

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

22. MAJ 2019
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

Som bestyrelsesformand i Berlin High End A/S skal jeg herved fremkomme med en opdatering vedrørende selskabets forhold.

Ekstraordinær generalforsamling – ændring af regnskabsår

Den 29. marts 2019 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i selskabet, hvor forslag om ændring af selskabets regnskabsår fra 1. juli – 30. juni til 1. januar – 31. december med omlægningsperiode 1. juli 2018 – 31. december 2019 blev vedtaget med samtlige på den ekstraordinære generalforsamling repræsenterede stemmer svarende til 85,94 % af samtlige mulige stemmer i selskabet.

Økonomirapportering

Der er nu udarbejdet perioderegnskab for perioden 1. juli 2018 til 31. marts 2019 (9 måneder) ud af den 18-måneders regnskabsperiode, der er gældende i forbindelse med omlægning af regnskabsåret.

Der er i 9-måneders perioden oppebåret en Soll Netto Miete på TEUR 12.800 mod budgetteret TEUR 12.846 og mod realiseret i samme periode 2017/18 på TEUR 12.282.

EBVAT resultatet udgør TEUR 7.097 mod budgetteret TEUR 7.610 og realiseret i samme periode 2017/18 på TEUR 6.919.

Det skal i denne forbindelse erindres, at selskabet har optaget et supplerende lån på MEUR 30, der er anvendt til udlodning af udbytte og til renoveringsomkostninger.

I perioderegnskabet pr. 31. marts 2019 er der ikke indregnet nogen værdiregulering af ejendomsporteføljen, idet der ifølge selskabets regnskabspraksis kun sker værdiregulering af ejendomsporteføljen i forbindelse med afslutning af regnskabsåret – næste gang pr. 31. december 2019. Ved værdifastsættelsen af ejendomsporteføljen pr. 30. juni 2018 anvendtes en gennemsnitlig multiple for ejendomsporteføljen på 32,76 x Ist Miete, hvilket medførte en værdifastsættelse af den samlede ejendomsportefølje pr. 30. juni 2018 på TEUR 512.205. Med samme faktor og den nu konstaterede Ist Miete udgør værdien af porteføljen TEUR 529.167 eller en værdiforøgelse på TEUR 16.962. Hertil kommer realiseret avance ved salg af ejerlejligheder frem til 31. marts 2019 på TEUR 645.

Der er konstateret en positiv udvikling i Soll lejen på 3,7 % i januar kvartal og på 4,2 % i hele 9-måneders regnskabsperioden mod en stigning på 5,5 % for den tilsvarende periode i 2017/18. Selskabet mærker fortsat en stor interesse for leje af selskabets lejemål, og selskabet har ikke konstateret indikationer af en stagnation i væksten i lejen. Imidlertid har det tyske magasin Handelsblatt i en artikel fra maj 2019 anført, at der er konstateret fald i lejen visse steder i Tyskland, herunder Berlin.

Der er oppebåret en højere husleje på trods af, at en række frigjorte lejemål er ved at blive klargjort til salg som ejerlejligheder, og at to større erhvervslejemål fortsat henstår ledige.

Der er pr. 31. januar 2019 solgt seks lejligheder i salgsejendommen Silivo Meyer Strasse 4 og syv ejerlejligheder i salgsejendommen Schönfliesser Strasse 5. Arealet af de solgte 13 ejerlejligheder udgør henholdsvis 328 m² og 368 m², og gennemsnitspriserne for de solgte seks henholdsvis syv ejerlejligheder udgør EUR 4.546/m² og EUR 4.554/m². Herudover er der netop blevet solgt en lejlighed på 34 m² i salgsejendommen Merseburgerstrasse for en pris på EUR 6.088/m².

Salget af ejerlejligheder i ejendommen Petersburger Platz 8 har på ny været udsat på grund af forsinkelser med de endelige godkendelser efter byggeriets færdiggørelse, hvilket skyldes en overbelastning hos byggemyndighederne og et overophedet byggemarked i Berlin.

Men annoncering af salget er netop påbegyndt, og som bilag til denne orientering vedhæftes annonce fra ejendomsmæglerfirmaet Engel & Völkers, hvor det nye baghus er vist, og hvor man også kan se den nyetablerede elevator på bagsiden af det gamle forhus og den nye penthouselejlighed med terrasse i forhuset. Salget vil nu blive indledt, og der forventes fortsat høje priser ved salg af disse helt nye ejerlejligheder med et samlet areal på 1.146 m².

