

År 2012, den 29. oktober kl. 13:00, 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 generalforsamlingen 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 kunne oplyse, at kr. 61.070.000 af aktiekapitalen var repræsenteret svarende til 40,42 % af aktiekapitalen, og at den fremmødte aktiekapital havde 17.132 stemmer svarende til 59,42 % af samtlige mulige stemmer.

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 henledte indledningsvis til den trykte beretning i årsrapporten. Herudover kunne formanden oplyse, at udviklingen i ejendomsporteføljen også i regnskabsåret 2011/12 havde været positiv.

Ved regnskabsårets afslutning var der 14 ejendomme i porteføljen med et samlet areal på 39.247 m<sup>2</sup> indeholdende i alt 533 enheder. Huslejen androg i regnskabsåret DKK 26.154.786. Formanden henledte opmærksomheden på, at der i regnskabsåret var solgt en ejendom, nemlig ejendommen på Kurfürstendamm, der havde indbragt en regnskabsmæssig fortjeneste på DKK 14 mio. ud over de opskrivninger på ejendommen, der havde været gennemført i de forrige regnskabsår.

Frasalget af ejendommen Kurfürstendamm i regnskabsåret medførte, at sammenligningstallene for de to regnskabsår 2010/11 og 2011/12 skulle læses med forsigtighed. F.eks. var der på trods af nedgangen i huslejen 2011/12 tale om en pæn forøgelse af huslejerne i de resterende 14 ejendomme i regnskabsåret på 3,6 %.

På den tilbageværende portefølje på 14 ejendomme var der endvidere konstateret en værdistigning på DKK 26,8 mio.

Formanden redegjorde for selskabets swapkontrakter og den negative udvikling i værdien heraf. Swapkontrakterne var en kontraktuel forpligtelse for selskabet overfor seniorlångiverne, og som følge af det yderligere rentefald, der var konstateret i regnskabsåret 2011/12 var den negative værdi af selskabets swapkontrakter blevet forøget med DKK 20,4 mio. til en samlet negativ værdi på DKK 51,5 mio. Imidlertid var der tale om ikke konstaterede tab, og at disse kontrakter enten ved rentestigninger eller selv uden rentestigninger gennem tidsfaktoren ville gå "i nul" ved udløb. Formanden henviste til note 11 i årsrapporten, hvor fordelingen af de finansielle instrumenter var beskrevet, herunder disses løbetid og negative værdi. Pr. 30. juni 2012 var der eksempelvis et af de finansielle instrumenter, der havde negativ værdi på DKK 8.050.000, men som udløb 31. december 2012, hvorefter den negative værdi ville blive udlignet.

Formanden redegjorde endvidere for de bestræbelser, der havde været udfoldet gennem regnskabsåret 2011/12 og efter regnskabsårets udløb med henblik på at erhverve Berlin I ejendomsporteføljen. Da en direkte handel vedrørende ejendomsporteføljen ikke havde været mulig, havde selskabet i regnskabsåret 2011/12 erhvervet en af juniorbankernes fordringer med tilhørende sikkerheder. Dette var baggrunden for de i regnskabsåret 2011/12 atypiske talstørrelser under posterne gæld til kreditinstitutioner og under værdipapirer.

Efter regnskabsåret 2011/12 var der arbejdet videre med planerne om at erhverve den pågældende portefølje, og det var netop lykkedes at købe 94 % af aktierne i Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH med tilhørende datterselskaber. Der var tale om en ejendomsportefølje på 60 ejendomme med et samlet areal på 147.305 m<sup>2</sup> indeholdende 2.368 enheder, og som

havde en samlet estimeret årlig husleje på DKK 79,5 mio. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen udgjorde DKK 908,9 mio. svarende til EUR 122 mio.

Købesummen for aktierne udgjorde DKK 10 som følge af Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH og tilhørende datterselskabers gæld til seniorbanker og juniorbanker, som var overtaget, og hvor et af juniorlånene i forvejen var ejet af Berlin High End A/S koncernen.

