

Berlin High End A/S
CVR-nr. 29 19 56 92
c/o Nielsen Nørager
Frederiksberggade 16
1459 København K.

Til alle aktionærer i Berlin High End A/S

FP@NNLAW.DK

14. JANUAR 2016
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

I forbindelse med årsskiftet 2015/2016 skal jeg herved orientere aktionærerne om selskabet.

Der er ikke i 2. del af 2015 (svarende til 1. halvdel af regnskabsåret 2015/2016) foretaget ændringer i porteføljen, der således fortsat består af de 68 ejendomme, der er anført senest i årsrapport for 2014/2015.

Den ordinære drift i 1. del af regnskabsåret 2015/2016 (1. juli til 31. december 2015) er forløbet planmæssigt, men der foreligger endnu ikke et egentligt halvårsregnskab.

Der er fortsat en vis udskiftning af lejerne, om end antallet af modtagne opsigelser fortsat er lavt. Pr. 1. januar 2016 var der 84 lejligheder på "tomgangslisten". Dette tal skal dog sammenholdes med det samlede antal beboelseslejemål 2.305, samt at der i de 84 lejemål på "tomgangslisten" er lejemål som følger:

- 13 lejemål, der endnu ikke er fraflyttet,
- 11 nye opsigelser,
- 16 lejemål, der er under sanering/modernisering,
- 18 lejemål, der er udlejet, men endnu ikke indflyttet,
- 22 lejemål, der er tomme, og som er under udlejning samt

- 4 tomme lejemål, der har været ledige i mere end 2 måneder.

Der er pt. ingen tomme erhvervslejemål.

Selskabet oplever fortsat en betydelig stigning i lejen i forbindelse med genudlejning og for effektuerede genudlejninger i 2. halvår 2015 er der således konstateret en lejestigning på ca. 37 % i forhold til lejen forud for opsigelsen af lejemålet og genudlejning heraf.

I årsberetningen er det anført, at i alt 39 ejendomme af selskabets samlede portefølje på 68 ejendomme er under opdeling i ejerlejligheder, men der er ikke afgørende nyt at rapportere om de igangværende opdelingsprocesser, der er langvarige.

Omkring igangværende byggesager kan jeg oplyse følgende:

- Petersburger Paltz: Forventet byggestart medio 2016.
- Mehringdamm/Dudenstr.: U-Bahne selskabet opfører en ny opgang i 2017 lige foran ejendommen, hvilket vil være til gavn for ejendommen. Der er indsendt forespørgsel til myndighederne om mulighed for at opføre nye boliger over P-kælderen og den bagved liggende grund.
- Erich-Weinert Str.: Forundersøgelser om det er muligt at udnytte tagetagen, idet bygningen trænger til nyt tag m.m.

Deutsche Pfandbriefbank AG har bevilget en samlet ny kreditramme til Berlin High End på EUR 170.000.000, der skal anvendes til refinansiering for så vidt angår EUR 125.000.000, CAPEX investeringer på EUR 2.300.000 samt frie formål på EUR 42.700.000. Lånet udbetales i forskellige trancher, og første tranche på EUR 90 mio. blev udbetalt i december 2015, i hvilken forbindelse en fast rente for denne tranche blev fastsat alt inkl. for perioden 30. december 2015 til 30. december 2025 på 1,96 %.

Lånet amortiseres med 2,5 % p.a. frem til 31/12 2025, hvor restbeløbet forfalder.

Næste tranche på i alt EUR 35 mio. vil blive udbetalt i 1. halvår 2016, og provenuet skal ligeledes anvendes til refinansiering af lån.

Gennem denne refinansiering har selskabet sikret sig en lang sikker finansiering med lav rente og med en lav likviditetsmæssig belastning for selskabet.

Selskabet har som oplyst i seneste årsregnskab den 28. september 2015 afhændet samtlige af sine aktier i det associerede selskab Berlin IV A/S. Salget har givet en regnskabsmæssig fortjeneste i regnskabsåret 2015/16 på TDKK 44.579.

Selskabets aktier handles på Dansk OTC, der er overtaget af Københavns Andelskasse. Aktierne er senest noteret til DKK 70.000 i bud og DKK 78.000 i udbud, hvor tilsvarende pris-sætning ultimo september 2015 i bud var DKK 45.000.

En del aktionærer har benyttet det høje kursniveau til at sælge aktier i selskabet, men der er ligeledes mange, der har interesse i at erhverve aktier i selskabet, og såfremt aktionærer har interesse i at afhænde deres aktier, er de velkomne til at rette henvendelse til mig.

Endelig kan jeg rapportere, at selskabets direktør fortsat er sygemeldt, men gennem genoptræning er kommet betydeligt i sin rekonvalescens. I Jon Svenningsens sygefravær er arbejdsopgaverne fordelt, men specielt bestyrelsens næstformand har været til enestående hjælp i den givne situation.

Aktionærerne ønskes et godt nytår 2016.

Med venlig hilsen

Frantz Palludan
Bestyrelsesformand