idéudviklingen har strakt sig over en længere periode, hvor MS har arbejdet med ideen, - på eget initiativ har afsøgt muligheder hos DSB og Københavns Kommune, og at der dermed ikke fra bestyrelsens side har været tale om et udbud af en opgave, som umiddelbart kunne værdiansættes. Tilbuddet fra MS om at idé- og projektudvikle er fra bestyrelsens side set

som et særdeles værdiskabende tiltag, som ikke var blevet sat i gang, hvis ikke MS havde initieret projektet. Bestyrelsen har holdt aktionærene orienteret om projektudviklingen og MS har på en tidligere generalforsamling fremlagt det foreløbige projekt. For bestyrelsen har det været set som en væsentlig forudsætning for gennemførelsen af idéudvikling og efterfølgende forhandlinger med DSB og Kommune, at det var MS, der forestod disse drøftelser.

På baggrund af ovenstående har det for bestyrelsen været mere relevant at sikre en markedskonform aftale med MS end at overveje at inddrage andre projektudviklere i fasen.

Der var fremkommet spørgsmål til, om ikke honoraret på 20% succes-fee var unormalt højt. Der blev henvist til de tidligere nævnte drøftelser med fagfolk hos henholdsvis EY Revisionspartnerselskab og Plesner Advokatfirma, der er af den opfattelse, at der er tale om en honorarsats, som har været anvendt i andre sammenhænge. MS kunne supplerende bemærke, at han i lignende tilfælde har opnået succes-fees i størrelsesordenen 20-50%.

Med baggrund i det forhold, at MS's honorar maksimalt vil kunne andrage 20% af værdien af de modtagne byggeretter, maksimeret til 20 % af kr. 3.000 pr. byggeretsmeter, at værdien af byggeretter i øvrigt – hvis der måtte være uenighed herom – ansættes af et anerkendt ejendomsmæglerfirma, at honoraret er inkl. evt. moms. På forespørgsel bekræftede såvel MS som bestyrelsen, at MS maksimalt vil oppebære kr. 600 pr. byggeretsmeter – dvs at grundlaget for MS's honorar er maksimeret til kr. 3.000 og dermed kan MS maksimalt oppebære et honorar på kr. 600 pr. byggeretsmeter. Generalforsamlingen tog bestyrelsens svar til efterretning.

Der var i forlængelse heraf drøftelse af, hvornår succes-fee skulle udbetales og om der ville være likviditet til dette. Bestyrelsen bemærkede, at man var opmærksomme på dette forhold, og at der ville blive taget højde for betalingen i forbindelse med selve projektfinansieringen. Der indgår flere overvejelser i denne sammenhæng, idet der kunne frasælges dele af projektet, alternativt kunne MS's honorar erlægges i form af aktier i selskabet, udstedt til en værdi baseret på kurs indre værdi i senest aflagte årsregnskab. En evt. kapitaludvidelse til dette formål vil kræve en generalforsamlingsbeslutning herom på et senere tidspunkt.

Der var herefter spørgsmål til, hvorvidt andre bestyrelsesmedlemmer har økonomiske interesser i projektets gennemførelse. Bestyrelsen kunne oplyse, at MS og MS's selskab ikke er økonomisk involveret med andre bestyrelsesmedlemmer i Bispebjerg Kollegiet A/S. Bortset fra evt. aktiebesiddelser er der ingen andre bestyrelsesmedlemmer, der har økonomisk fordel i en gennemførelse af projektet.

Der fandt herefter en drøftelse sted omkring anvendelsen af de projekterede bygninger. MS kunne orientere om, at der formodentlig ville blive givet tilladelse til såvel nogle erhvervslokaler som almindeligt boligbyggeri. Der vil på et senere tidspunkt blive regnet på den mest gunstige fordeling af areaerne med henblik på at sikre en optimering af projektet.

Der vil på sigt foreligge min. 3 scenarier for selskabet:

1. vi kan sælge grundarealerne/byggeretterne
2. vi kan gennemføre projektet og frasælge helt eller delvist
3. vi kan beholde det færdigudviklede projekt som investering

Beslutningen om, hvad der skal ske, vil afhænge af de forskellige økonomiske beregninger, finansieringsmulighederne samt aktionærernes holdning (generalforsamlingsbeslutning).

Der var spørgsmål til hovedaktionærernes holdning til projektet, ikke mindst til eventuel sammenhæng med Amvest ApS tilbud om opkøb af aktier.

Dan Svenningsen lagde i denne sammenhæng ikke skjul på, at han så et betydeligt potentiale i at søge projektet gennemført. Samtidig var det hans opfattelse, at der i forbindelse med projektfinansieringen, kunne blive stillet krav om supplerende sikkerhedsstillelse fra den største aktionær, hvorfor han i denne sammenhæng så en væsentlig interesse i at opnå en bestemmende indflydelse i selskabet. Projektet og muligheden for gevinst herigennem har dog ikke indgået i overvejelserne ved hans køb af aktieporteføljen.

Dan Svenningsen kunne supplerende oplyse, at der skal nedsættes en Styregruppe i forhold til MS omkring virkeliggørelsen af projektet og Heine Delbing foreslås at indgå i denne Styregruppe eftersom han har stor erfaring med projektudvikling.

Heine Delbing udtrykte som den anden hovedaktionær sin støtte til projektet på det beskrevne grundlag, og lagde vægt på, at det var hans opfattelse, at projektfremleggelsen herunder honoreringen af MS var godt belyst og inden for rimelige rammer.

Da der ikke var flere spørgsmål omkring projektet satte dirigenten forslaget om en tiltrædelse af bestyrelsens forslag til afstemning.

Forslaget blev vedtaget énstemmigt og med alle stemmer.

### 3. Eventuelt

Der fandt en generel drøftelse sted af selskabets nuværende situation og fremtidige muligheder. Der blev fra aktionærside udtrykt tilfredshed med selskabets status og de iværksatte tiltag til optimering af selskabets økonomiske stilling. Der blev ikke rejst yderligere spørgsmål.

Generalforsamlingen hævet.

**København, den 18. januar 2016**

Dirigent

Leif Djurhuus

for referatet

Bent Kandborg Kristensen