

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

29. MAJ 2018
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

Jeg skal herved som bestyrelsesformand for Berlin High End A/S fremkomme med en redegørelse for selskabets forhold.

Driftsforhold

I perioden 1. juli 2017 til 31. marts 2018 (9 måneder) er der realiseret en Soll Nettokaltmiete på TEUR 12.282 mod budgetteret TEUR 12.212 og mod realiseret i tilsvarende periode i regnskabsåret 2016/17 på TEUR 11.632. Efter fradrag af omkostninger og tomgang er der i henhold til perioderegnskabet et resultat før værdistigninger og skatter (EBVAT) på TEUR 6.919 mod budgetteret TEUR 7.035 og mod realiseret i tilsvarende periode 2016/17 TEUR 6.251.

Selskabet opnår gunstige vilkår ved genudlejning af lejligheder dels på grund af selskabets strategi om at istandsætte tomme lejligheder før genudlejning, dels på grund af markedsudviklingen generelt i Berlin. Udlejningsniveauet i forbindelse med genudlejninger ligger nu på et gennemsnit på over EUR 11 pr. m², og udlejningsniveauet for boliger i hele ejendomsporteføljen udgør nu over ca. EUR 7,5 pr. m².

Tomgangen for boliglejemål er steget til ca. 4 %. Den lidt højere tomgang skyldes, at det er blevet sværere at få håndværkere til istandsættelse af de lejligheder, der skal genudlejes,

med deraf følgende længere tomgang, og at ejerlejligheder beliggende i de fire salgsejendomme, jf. herom nedenfor, ikke genudlejes.

Ejerlejligheder

Ejendomsporteføljen består af i alt 68 ejendomme, hvoraf tre ejendomme, beliggende i henholdsvis Leipzig og Spandau ikke planlægges opdelt i ejerlejligheder.

To ejendomme beliggende i Berlin er ikke under opdeling, nemlig ejendommen Mansfelder Strasse 3, der primært består primært af erhvervslejemål, og hvor det ikke anses for økonomisk rentabelt at opdele denne ejendom i ejerlejligheder, og ejendommen Pestalozzistrasse 69, der skal have yderligere moderniseringer gennemført, før andragende om opdeling i ejerlejligheder kan indgives.

Af de resterende 63 ejendomme er opdelingen i ejerlejligheder nu fuldt gennemført og registreret i grundbogen for 40 ejendomme, mens 23 ejendomme fortsat ikke er færdigeksperederet hos myndighederne. Af disse 23 ejendomme er 9 beliggende i områder med Milieuschutz, mens 14 er beliggende i områder uden Milieuschutz.

Salg af ejerlejligheder

Det er selskabets politik at udvælge nogle ejendomme i ejendomsporteføljen, der betegnes som salgsejendomme, og hvorfra ejerlejligheder skal sælges, når de bliver frigjort for lejemål. Politikken er således at afvente naturlig fraflytning af lejemålene, før en salgsproces igangsættes.

Fire ejendomme er pt. udtaget til salgsejendomme på baggrund af disses størrelse, fraflytningsfrekvens og salgsmuligheder.

Der er tale om følgende ejendomme:

- Schönfliesser Strasse 5,
- Merseburger Strasse 5,
- Silvio Meier Strasse 4 og
- Petersburger Platz 8

Der er indgået aftale med selskabets bankforbindelse om løbende relaxation af lejligheder, der sælges fra disse fire ejendomme mod indfrielse af en proportional del af gælden, der

hviler på de solgte ejerlejligheder, mens restprovenuet er til fri disposition for selskabet, hvilket er en attraktiv ordning.

Der er pt. i alt 10 lejligheder i de første tre førstnævnte ejendomme, der er frigjort for lejemål, og salgsprocessen er igangsat.

De første salgsforhandlinger indikerer et prisniveau på mellem EUR 4.300 og EUR 5.500 pr. m².

