

Keops Kollegiet Bispebjerg A/S

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Torsdag den 27. juli 2006 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Keops Kollegiet, Bispebjerg A/S på adressen Keops Kollegiet, Fyrbødervej 10, 2400 København NV

Til stede fra bestyrelsen var:

Leif Djurhuus, formand for bestyrelsen
Michael Sheik, medlem af bestyrelsen
Jesper Krarup, medlem af bestyrelsen

På generalforsamlingen var i alt 1.361 aktier ud af den samlede aktiekapital på 2.500 aktier repræsenteret svarende til 1.361 stemmer, der alle var stemmeberettigede i henhold til vedtægterne.

Fra Keops InvestorPartner A/S deltog Anne Hegestand og Jeppe Nikolajsen.

1. Valg af dirigent

Leif Djurhuus bød velkommen og påtog sig hvervet som dirigent samt konstaterede med forsamlingens tilslutning, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Status på kollegiet (byggeri, udlejning mv.)

Anne Hegestand forestod den generelle orientering omkring byggeriet. Der blev bl.a. orienteret omkring overdragelsen af byggeriet som Keops havde overtaget den 30. juni 2006 fra Kristensen Properties. Det kunne konstateres at der nu foreligger en midlertidig ibrugtagningstilladelse fra myndighederne.

Anne Hegestand gennemgik de mangler der endnu ikke er udbedret, såsom beplantning af ude-areal samt gangbro til Bispebjerg S-tog station. Desuden kunne det konstateres at to fladskærmstv fra fællesstuerne var blevet stjålet men at der arbejdes på en bedre tyverisikring.

I forbindelse med udlejningen kunne Anne Hegestand bekræfte at der er foretaget en del markeds-mæssige tiltag i forsøget på at få en større tilgang af lejere. Der er oprettet en hjemmeside samt banner-reklamer på Ekstrabladets hjemmeside med link til denne. Derudover er der trykt 50.000 Go-carts til fordeling på cafeer og barer. Der vil også blive annonceret i Metro Express.

I forbindelse med udlejningen har 17 aktionærer udtrykt ønske om at leje en bolig, dog har kun 11 underskrevet lejekontrakt. I den forbindelse har yderligere 14 udtrykt ønske om at leje en bolig inden for 1-3 år. Derudover vil yderligere 24 personer være flyttet ind pr. 1. september

Kollegiet indeholder i alt 252 boliger til udlejning.

I forbindelse med udlejningen bliver 70 boliger udlejet til udenlandske studerende via DIS. Diskussionen omkring denne blok-udlejning blev henvist til punkt 2 på dagsordenen.

Fra forsamlingen blev der spurgt til hvorfor der ikke foreligger et anvisningssamarbejde CIU (Centralindstillingsudvalget), da dette er det primære sted at henvende sig for studerende. Anne Hegestand svarede at CIU ikke kan give fortrinsret til aktionærer og dette besværliggør et samarbejde, men at der stadig er kontakt til CIU. I den sammenhæng bliver der set på om CIU fx kan få anvisningsret til et begrænset antal boliger.

3. Forslag til ændring af selskabets regler for anvisning af ledige kollegieboliger i Keops Kollegiet Bispebjerg.

Leif Djurhuus gennemgik de forslag til ændring af anvisningsreglerne der er blevet fremsendt med indkaldelsen.

Den foreslåede ændring giver bl.a. mulighed for at ikke kun fysiske personer, men også selskaber kan anvise personer til lejemål. Der ud over giver ændringen også mulighed for at leje tomme boliger ud i sommerperiode fx via CBS.

Flere aktionærer havde uddybende spørgsmål i forbindelse med denne foreslåede ændring. Det gennemgående punkt var påvirkningen af de personlige aktionærers mulighed for at få tildelt en bolig, hvis virksomheder der har relativt flere aktier også kunne anvise boliger.

Derudover mente enkelte aktionærer at en yderligere blok-udlejning kunne blokere for muligheden for at kunne få ledige boliger når der var behov fra små-aktionærernes side.