Byggeprojekter

Arbejdet med opnåelse af byggetilladelse for nybygninger på ejendommene Mehringdamm/Dudensstrasse, Friedrich Strasse og Blachkoallee fortsætter, om end de forskellige ansøgninger behandles meget langsomt af de kommunale myndigheder, der tydeligvis ikke prioriterer disse opgaver, og samtidigt er belastet som følge af den store byggeaktivitet i Berlin.

De omfattende renoveringer af ejendommene i Erich Weinert Strasse/Meyerheim Strasse og Prenzlauer Allee/Zelter Strasse skrider frem, om end der også her kan konstateres et betydeligt pres på grund af den ophedede byggesituation i Berlin med deraf følgende prisstigninger, som dog modsvares af stigninger i de forventede salgspriser for de nyindrettede tajejerlejligheder, hvor den forventede m²-pris nu ligger på EUR 8.300/m².

Opdeling i ejerlejligheder

Selskabets arbejde med opdeling af ejendomsporteføljen i ejerlejligheder skrider fremad.

Ud af den samlede portefølje på 68 ejendomme er fire ejendomme ikke omfattet af planerne om opdeling i ejerlejligheder. Et opdelingsprojekt er tilbagekaldt på grund af en for høj erhvervsandel. Endelig er opdelingen af ejendommen Blaschkoallee udsat, idet opdeling i ejerlejligheder skal knyttes op på den kommende byggetilladelse.

Af de resterende 62 ejendomme mangler pt. kun 13 ejendomme at blive endeligt opdelt i ejerlejligheder.

De 62 ejendomme, hvori der er sket opdeling eller hvor der er udestående ekspeditioner til opdeling i ejerlejligheder er 22 ejendomme omfattet af Milieuschutz-reglerne.

En konsekvens af Milieuschutz-reglerne er, at lejligheder i ejendomme, der er blevet opdelt efter Milieuschutz' indførelse, ikke frit kan sælges i en periode på 7 år fra Milieuschutz'ens indførelse. Som overordnet strategi har selskabet for disse ejendomme hidtil arbejdet med at etablere tidsbegrænsede lejekontrakter, således at disse lejemål udløber efter graceperioden med forbud mod salg af ejerlejligheder.

FAIF-godkendelse

Som følge af selskabets størrelse (balance) skal selskabet overgå fra en AIF-godkendelse hos Finanstilsynet til en FAIF-godkendelse hos Finanstilsynet.

Ansøgning herom er indgivet til Finanstilsynet, og selskabet påregner at modtage godkendelse som FAIF-enhed i indeværende år.

Omsætning af selskabets aktier – egne aktier

Primo januar 2019 blev der udloddet et ekstraordinært udbytte på DKK 13.500 pr. aktie á nom. kr. 10.000, men der er efterfølgende konstateret høje salgspriser for selskabets aktier. Således blev der i februar 2019 omsat 24 aktier til kurs 150.000, og senest er der omsat aktier til kurs 156.000 i maj 2019.

I hele perioden 1. juli 2018 til 31. marts 2019 har selskabet købt 191 stk. egne aktier til en samlet anskaffelsessum på TDKK 28.304, hvoraf egne aktier for TDKK 1.080 er købt i januar kvartal 2019.

Selskabet ønsker ikke at være kursførende, men ønsker at sikre tilstedeværelsen af en salgsmulighed for aktionærerne, og selskabet har fortsat en stående ordre i markedet på køb af egne aktier til egen beholdning til kurs 148.000.

-o0o-

Måtte der være spørgsmål vedrørende selskabet, er aktionærerne som sædvanlig velkomne til at kontakte mig eller selskabets direktør, Jon Svenningsen.

Med venlig hilsen



Frantz Palludan
Bestyrelsesformand



B

Petersburger Platz
№ 8

NEU
im
Vertrieb

Ein versteckter Garten in Friedrichshain

11 bezugsfertige Eigentumswohnungen
in begehrter Kiezlage.

- » Garten-Maisonettes und Residences mit Balkon
- » Penthouses mit Blick über Berlin
- » 2- bis 5-Zimmerwohnungen
- » Wohnflächen von ca. 55 bis 130 m²
- » Ruhiger Innenhof mit Süd-Ausrichtung

Wir beraten Sie gerne.
(Berlin) **20 34 65 100**

EXKLUSIVVERTRIEB



ENGEL & VÖLKERS
www.engelvoelkers.com/projekte/berlin