

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)

PREBEN BANG HENRIKSEN
(Juridisk konsulent)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
IDA GLINVAD KROGH
SANNE KYNDI SKOVMOSE

J.nr. 240176 MJ/SA
17.04.2024

VEDTÆGTER

for

Ejendomsselskabet Hellebro A/S
CVR-nr. 39 35 79 76

1 Navn

1.1 Selskabets navn er:

Ejendomsselskabet Hellebro A/S.

2 Hjemsted

2.1 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

3 Formål

3.1 Selskabets formål er at erhverve, ombygge og udleje ejendommen Mosedalvej 15, 2500 Valby samt aktiviteter i tilknytning hertil. Selskabet kan belåne ejendommen.

4 Selskabskapital

- 4.1 Selskabskapitalen udgør kr. 17.500.000,00 fordelt på 700 kapitalandele á DKK 25.000,00.
- 4.2 Selskabskapitalen er fuldt indbetalt. Selskabets kapitalandele skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere.
- 4.3 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 4.4 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele er selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 4.5 Kapitalandelene er ikke omsætningspapirer.
- 4.6 I øvrigt gælder der ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed

5 Generalforsamling

- 5.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle Selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte rammer.
- 5.2 Generalforsamlinger afholdes i Selskabets hjemstedskommune.
- 5.3 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslagens væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 5.4 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år tidligst 1 måned efter regnskabsårets udløb og senest i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen rettidigt i henhold til de til enhver tid gældende regler.
- 5.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når direktionen eller bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller på begæring af revisor eller navnenoterede kapitalejere, som repræsenterer mindst 5 % af Selskabets kapital.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.6 Forslag fra kapitalejerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til selskabet senest 1. februar forud for afholdelse af ordinær generalforsamling.
- 5.7 Senest 2 uger før generalforsamlingen udsendes dagsorden og for så vidt angår ordinære generalforsamlinger tillige årsrapport forsynet med revisionspåtegning pr. brev eller pr. email til enhver noteret kapitalejer, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for kapitalejerne på Selskabets kontor.
- 5.8 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af bestyrelse.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 5.9 Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende behandling og stemmeafgivning.
- 5.10 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

6 Stemmeret

- 6.1 Hver kapitalandel på nominelt DKK 25.000,00 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 6.2 Der kan stemmes ved fuldmagt på generalforsamlingen. Fuldmagter skal afgives skriftligt.
- 6.3 Bestemmelserne om registreringsdato og deltagelse i generalforsamling i selskabslovens § 84, stk. 1 – 3 finder tilsvarende anvendelse, jfr. selskabslovens § 84, stk. 5.

- 6.4 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, med mindre loven eller vedtægterne foreskriver andet.
- 6.5 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 6.6 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændringer eller om Selskabets opløsning eller fusion med et andet selskab kræves kvalificeret flertal, hvilket indebærer, at mindst 75 % af Selskabets kapital er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen tiltrædes af mindst 75 % af Selskabets kapital.

7 Selskabets ledelse

- 7.1 Selskabet ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-7 medlemmer. Bestyrelsen vælges for et år ad gangen, men kan genvælges.
- 7.2 Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af 1-3 medlemmer.
- 7.3 Den daglige ledelse kan dog overlades til en forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde.
- 7.4 Bestyrelsen kan via en administrationsaftale overlade den fulde drift af Selskabets aktiviteter, herunder køb og salg af ejendomme, optagelse af lån, etablering af finansielle aftaler til afdækning af finansielle risici og outsourcing af administrative og regnskabsmæssige opgaver med mere til forvalteren. Administrationsaftalen udstikker retningslinjer for de opgaver, som forvalteren skal udføre på Selskabets vegne.

8 Tegning

- 8.1 Selskabet tegnes af to direktører i forening (hvis der er registreret med end en direktør), af en direktør i forening med et bestyrelsesmedlem eller af den samlede bestyrelse.

9 Opgørelse af indre værdi og adgang til oplysninger

- 9.1 Selskabets forvalter skal sikre, at indre værdi pr. kapitalandel beregnes mindst en gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsrapport.
- 9.2 Værdiansættelsen af selskabets formue skal ske i overensstemmelse med kapitel 6 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven).
- 9.3 Opgørelsen af formuen skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af selskabets prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fee's der udløses ved salg af ejendommen og (3) skatteeffekten af disse korrektioner. Værdiansættelse af aktiver og passiver samt beregning af indre værdi foretages årligt i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet. Metoderne skal fremgå af regnskabet.
- 9.4 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet skal selskabets ejendom værdiansættes af ekstern vurderingsekspert/valuar.
- 9.5 Oplysninger om indre værdi pr. kapitalandel fremgår af Forvalters hjemmeside.
- 9.6 Selskabets kapitalejere kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62, § 64 og § 65 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

10 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 10.1 Selskabet investerer i fast ejendom. Investering og forvaltning af selskabets ejendom skal i al væsentlighed ske i henhold til retningslinjer, som fremgår af udbudsmateriale fra februar 2018 med efterfølgende vedtagne ændringer på selskabets generalforsamlinger.
- 10.2 Mindre ændringer i retningslinjer for investering og forvaltning kan efterfølgende implementeres efter vedtagelse i selskabets bestyrelse.

11 **Exit**

- 11.1 Selskabet er etableret med henblik på erhvervelse af ejendommen som nævnt i formålsbestemmelsen og med en investeringshorisont på 10 år, således at investorerne skal have adgang til exit efter 10 år, hvilken exit enten kan være ved, at selskabet afhænder ejendommen eller at afhændelsen sker ved at investorerne afhænder deres kapitalandele i Selskabet. Selskabets bestyrelse er forpligtet til at sikre, at denne intention efterleves.

12 **Revision**

- 12.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.

13 **Regnskabsår og årsrapport**

- 13.1 Selskabets regnskabsår er 01.01 til 31.12.
- 13.2 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med § 61 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) og opstilles på overskuelig måde og skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

14 **Elektronisk kommunikation**

- 14.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.
- 14.2 Selskabet kan give alle meddelelser til selskabets kapitalejere i henhold til vedtægterne eller selskabsloven ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk. Herunder kan selskabet sende e-mail til kapitalejerne med indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanket, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejerinformationer samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til kapitalejerne. Bortset fra

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

adgangskort til generalforsamling, vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på forvaltningsselskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.

- 14.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via forvaltningsselskabets hjemmeside, www.coreproperty.dk og/eller via anden hjemmeside som anført på forvaltningsselskabets hjemmeside.
- 14.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af selskabet direkte til kapitalejerne eller på forvaltningsselskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 14.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejers korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).
- 14.6 Uanset foranstående kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren er anført med i ejerbogen.

---oo0oo---

Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 17.04.2024

Som dirigent:

.....
Peder Sehested Lund