

År 2013, den 31. oktober kl. 14:00, afholdtes ordinær generalforsamling i Berlin High End A/S, CVR nr. 29195692, hos Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab, Frederiksberggade 16, 1459 København K.

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, bød velkommen til de mødende og oplyste, at bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 8.1 havde udpeget advokat Claude Winther Nielsen til dirigent.

Dirigenten redegjorde for generalforsamlingens lovlige indkaldelse. Med generalforsamlingens enstemmige tilslutning konstaterede dirigenten herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig inden for dagsordenens, vedtægternes og selskabslovgivningens afstukne rammer.

Dirigenten oplyste, at kr. 98.420.000 af aktiekapitalen var repræsenteret svarende til 56,8 % af aktiekapitalen.

Dagsordenen, der opfyldte vedtægternes § 7, var som følger:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer.

Med generalforsamlingens tilslutning blev det besluttet at behandle punkterne 1, 2 og 3 under et.

Ad 1 – Bestyrelsens beretning og selskabets virksomhed i det forløbne år

Ad 2 – Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse

Ad 3 – Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, aflagde på bestyrelsens vegne beretning og henviste indledningsvis til den trykte beretning i årsrapporten. Herudover kunne formanden oplyse, at året 2012/13 var året, hvor "musen spiste elefanten". Efter flere års forberedelse var det

i regnskabsåret 2012/13 lykkedes at erhverve ejendomsporteføljen betegnet "Berlin I". Som følge af porteføljens belåning havde der været tale om en meget tung købsproces, hvor det havde været nødvendigt for Berlin High End A/S først at erhverve den ene juniorbanks låneengagement og herefter forhandle et køb af ejendomsporteføljen på plads.

Ved købet af Berlin I porteføljen blev Berlin High End A/S' ejendomsportefølje, der ved regnskabsårets begyndelse bestod af 14 ejendomme med et areal på 39.247 m² fordelt på 533 enheder, med ét forøget med 60 ejendomme med et samlet areal på 147.305 m² fordelt på 2.368 enheder.

Implementeringen af Berlin I ejendomsporteføljen i selskabets regi var forløbet godt såvel i relation til forholdet til seniorbankerne, administrator, der var den samme, Berlin High End A/S i forvejen anvendte, nemlig Hachmann i Berlin, samt i relation til drifts- og vedligeholdelsesforhold.

Den erhvervede ejendomsportefølje havde et stort efterslæb på vedligeholdelse, men formanden påpegede, at dette også gav mulighed for et værdimæssigt vækstpotentiale efter behørig istandsættelse.

Der var i regnskabsåret 2012/13 sket en tilpasning af porteføljen ved salg af dels ejendomme fra den oprindelige Berlin High End portefølje og dels den tilkøbte Berlin I portefølje, således at der ved regnskabsårets udløb ultimo juni 2013 forefandt 69 ejendomme i behold. Bestyrelsen foretog løbende vurdering af, om der var ejendomme, det ville være hensigtsmæssigt at afhænde, f.eks. fordi et salg vil være mere lukrativt for selskabet end en gennemgående reovering af ejendommen, eller fordi en ejendom efter gennemført asset management aktivitet var "salgsmoden".

Der var nu - i modsætning til tidligere - interesse for ejerlejligheder i Berlin, og Berlin High End A/S havde derfor igangsat, at 24 ejendomme blev opdelt i ejerlejligheder. Bestyrelsen forventede en ikke ubetydelig værdistigning for disse ejendomme, men da salg af ejerlejlighederne ville forløbe over en lang periode, ville værdistigningen udmønte sig langsomt over de næste år.

Omkring selskabets funding-situation oplyste formanden, at der ved regnskabsårets udgang var konstateret en negativ værdi af selskabets swapkontrakter knyttet til de tyske seniorlån på i alt DKK 59,6 mio. Der var tale om swapkontrakter med løbetid til henholdsvis ultimo 2015 og 2017, og formanden understregede, at der ikke var tale om realiserede tab, hvorfor

den bogførte negative værdi – selv uden rentestigninger i swapperperioderne – gennem tidsfaktoren vil "gå i nul" ved udløb i henholdsvis 2015 og 2017.

Formanden oplyste i øvrigt, at bestyrelsen var opmærksom på, at netop rentestigninger udgjorde en ikke uvæsentlig risikofaktor for selskabet, og bestyrelsen arbejdede med forskellige modeller til sikring af selskabets fremtidige renteudgifter.

Endelig bemærkede formanden, at bestyrelsen under dagsordenens pkt. 6 havde stillet forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier. En bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier er helt sædvanlig i børsnoterede selskaber og ville give bestyrelsen mulighed for under gunstige likviditetssituationer at erhverve egne aktier til gavn for såvel selskabet som aktionærerne, der hidtil havde oplevet en ikke særlig likvid situation for selskabets aktier.

Formanden takkede direktøren for hans store indsats i det forløbne regnskabsår såvel i relation til den ordinære drift af ejendomsporteføljen som de helt ekstraordinære arbejdsopgaver, der havde været i forbindelse med købet og overtagelsen af ejendomsporteføljen i Berlin I. Endelig takkede formanden de øvrige bestyrelsesmedlemmer for et fortrinligt bestyrelsesarbejde.

Direktør Jon Svenningsen gennemgik herefter årsrapporten 2012/13.