Leif Djurhuus kunne forklare at de personlige aktionærers indstillingsret altid går forud for selskabsaktionærernes indstillingsret.

Fra en aktionærs side blev det foreslået at udvide definitionen af den familiemæssige tilknytning i forbindelse med hvem de personlige aktionærer kan anvise til. Dette forslag blev stillet for i højere grad at sidestille de personlige aktionærer med selskabsaktionærer der har en højere grad af frihed i sin anvisningsret.

Bland aktionærerne var der tilslutning til at udvide denne familiemæssige relation. Dog kunne det konstateres at Finanstilsynet havde visse krav til anvisningsretten, da fordelene ved aktierne ikke må være for store hvis de fx skal ligge i en pensionsopsparing. Ved fordele er hermed ment omfanget af anvisningsretten.

Leif Djurhuus indvilligede i at undersøge i hvor stort et omfang denne familiemæssige relation kan udvides.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt og med samtlige stemmer at ændre boliganvisningsreglerne i overstemmelse med det fremlagte forslag..

Det besluttedes tilsvarende at udvide de personlige aktionærers anvisningsret jfr. § 5 stk. 5. litra a. og b. til at omfatte en så bred familiemæssig relation som muligt, men således at myndighedernes krav til projektet stadig opfyldes, herunder i forhold til Finanstilsynet.

Generalforsamlingen bemyndigede advokat Leif Djurhuus til at undersøge muligheden for at foretage en sådan mulig udvidelse af det familiemæssige begreb - herunder i forhold til nevøer og niecer - og Leif Djurhuus blev bemyndiget til at foretage sådanne ændringer af anvisningsreglerne § 5 stk 5 litra a. og b. som var i overenstemmelse med udfaldet af advokatens undersøgelser.

Det blev besluttet at give Leif Djurhuus mandat til at undersøge hvor denne bredest mulige familiemæssige relation ligger i forhold til at opfylde myndighedernes krav.

Samtidig blev det bekræftet at bestyrelsen kun har til hensigt at blok-udleje boliger tidsbegrænset – gerne kun for ét år. Dette bevirker at det er lettere at begrænse denne udlejning, hvis mange aktionærer på samme tid gerne vil have anvist en bolig.

4. Budget

Anne Hegestand gennemgik det nyeste budget med afvigelsesforklaringer (alle beløb i t.kr.).

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Lejeindtægter | 3.174 |
| - driftsudgifter | -1.058 |
| - administrationsomkostninger | <u>- 3.303</u> |
| Resultat før renter | -1.187 |
| Renteindtægter | 1.080 |
| Renteudgifter | <u>-6.125</u> |
| Resultat før værdireg. og skat | -6.232 |

Afvigelsesforklaring i forhold til seneste budget:

| | | |
|-----------------------------|--------------|--|
| Lejeindtægter | 1.513 | Manglende leje juli/aug. 2006 |
| Driftsudgifter | 90 | Alm. prisreg. / ekstraarbejder |
| Administrationsomkostninger | 2.803 | Etableringsomkostninger aktiveres ikke |
| Renteindtægter | 120 | Fald i genplaceringsrenten i 2005. |
| Rente/garantiudgifter | <u>225</u> | Garantiprovision i et kv. yderligere |
| Afvigelser i alt | 4.751 | |

Anne Hegestand konstaterede også, at der muligvis er behov for en større kassekredit pga. de manglende lejeindtægter affødt af den sene overtagelse af ejendommen. Desuden bemærkede hun at BRF Kredit havde tilbudt en tillægsbelåning på 10 mio. kr.

En aktionær bemærkede at det er hensigtsmæssigt at budgettere med en større tomgangsleje da mange lejligheder står tomme i sommerperioden.

Med disse bemærkninger blev budgettet taget til efterretning.

5. Eventuelt

Da der ikke var yderligere emner til behandling under dette punkt, erklærende dirigenten dagsordenens punkter for udtømte og hævede generalforsamlingen.

Således passeret, København, den 27. juli 2006

Dirigent
Advokat Leif Djurhuus