Endelig redegjorde formanden for bestyrelsens planer om en kapitaludvidelse i henhold til en af de i vedtægterne værende bemyndigelser. Det var bestyrelsens plan at gennemføre en kapitalforhøjelse uden fortegningsret for aktionærene rettet mod selskabets direktør, således at selskabet dels kunne opnå en forbedret likviditetssituation, dels sikre et incitament hos direktøren. Nærmere oplysninger om en sådan aktieemission vil tilgå aktionærene.

Endelig takkede formanden på bestyrelsens vegne direktøren for hans gode indsats i det forløbne regnskabsår både i relation til optimering af den eksisterende Berlin High End-portefølje og det store arbejde, direktøren havde udført i forbindelse med erhvervelsen af Berlin I-porteføljen.

Direktør Jon Svenningsen gennemgik herefter årsrapporten 2011/12. Også Jon Svenningsen fremhævede, at porteføljen ultimo regnskabsåret bestod af 14 ejendomme, nemlig de oprindeligt erhvervede 14 ejendomme med tillæg af ejendommen i Schillerstrasse erhvervet forud for regnskabsårets begyndelse og med frasalg af Kurfürstendamm-ejendommen i regnskabsåret.

Direktøren gennemgik resultatopgørelsen, og illustrerede herunder sammenligningstallene med og uden Kurfürstendamm-ejendommen.

Årets resultat udgjorde DKK 38,2 mio. mod DKK 32,1 mio. i regnskabsåret 2010/11.

Jon Svenningsen gennemgik balancen, herunder posten investeringsejendomme pr. 30. juni 2012, som udgjorde DKK 427,3 mio. Posten kunne specificeres som investeringsejendom pr. 30. juni 2011 DKK 539,9 mio. med fradrag af den solgte Kurfürstendamm-ejendom DKK 138,7 mio. og med tillæg af moderniseringer DKK 1,7 mio. og værdireguleringer af restporteføljen DKK 24,5 mio.

Direktøren fremhævede, at af likviditetsbeholdningen pr. 30. juni 2012 DKK 25,2 mio. var 75 % heraf indsat på en spærret konto hos en af selskabets seniorbanker til sikring af den negative værdi af swapkontrakt fra den frasolgte ejendom Kurfürstendamm.

Direktøren redegjorde for den korte gæld på i alt DKK 90,9 mio., hvoraf DKK 57,4 mio. relaterede sig til realkreditlån hos LLB, der forfaldt ultimo 2012. LLB er indstillet på at prolongere engagementet, men bestyrelsen arbejdede på at realisere de tre ejendomme, LLB-lånet relaterede sig til. De øvrige korte gældsoster relaterede sig primært til mellemfinansiering af den fordring, Berlin High End A/S havde købt med henblik på erhvervelse af Berlin I-porteføljen.

Egenkapitalen udgjorde herefter pr. ultimo 2011/12-regnskabsåret DKK 192,1 mio.

Dirigenten oplyste, at årsrapporten indeholdt revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende bemærkninger.

Bestyrelsen indstillede, at der ikke blev udbetalt udbytte til aktionærerne, og at årsresultatet derfor blev overført til næste år.

Der fremkom fra aktionærernes side en række spørgsmål til bestyrelsen, specielt vedrørende den tilkøbte Berlin I-portefølje, som alle blev besvaret.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget enstemmigt til efterretning, ligesom årsrapporten 2011/12 og bestyrelsens forslag til regnskabsdisponering blev enstemmigt vedtaget.

#### Ad 4 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

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

#### Ad 5 - Valg af revisor

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

-o0o-

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

Bestyrelsens formand takkede dirigenten for ledelsen af generalforsamlingen og takkede aktionærerne for fremmødet og den konstruktive debat under generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Claude Winther Nielsen