

ADVOKATFIRMA
WWW.PLESNER.COM

AMERIKA PLADS 37
2100 KØBENHAVN Ø
TLF +45 33 12 11 33
FAX +45 33 12 00 14

1586213V1

20. november 2009

70052800 SZA

Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S den 8. december 2009

Det oprindelige udbud og salg af aktier i Bispebjerg Kollegiet A/S fandt sted ultimo 2003. Idegrundlaget for selskabet var at opføre, eje og udleje 252 kollegielejligheder og den overordnede målsætning var igennem en årrække at sikre en værdiskabelse til selskabets aktionærer.

Forventningerne til kollegiets drift var fra starten en stabil og rolig udvikling i såvel lejeindtægter som omkostninger, ligesom der budgetteredes med en jævn stigning i værdien af selskabets ejendom. På finansieringssiden budgetteredes i størst muligt omfang med fastfrosne rentesatser og delvist afdragsfrie lån.

Budgetterne for de første driftsår viste en positiv drift før værdiregulering og skat, og egenkapitalen forventedes ved udgangen af 2008 styrket fra oprindeligt kr. 17,5 mio. til ca. kr. 23 mio.

Det må i dag konstateres, at forventningen til udviklingen på ejendomsmarkedet samt visse andre nøglefaktorer ikke er opfyldt. Det må samtidig anses for særdeles usikkert om der – inden for en kortere periode – kan forventes ændringer i de nugældende markedsvilkår.

Således må det på baggrund af lejerklager over huslejeniveauet, med efterfølgende huslejesager, anses for tvivlsomt, om det vil være muligt fortsat at indeksere lejen med de oprindeligt forudsatte procenter. Herudover må det anses for sandsynligt, at det fortsat vil være nødvendigt at afholde væsentlige udgifter til sikring af et tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau af bygninger og fællesarealer. Endeligt må det i dag forventes, at den finansielle krise,

der har kendetegnet de seneste par år – på trods af fastlåste renter m.v. – vil kunne få negative konsekvenser for den samlede finansiering af selskabet. Således er der varslet en stigning i bidragssatserne, som vil forrykke det oprindelige budget

Det er på ovenstående baggrund bestyrelsens vurdering, at det samlede billede af udviklingen i de nævnte risikofaktorer tilsiger, at der snarest iværksættes initiativer med henblik på at sikre aktionærernes værdier. Det er bestyrelsens opfattelse, at den negative udvikling – i det nuværende marked – bedst muligt imødegås ved en nedbringelse af selskabets gæld, gennem en opdeling af kollegiets lejligheder til ejerlejligheder og et efterfølgende successivt salg heraf. Forretningsplan med økonomiske beregninger for opdeling og salg vil blive gennemgået på den ekstraordinære generalforsamling.

Iværksættelse af ovennævnte aktiviteter er en ændring af de forudsætninger og vedtægter, som blev lagt til grund ved selskabets etablering. I konsekvens heraf foreslår selskabets bestyrelse, at der på en ekstraordinær generalforsamling træffes beslutning om ændring af selskabets formålsbestemmelse til nu også at omfatte en opdeling og et salg af ejerlejlighederne.

Der vedlægges indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med tilhørende bilag 1 og 2.

Endvidere vedlægges fuldmagt, som De venligst bedes returnere i dateret og underskrevet stand, såfremt De er forhindret i at deltage på den ekstraordinære generalforsamling. Fuldmagten kan endvidere findes på Bispebjerg Kollegiets hjemmeside www.kollegierne.dk.

Det er vigtigt, at De returnerer fuldmagten, idet ovenstående forslag i modsat fald muligvis ikke kan opnå det fornødne flertal.

Den underskrevne fuldmagt bedes returneret pr. post i vedlagte frankerede svarkuvert eller indscannet pr. email til advokatfuldmægtig Anders Rømer Kania, ark@plesner.com.

Med venlig hilsen
Leif Djurhus

Synne Zakarias
Advokat

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

i

Bispebjerg Kollegiet A/S

På vegne af bestyrelsen indkalder jeg herved til ekstraordinær generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S

tirsdag den 8. december 2009 kl. 16
på Bispebjerg Kollegiet, Fyrbødervej 10, 2400 København NV

Dagsordenen er som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Forslag om at Bispebjerg Kollegiet A/S iværksætter salg af selskabets 252 lejligheder i ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 6313 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Fyrbødervej 10 & 12, 2400 København NV. Forslaget indebærer, at den nuværende ejerlejlighed, som omfatter 252 kollegieværelser, videreopdeles i 252 selvstændige ejerlejligheder. Disse ejerlejligheder kan herefter sættes til salg. Forslaget er en konsekvens af, at Bispebjerg Kollegiet A/S ved den nuværende konstruktion har betydelige udgifter til betaling af panteydelser og administration som ikke kan dækkes af lejeindtægterne.
 - (i) Advokat Leif Djurhuus gennemgår den videre proces ved opdeling af den eksisterende ejerlejlighed omfattende de 252 kollegieværelser.
 - (ii) Peter Norvig, Nybolig holder oplæg om den praktiske gennemførelse af salget af de opdelte ejerlejligheder.
 - (iii) Direktør Bent Kandborg Kristensen, Marselisberg Administration gennemgår forretningsplanen bag forslaget om opdeling og salg.
4. Forslag om ændringer af vedtægter, se vedlagte bilag 1 til indkaldelsen, hvor de foreslåede vedtægtsændringers indhold angives i deres fulde ordlyd.
5. Forslag om at give bemyndigelse til bestyrelsen til at handle indenfor rammerne af forretningsplanen for projektet.
6. Forslag om ændring af anvisningsreglerne, se vedlagte bilag 2 til indkaldelsen, hvor de foreslåede ændringer af anvisningsreglerne gengives i deres fulde ordlyd.

