

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

21. DECEMBER 2017
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

I forbindelse med årsskiftet 2017-2018 er tiden inde til at gøre status.

2017 har været et godt år for selskabet og for selskabets aktionærer.

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling blev afholdt den 23. oktober 2017, og på selskabets hjemmeside under fanebladet "Investor relations" er såvel selskabets årsrapport 2016/17, der blev godkendt på generalforsamlingen, som referat fra den ordinære generalforsamling, bestyrelsesformandens beretning og direktørens indlæg under generalforsamlingen med tilhørende plancher uploadet, hvilket materiale indeholder mange oplysninger om selskabet og ejendomsporteføljen og de muligheder, der er heri.

Køb af egne aktier

På den ordinære generalforsamling i 2016 blev det vedtaget at annullere alle de egne aktier, selskabet indtil dette tidspunkt havde erhvervet.

Efterfølgende har selskabet løbende opkøbt yderligere egne aktier og har nu en beholdning på 1.066 stk. B-aktier.

Selskabet har lagt en stående ordre ind hos OTC-listen på køb af aktier til kurs 115.000, hvilken kurs reflekterer selskabets indre regnskabsmæssige værdi i henhold til sidst godkendte årsrapport på 125.747 og en sædvanlig discount for mindre aktieposter i et selskab af denne type.

Driftsforhold

Driften af selskabets ejendomsportefølje forløber tilfredsstillende, og der er også i hele andet halvår 2017 konstateret et positivt marked i relation til genudlejninger, og disse foretages på tilsvarende høje niveauer som tidligere konstateret.

Der sker således gennem genudlejninger en betydelig forbedring af ejendommenes drift efter renovering af ledige lejligheder og genudlejning af disse.

I de første 5 måneder af regnskabsåret 2017/2018 (det vil sige for perioden 1. juli 2017 til 30. november 2017) opnåede selskabet en Soll Miete på TEUR 6.757, hvilket er TEUR 25 bedre end budget og TEUR 361 (5,6 %) bedre end samme periode sidste år.

Det samlede resultat (EBVAT) før værdiregulering af ejendomme, særlige poster og skat blev for 5-måneders perioden TEUR 3.927. Det er TEUR 68 bedre end budget og TEUR 525 bedre end i samme periode året før. Forbedringen i driftsresultatet (EBVAT) i forhold til sidste år er et resultat af dels stigningen i Soll Miete og dels lidt lavere driftsomkostninger.

I perioderegnskabet pr. 30. november 2017 er der ikke indregnet nogen værdiregulering af ejendomsporteføljen, idet der ifølge selskabets regnskabspraksis kun sker værdiregulering af ejendomsporteføljen en gang årligt, nemlig pr. 30. juni. Ved værdifastsættelsen af ejendomsporteføljen pr. 30. juni 2017 anvendtes en gennemsnitlig multiple for ejendomsporteføljen på 28,49 x Ist Miete, hvilket medførte en værdifastsættelse af den samlede ejendomsportefølje pr. 30. juni 2017 på TEUR 433.490. Med samme faktor og den nu konstaterede Ist Miete udgør værdien af porteføljen TEUR 441.693 eller en værdiforøgelse på TEUR 8.203.

Ejerlejligheder

Selskabet har for nu flere år siden påbegyndt opdelingen af 64 ud af selskabets beholdning på 68 ejendomme i ejerlejligheder, og processen skrider fremad om end meget langsomt på grund af kapacitetsproblemer hos myndighederne i Berlin.

Selskabet har nu indgået en relaksationsaftale med Deutsche Pfandbriefbank, således at salg af lejligheder kan finde sted, i hvilken forbindelse fire ejendomme er udtaget til såkaldte "salgsejendomme", hvilket betyder, at der i disse ejendomme ikke foretages genudlejning af tomme lejligheder, idet tomme lejligheder i disse fire ejendomme nu skal sælges.

Der er tale om følgende ejendomme:

Silvio-Meier Strasse 4 (nr. 828) med ca. 1.464 m²
Merseburger Strasse 5 (nr. 1129) med ca. 2.465 m²
Schönfliesser Strasse 5 (nr. 1131) med ca. 2.033 m²
Petersburger Platz (nr. 830) med ca. 1.170 m², hvortil kommer to nye lejligheder i forhusets tagetage og de nye lejligheder i baghuset

Specielt med hensyn til Petersburger Platz kan jeg oplyse, at byggesagen er blevet yderligere forsinket, og at de nye ejerlejligheder først forventes klar til aflevering i maj 2018.

Salget er enkelt-ejerlejligheder fra selskabets ejendomsportefølje er en ny epoke for selskabet, og det bliver spændende at følge udviklingen i relation til, hvilke priser der kan opnås for frigjorte ejerlejligheder.

FAIF – AIF

Den 24. oktober 2017 har Erhvervsankenævnet afsagt kendelse i den sag, Berlin High End A/S havde indbragt for Erhvervsankenævnet mod Finanstilsynet.

Finanstilsynet havde truffet afgørelse om, at selskabet var omfattet af FAIF-reglerne og havde afslået at Berlin High End A/S blev registreret som en AIF-enhed, hvilket for selskabet ville være administrativt betydeligt lettere.

Erhvervsankenævnet har givet Berlin High End A/S fuldt medhold, og efterfølgende er Berlin High End A/S blevet registreret som en AIF-enhed hos Finanstilsynet.

-o0o-

Måtte der være spørgsmål vedrørende selskabet, er aktionærerne som sædvanlig velkomne til at kontakte mig.

Alle selskabets aktionærer ønskes rigtig glædelig jul og et godt nytår.

Med venlig hilsen



Frantz Palludan

Bestyrelsesformand