

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

18. SEPTEMBER 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.

Ændret regnskabsår

Selskabet har hidtil haft regnskabsår 1. juli til 30. juni, men ved ekstraordinær generalforsamling den 29. marts 2019 blev det besluttet at ændre regnskabsåret til kalenderåret og med et omlægningsregnskabsår på 18 måneder fra 1. juli 2018 til 31. december 2019.

Aflæggelse af årsrapport og afholdelse af ordinær generalforsamling faseforskydes således med ca. seks måneder i forhold til den hidtidige rytme i selskabet.

Perioderegnskab for de første 12 måneder af indeværende regnskabsår vil blive omtalt nedenfor.

Perioderegnskab for tiden 1. juli 2018 – 30. juni 2019

Der foreligger nu perioderegnskab for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 (12 måneder) ud af den 18-måneders regnskabsperiode, der er gældende i forbindelse med omlægning af regnskabsåret.

Der er i 12-måneders perioden oppebåret en Soll Netto Miete på TEUR 17.159 mod budgetteret TEUR 17.278 og mod realiseret i samme periode 2017/18 på TEUR 16.472.

EBVAT resultatet udgør TEUR 9.277 mod budgetteret TEUR 10.333 og realiseret i samme periode 2017/18 på TEUR 9.115.

Der er i april kvartal 2019 konstateret en stigning i Soll Miete på 4 % på trods af salg af ejerlejligheder, og stigning de 12 første regnskabsmåneder i Soll Miete udgør 4,2 % akkumuleret.

Der har i perioden været en højere tomgang end budgetteret, hvilket dels skyldes, at der ikke i budgettet er sket reduktion for manglende leje fra de beboelseslejemål, der er blevet frigjort, og som har ligget tomme i en istandsættelses- og salgsperiode, dels at særligt to større erhvervslejemål har været svære at genudleje. Burger King erhvervslejemålet er dog nu udlejet til et tyrkisk supermarked fra 1 august 2019. Lejen udgør 8.000 €/m mod tidligere 10.000 €/m. Der er givet lejefrihed indtil 1. januar 2020 for at kompensere for de omfattende omkostninger, der er ved at rydde lokalerne efter Burger Kings konkurs.

Omkostninger til fornyelse og vedligeholdelse udgør mere end budgetteret, hvilket bl.a. skyldes den meget høje byggeaktivitet, der er i Berlin med deraf følgende stigninger i priser.

Renteudgifter er også steget som følge af det supplerende lån på MEUR 30, der blev optaget i januar 2019, og hvor provenuet primært blev anvendt til udlodning af udbytte.

Endelig har der været større udgifter til fællesomkostninger som følge af tomme ikke lejbærende lejemål, hvor selskabet har måttet betale for fællesomkostninger i istandsættelses- og salgsperioden, indtil et salg af frigjorte ejerlejligheder er effektueret.

I perioderegnskabet pr. 30. juni 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 pr. 30. juni 2019 TEUR 537.062 eller en værdiforøgelse på TEUR 24.857. Hertil kommer realiseret avance ved salg af ejerlejligheder frem til 30. juni 2019 på TEUR 635 i forhold til Jones Lang Lasalles ejendomsvurdering af 30 juni 2018.

Salg af ejerlejligheder

For så vidt angår de 10 nye ejerlejligheder i det nybyggede baghus på Petersburger Platz 8 og den nyetablerede penthouselejlighed i hovedhuset i Petersburger Platz 8 er der gennemført salg af i alt 8 af disse 11 ejerlejligheder. De gennemførte salg er realiseret til tilfredsstillende m²-priser svingende fra 4.699 EUR pr. m² til EUR 8.136 pr. m² afhængig af ejerlejlighedernes beliggenhed og størrelse. De 8 solgte lejligheder har genereret en samlet salgssum på EUR 5.205.000. Salgene er sket med overtagelse efter 30/6 2019.