Selskabets aktiekapital er kr. 17.500.000,00 fordelt i aktier á kr. 7.000,00. Hver aktie på kr. 7.000,00 har én (1) stemme. Ingen aktie har særlige rettigheder.

Såfremt en aktionær er forhindret i at møde selv, kan stemmeretten udøves i henhold til skriftlig fuldmagt til bestyrelsen. Fuldmagten gælder såvel den ekstraordinære generalforsamling den 8. december 2009 som en evt. ny ekstraordinær generalforsamling, der vil blive indkaldt og afholdt, hvis der ikke opnås det fornødne fremmøde på den første ekstraordinære generalforsamling.

Fuldmagtsblanket vedlægges nærværende indkaldelse. Fuldmagten kan endvidere findes på Bispebjerg Kollegiets hjemmeside www.kollegierne.dk. Den underskrevne fuldmagt bedes fremsendt pr. post i vedlagte frankerede svarkuvert eller indscannet pr. email til advokatfuldmægtig Anders Rømer Kania, ark@plesner.com.

Det er vigtigt, at aktionærer, der er forhindret i at deltage, underskriver og fremsender fuldmagten, idet ovenstående forslag i modsat fald ikke kan opnå det nødvendige flertal.

Alm. Brand Bank er udpeget af Bispebjerg Kollegiet A/S, hvorigennem aktionæerne kan udøve deres finansielle rettigheder.

København den 20. november 2009

Synne Zakarias
Advokat

Bilag 1**Forslag til vedtægtsændringer til afstemning på ekstraordinær generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S den 8. december 2009.****1 Vedtægternes § 1 foreslås ændret til følgende ordlyd**

Stk. 1. Uændret.

Stk. 2. "Selskabets hjemsted er Københavns Kommune."

2 Vedtægternes § 2 foreslås ændret til følgende ordlyd:

"Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed af "Bispebjerg Kollegiet", ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 6313 Udenbys Klædebo Kvarter, København beliggende Fyrbødervej 10 & 12, 2400 København NV og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Selskabets formål er endvidere at lade ejerlejlighed nr. 1 videreopdele i 252 selvstændige ejerlejligheder og efterfølgende foretage videresalg heraf til tredjemand samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed."

3 Vedtægternes § 9 foreslås ændret til følgende ordlyd:

Stk. 1. Uændret.

Stk. 2. Uændret.

Stk. 3. "Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med højst 5 ugers og mindst 3 ugers varsel ved almindeligt brev med angivelse af dagsorden til de i selskabets aktionærfortegnelse noterede aktionærer. I indkaldelsen skal angives, hvilke anliggender der skal behandles på generalforsamlingen."

Stk. 4. "Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen, tilsynsrådet eller den generalforsamlingsvalgte revisor har forlangt det, eller når en aktionær, der ejer 5 procent af selskabets kapital, skriftligt har forlangt det. Forlangendet skal angive hensigten med en sådan generalforsamlings afholdelse."

Stk. 5. "Indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling skal udsendes senest 14 dage efter, at forlangendet om dens afholdelse skriftligt er meddelt bestyrelsen, til afholdelse tidligst 3 uger og senest 5 uger efter udsendelse af indkaldelsen."

Stk. 6. Uændret.

Stk. 7. "Senest 14 dage før hver generalforsamling skal dagsordenen og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport med revisionspåtegning og årsberetning, underskrevet af direktion og bestyrelse, fremlægges til eftersyn for aktionærene på selskabets hjemmeside www.kollegierne.dk.

Stk. 8. Uændret.

4 Vedtægternes § 11 foreslås ændret til følgende ordlyd:

Stk. 1. Uændret.

Stk. 2. "For så vidt den pågældende aktie er erhvervet ved overdragelse, skal denne aktie være noteret på vedkommendes navn i selskabets aktionærfortegnelse senest på registreringsdatoen, der ligger 1 uge før generalforsamlingens afholdelse, for at stemmeretten kan udøves."

Stk. 3. Uændret.

Bilag 2**Forslag til ændringer af anvisningsregler til afstemning på ekstraordinær generalforsamling i Bispebjerg Kollegiet A/S den 8. december 2009.****1 Forslag om ændring af navnet på selskabet**

Overalt i anvisningsreglerne foreslås navnet "Keops Kollegiet Bispebjerg A/S" ændret til "Bispebjerg Kollegiet A/S".

2 Forslag om ændring af navnet på kollegiet

Overalt i anvisningsreglerne foreslås navnet "Keops Kollegiet Bispebjerg" ændret til "Bispebjerg Kollegiet".

3 Vedtægternes § 1 foreslås ændret til følgende ordlyd

Stk. 1. "Nærværende regler for anvisning af ledige kollegieboliger (lejemål) omfatter de til enhver tid værende beboelseslejligheder, der ikke er frasolgt som selvstændige ejerlejligheder af ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 6313 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Fyrbødervej 10 og 12, 2400 København NV (herefter betegnet Bispebjerg Kollegiet). Bispebjerg Kollegiet tilhører Bispebjerg Kollegiet A/S, CVR-nr. 19659038 (herefter benævnt "Selskabet")."

Stk. 2. Uændret.