Med hensyn til Petersburger Platz er ejendommen beliggende i et såkaldt Milieuschutz-område, der vanskeliggør salg af ejerlejligheder til andre end de nuværende lejere. Denne Milieuschutz-regel gælder imidlertid kun de oprindelige ejerlejligheder og ikke de nye ejerlejligheder i form af en ny stor taglejlighed på 210 m² i forhuset og et helt nyt baghus indeholdende 10 ejerlejligheder. Det påregnes, at taglejligheden i hovedhuset er færdiggjort til aflevering 1. juli 2018, mens det nybyggede baghus indeholdende i alt 10 lejligheder er klar til aflevering og påbegyndelse af salg 1. september 2018.

Byggesager

Der gennemføres løbende større renoveringsprojekter på selskabets ejendomme, og der er senest sket aflevering af en stor facade- og strengrenovering i ejendommen Mehringdamm/Dudenstrasse, ligesom der er gennemført en omfattende facaderenovering inkl. ny isolering af facaderne på ejendommen Baldersheimer Weg/Weitbrucher Strasse med et flot resultat.

Der er i regnskabsåret 2018/19 planlagt tagrenovering på to store ejendomskomplekser beliggende Weinert Strasse/Meyerheimstrasse og Prenzlauer Allee/Zelterstrasse, hvor der samtidigt vil blive indrettet i alt 8 nye tagelejligheder i forbindelse med tagrenoveringen med et samlet etageareal på ca. 1.490 m².

Der arbejdes fortsat med byggeansøgninger for nybygninger på selskabets ejendomme beliggende Mehringdamm/Dudenstrasse, Friedrich Strasse samt Blascko Allee, hvor der vil kunne opføres i alt ca. 16.000 etage-m² helt nye byggerier, men disse projekter er på et foreløbigt stade.

Cirkulerende aktier - egne aktier

Efter den i regnskabsåret 2016/17 gennemførte nedskrivning af aktiekapitalen er der cirkulerende aktier for i alt nom. DKK 148.180.000, hvoraf DKK 13.000.000 er A-aktier, og DKK 135.180.000 er B-aktier.

Berlin High End koncernen har ikke i indeværende regnskabsår erhvervet yderligere aktier og har således fortsat en beholdning af egne aktier bestående af 1.066 stk. B-aktier.

Værdi af ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen værdireguleres en gang om året på baggrund af ekstern vurdering i forbindelse med regnskabsårets slutning 30. juni. Bestyrelsen har engageret Jones Lang Lasalle til at forestå årsvurderingen pr. 30. juni 2018.

Uanset at der igennem de sidste regnskabsår har været konstateret betydelige ejendomsværdistigninger, må det også forventes, at der i regnskabsåret 2017/18 vil være en pæn stigning i værdien af ejendomsporteføljen som følge af den fortsatte forbedring af størrelsen af lejebetalinger, ejendomsporteføljens pæne stand samt en fortsat stigning i lejemultiplerne i forbindelse med ejendomstransaktioner i Berlin-området. Bestyrelsen har en forventning om, at vurderingen af ejendomsporteføljen ultimo regnskabsåret 2017/18 vil ligge i niveau MEUR 500 eller en forhøjelse i niveau MEUR 65 i forhold til ultimo juni 2017, hvorved m²-prisen i henhold til vurderingerne stiger fra EUR 2.570 pr. m² til ca. EUR 3.000 pr. m². Det skal understreges, at disse m²-priser er udtryk for en vurdering af ejendomsporteføljen som udlejningsportefølje og ikke som salgsobjekter af enkelte lejligheder, hvilket forklarer forskellen mellem de her nævnte m²-priser og de for salg af enkeltlejligheder nævnte priser ovenfor, ligesom der skal indregnes en tidsfaktor ved en sådan konvertering.

Bestyrelsen vil hurtigst muligt, når årsrapport for 2017/18 foreligger, fremsende denne til aktionærerne, og årsrapporten vil på sædvanlig vis blive behandlet på den kommende ordinære generalforsamling.

Ordinær generalforsamling 2018

Ordinær generalforsamling er berammet til afholdelse mandag den 22. oktober 2018 kl. 10:00 i København.

-o0o-

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

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Frantz Palludan

Bestyrelsesformand