Det har været muligt at forøge salgspriserne i forhold til estimater fra 1. kvartal 2019, og salgene må betegnes som tilfredsstillende.

For så vidt angår salgsejendommene Schönfliesser Strasse, Merseburger Strasse og Silvio Meier Strasse er salgene også forløbet tilfredsstillende.

I ejendommen Schönfliesser Strasse 5 er alle frigjorte lejligheder efter klargøring blevet solgt på nær to, der fortsat er i salgsproces. Der er konstateret salgspriser pr. m² på EUR 4.132 – EUR 5.303, og de samlede salgspriser for de i alt 7 solgte ejerlejligheder udgør tilsammen EUR 1.680.000.

I ejendommen Silvio Meier Strasse 4 er alle frigjorte lejligheder også solgt på nær en. Salgene har indbragt m²-priser på EUR 4.068 – EUR 4.806, og de solgte i alt 6 lejligheder har genereret en samlet salgssum på EUR 1.487.500.

Endelig er de tre frigjorte ejerlejligheder i ejendommen Merseburger Strasse 5 blevet solgt og til m²-priser på EUR 6.061 – EUR 6.495, og de tre solgte lejligheder har indbragt en samlet salgssum på EUR 1.181.109.

Fortjeneste for gennemførte salg af ejerlejligheder bogføres først, når selve den fysiske overtagelse er gennemført, det vil sige pr. overtagelsesdagen.

Selskabet er i færd med at identificere yderligere ejendomme, der skal karakteriseres som salgsejendomme, og hvorfra ejerlejligheder, der bliver frigjort for lejemål, successivt skal frasælges. Drøftelser med Deutsche Pfandbriefbank om relaxationsaftale vedrørende disse er igangværende.

Byggeprojekter

Arbejdet med opnåelse af byggetilladelser vedrørende nybygninger på ejendommene Mehringdamm/ Dudensstrasse, Friedrich Strasse og Blachkoallee fortsætter, men der er fortsat endog meget langsom sagsbehandling hos de kommunale myndigheder, der stiller nye krav i processen.

Processen skrider dog fremad, og der forventes opnået tilfredsstillende byggetilladelser for de tre ejendomme, som vil give mulighed for opførelse af supplerende boligmasse

Vedrørende Blaschko Allée påregnes der mulighed for at opføre ca. 1.533 m² brugsareal og det påregnes, at byggetilladelse vil foreligge i første kvartal 2020.

For så vidt angår yderligere bebyggelse på ejendommen Friedrich Strasse opereres der nu med en ny bebyggelse på ca. 4.000 m², og byggetilladelse forventes at foreligge i 2. kvartal 2020.

Endelig for så vidt angår ejendommen Mehringdamm/Dudenstrasse fortsætter arbejdet med opnåelse af tilladelse til opførelse af punkthuse med et samlet areal på ca. 8724 m².

Det skal bemærkes, at såvel de anførte kvadratmeter som tidspunkter for opnåelse af byggetilladelser kan ændres som følge af de før omtalte mange krav fra byggemyndighederne i Berlin samt den langsomme sagsbehandling.

Opdeling i ejerlejligheder

Arbejdet med opdeling af selskabets ejendomsportefølje i ejerlejligheder skrider fortsat fremad, om end også dette arbejde er meget langsomt. Fuldt gennemførte og registrerede opdelinger af ejendomme i ejerlejligheder er siden sidste afrapportering steget med fire, således at der nu er 52 ejendomme, der er fuldt opdelt i ejerlejligheder.

Samlet konklusion i relation til arbejdet med opdeling af ejendomme i ejerlejligheder er, at det skrider fremad om end i et langsomt tempo.

Ny lovgivning vedrørende lejevilkår

Der har igennem flere år været en kraftig stigning i huslejerne i Berlin, hvilket har medført en ændret demografi for hele Berlin. Dette er bystyret i Berlin, der er af socialistisk anskuelse, ikke tilfreds med, og senatet har i juni 2019 offentliggjort hovedpunkter til et kommende lovforslag, der forventes fremsat i oktober 2019 med det formål at begrænse lejestigninger mv.