Direktøren gennemgik resultatopgørelsen, der udviste et årets resultat på DKK 222,0 mio. mod DKK 38,2 mio. i regnskabsåret 2011/12.

Jon Svenningsen gennemgik balancen, herunder posten investeringsejendomme pr. 30. juni 2013, som udgjorde DKK 1.553.325.000 mod DKK 427.347.000 pr. 30. juni 2012 som følge af den i regnskabsåret 2012/13 tilkøbte ejendomsportefølje. Direktøren redegjorde for selskabets gældsforhold, herunder at selskabets langfristede gældsforpligtelser var blevet forøget dels som følge af erhvervelsen af Berlin I porteføljen, dels ved konvertering af kort gæld i regnskabsåret 2011/12 til lang gæld i regnskabsåret 2012/13 gennem refinansiering.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2013 DKK 456,6 mio. mod DKK 192,1 mio. pr. 30. juni 2012.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten indeholdt revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende bemærkninger, og at årsrapporten var underskrevet af selskabets direktion og bestyrelse.

Bestyrelsen indstillede, at der ikke blev udbetalt udbytte til aktionærene, således at årsresultatet blev overført til næste år.

Uffe Jacobsen bemærkede, at selskabets ledelse havde gjort en fortrinlig indsats i regnskabsåret og opfordrede til en applaus.

Peder Engelbrecht forespurgte, om Jones Lang Lasalles selvstændigt havde forestået vurderingerne af selskabets ejendomme, eller om dette var sket på baggrund af definerede afkastkrav.

Direktør Jon Svenningsen oplyste, at Jones Lang Lasalles i det hele selvstændigt havde udført vurderingerne.

Peder Engelbrecht forespurgte endvidere til, hvorvidt det var normalt, at tyske seniorbanker forlangte, at der var indgået swapkontrakt til sikring af renten i lånenes løbetid, hvilket direktøren bekræftede.

Endelig oplyste direktør Jon Svenningsen på forespørgsel fra Peder Engelbrecht og Garth Eisvang, at ca. 25 % af selskabets gæld var blevet refinansieret hos Nykredit til en rente på ca. 2,5 % med en løbetid til 2019.

På forespørgsel fra Garth Eisvang oplyste direktøren, at han – uanset hvad der havde været fremført under den tyske valgkamp – ikke var bekendt med nye regulative begrænsninger af huslejeforholdene i Tyskland.

Garth Eisvang forespurgte endvidere til, hvem de tyske investorer i Berlin i dag var, hvilket direktør Jon Svenningsen redegjorde for.

Uffe Jacobsen forespurgte, om den sidst noterede kurs fra OTC på 17.200 var for en faktisk handel eller på en forespørgsel. Direktør Jon Svenningsen kunne bekræfte, at der var tale om en faktisk gennemført handel.

På forespørgsel fra Uffe Jacobsen redegjorde formanden for baggrunden for forslag under dagsordenens pkt. 6 om bemyndigelse til at erhverve egne aktier og oplyste, at bestyrelsen ikke havde udarbejdet en strategi for tilbagekøb af aktier.

Endelig forespurgte Niels Svenningsen, om der havde været købsinteresse for selskabets samlede portefølje. Jon Svenningsen kunne oplyse, at selskabet ikke havde modtaget nogen forespørgsel på den samlede portefølje eller undersøgt mulighederne for et samlet salg, idet dette ikke var strategien for selskabet.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget enstemmigt til efterretning, ligesom årsrapporten 2012/13 og bestyrelsens forslag til regnskabsdisponering enstemmigt blev vedtaget.

Ad 4 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Selskabets nuværende bestyrelse bestående af Frantz Palludan, Jørn Bolding, Arve Nilsson, og Robert Kristiansen var foreslået genvalgt, og generalforsamlingen genvalgte enstemmigt de pågældende kandidater.

Ad 5 - Valg af revisor

Der forelå forslag om genvalg af PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som selskabets revisor, hvilket forslag enstemmigt blev vedtaget.

Ad 6 - Forslag fra bestyrelsen

Fra bestyrelsen forelå forslag om, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til i perioden indtil den 31. oktober 2018 at lade selskabet erhverve egne A- og B-aktier for op til i alt nominelt DKK 172.590.000 inden for rammerne af selskabslovens kapitel 12 om egne kapitalandele, og at (a) det højeste beløb, som selskabet må yde som vederlag for aktierne udgjorde de erhvervede aktiers andel af selskabets egenkapital i henhold til selskabets seneste reviderede og godkendte årsrapport med tillæg af ti procent, og at (b) det mindste beløb, som selskabet må yde som vederlag, udgjorde den til enhver tid gældende kurs på Dansk OTC for de pågældende aktier med fradrag af ti procent.

Dirigenten henviste til formandens redegørelse for det pågældende forslag under bestyrelsens beretning.

Der fremkom ingen bemærkninger i øvrigt, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

-oOo-

Da dagsordenens punkter herefter var behandlet, overlod dirigenten ordet til bestyrelsens formand.

Bestyrelsen takkede forsamlingen for den positive stemning under generalforsamlingen og takkede dirigenten for den gode ledelse af generalforsamlingen.

Bilag:

- De under generalforsamlingen foreviste plancher

-o0o-

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:


Claude Winther Nielsen