Der er for nyligt lækket et notat om forslaget om den nye lovgivning med maksimering af huslejerne i Berlin. Ifølge det lækkede notat har bystyret overvejet at indføre nogle stærkt begrænsende regler for huslejeafstættelsen.

I en 5-års periode må huslejen ikke hæves ud over den pr. 18. juni 2019 lovligt aftalte husleje.

Ved genudlejning må huslejen ikke overstige nogle fastsatte lejekvadratmeterpriser, der svinger afhængigt af ejendommens alder, og hvorvidt der er bad og varme i lejligheden. Eksempelvis må en ejendom opført i perioden 1965-1972 med varme og bad maksimalt udlejes for en m²-leje på EUR 5,95, mens der for ejendomme opført i perioden 2003-2013 ligeledes med varme og bad maksimalt må opkræves en m²-leje på EUR 9,80, hvilket er lavere end de lejeløb, Berlin High End A/S pt. oppebærer ved genudlejning. Også reglerne for huslejestigninger som følge af modernisering er meget begrænsede, og der må for moderniseringer, der udføres efter lovens ikrafttræden, maksimalt gennemføres en husleje-forhøjelse på EUR 1 pr. m².

Disse forslag er meget indgribende og kontroversielle. Der er omgående fra velestimerede juridiske kilder fremkommet vurderinger af, at bystyret i Berlin ikke forfatningsmæssigt er berettiget til at indføre sådanne regler, og at lovgivningen er forfatningsstridig.

Det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvorvidt bystyret i Berlin vil og kan gennemføre sådanne nye regler, og hvorledes sådanne regler konkret vil være lydende. Yderligere er det for tidligt at udtale sig om, hvilke reaktioner der fra ejendomssejere og organisationer vil komme imod sådan en lovgivning, bortset fra at det må anses for utvivlsomt, at lovens lovmedholdelighed vil blive indbragt for forfatningsdomstolen.

Såfremt regler som beskrevet bliver gennemført, vil det have en stærk negativ virkning for Berlin High End A/S og andre ejendomsbesiddere.

Bestyrelsen for Berlin High End A/S følger naturligvis nøje udviklingen i disse spørgsmål, og det skal på ny understreges, at der er tale om ikke-gennemførte, men dog af regeringen ønskede regler, der i øvrigt er helt ude af trit med den kommercielle virkelighed for Berlin.

FAIF-godkendelse

Ansøgning vedrørende den som følge af selskabets størrelse nødvendige overgang fra en AIF-godkendelse til en FAIF-godkendelse hos Finanstilsynet er indgivet, og Finanstilsynet har fremsat anmodning om forskelligt supplerende materiale, der også er indgivet til Finanstilsynet.

Omsætning af selskabets aktier – egne aktier

Selskabet har ikke i april kvartal 2019 købt yderligere egne aktier, og tilkøb af egne aktier i hele regnskabsperioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 udgør således fortsat 191 egne aktier til en samlet anskaffelsessum på TEUR 3.798.000.

Udveksling af køberinteresser og salgsinteresser blandt aktionærerne fungerer hensigtsmæssigt, og aktiehandlen foregår på niveau kurs 155.000, hvilket må anses for tilfredsstillende, også henset til at der i januar 2019 blev gennemført ekstraordinær udlodning af udbytte på DKK 13.500 pr. aktie á nom. kr. 10.000.

Selskabets hidtidige stående tilbud om at købe egne aktier til kurs 148.000 kan ikke oprettholdes, så længe der ikke er en afklaring på de ovenfor beskrevne bebudede nye lovtiltag om begrænsning af husleje i Berlin. Når der har fundet en afklaring sted af den bebudede nye lovgivning og konsekvenserne heraf, vil aktionærerne blive orienteret, herunder også i relation til spørgsmålet om et nyt stående tilbud om køb af egne aktier.

-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