

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

30. DECEMBER 2019
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

Kalenderåret 2019 er ved at rinde ud, og det er selskabets ekstraordinære omlægningsregnskabsår 2017/2019 (1. juli 2018 – 31. december 2019) også, og det er tid til en orientering om selskabets forhold.

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

Perioderegnskabet for 15-måneders perioden 1. juli 2018 til 30. september 2019 udviser en oppebåret Soll Netto Miete på TEUR 21.567 mod budgetteret TEUR 21.659 og realiseret i tilsvarende periode i 2017/18 TEUR 20.702.

Der er i juli kvartal 2019 konstateret en stigning i Soll Miete på 4,2 % på trods af salg af ejerlejligheder.

EBVA resultatet udgør for 15-måneders perioden TEUR 11.714 mod budgetteret TEUR 12.823 og realiseret i samme periode 2017/18 TEUR 11.542.

Værdifastsættelse af ejendomsporteføljen til årsrapport 2018/19.

I forbindelse med aflæggelsen af årsrapport for 2017/18 blev ejendomsporteføljen værdisat pr. 30. juni 2018 til EUR 512.100.000.

Selskabet har anmodet Jones Lang Lasalle om at foretage en vurdering af ejendomsporteføljen pr. december 2019, og denne er netop modtaget udvisende en vurdering pr. december

2019 på EUR 582.900.000 eller en stigning i forhold til primo regnskabsåret på EUR 70.800.000.

Det skal fremhæves, at Jones Lang Lasalle i vurderingen af ejendomsporteføljen i december 2019 ikke har taget hensyn til det nedenfor omtalte men endnu ikke vedtagne forslag om begrænsninger i lejefastsættelsen og de negative konsekvenser, dette måtte få for værdiansættelser af ejendomsporteføljer efter en eventuel vedtagelse.

På trods af at der i de seneste regnskabsår har været konstateret betydelige værdistigninger på ejendomsporteføljen, vil der således også i regnskabsåret 2018/19 være en stor værdistigning på ejendomsporteføljen og derved selskabets egenkapital.

Der er tilrettelagt en revisionsproces i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse, og når årsrapport er endeligt udarbejdet og godkendt af bestyrelsen, vil aktionærerne blive tilskrevet herom.

Ordinær generalforsamling 2020

Ordinær generalforsamling i selskabet afholdes på selskabets adresse tirsdag den 12. maj 2020 kl. 11:00.

Opdeling i ejerlejligheder

Processen med henblik på at opdele ejendomsporteføljen i ejerlejligheder forløber fortsat meget langsomt, men dog fremad, og der er i øjeblikket 10 ejendomme, der fortsat ikke er opdelt i ejerlejligheder. For to af disse ejendomme er processen dog så langt, at alle dokumenter er underskrevet hos notaren, således at der alene mangler registrering af opdelingen i grundbogen for ejendommene.

Salg af ejerlejligheder

Salg af ledige ejerlejligheder i de fire salgsejendomme Schönfliesser Strasse 5, Merseburger Strasse 5 og Silvio Meier Strasse 4 og Petersburger Platz 8 er forløbet tilfredsstillende.

Alle 10 nye ejerlejligheder i det nybyggede baghus på Petersburger Platz er blevet solgt, og for denne byggesags vedkommende udestår nu kun salg af den nyetablerede taglejlighed i forhuset på Petersburger Platz 8.

I alt 26 ejerlejligheder med et samlet areal på 1.736 m² og en salgspris på TEUR 10.390 er blevet solgt. Salgspriserne pr. m² er i gennemsnit EUR 5.985 med salgspriser pr m² fra EUR 4.298 i Silvio Meier Strasse til EUR 7.255 på Peterburgers Platz 8.

Der er konstateret en faldende fluktuation i ejendomsporteføljen, herunder også i de udsete salgsejendomme. Blandt andet som følge heraf har direktionen opnået aftale med Deutsche Pfandbriefbank om en omklassificering af yderligere fire ejendomme fra anlægsejendomme til salgsejendomme, således at der kan foretages salg af flere ejerlejligheder, også selv om fluktuationen er faldende.

Byggeprojekter

Arbejdet med selskabets byggeprojekter på Friedrich Strasse og Blachkoallee fortsætter. Der er opnået foreløbige byggetilladelser for disse to projekter (bauvorbescheid), og det påregnes, at der bliver opnået endelige byggetilladelser til disse to projekter i 2020.

For så vidt angår Mehringdamm/Dudenstrasse har der netop været offentliggjort et projekt med opførelse af punkthuse med et samlet areal på ca. 8.700 m², i hvilken forbindelse byggeadministrationen i Berlin afholdt en pressekonference og roste projektet. Der er derfor håb om, at der i begyndelsen af 2020 kan opnås foreløbig byggetilladelse for så vidt angår dette projekt, og forhåbeligt også endelig byggetilladelse i 2020 eller primo 2021.

Lovinitiativ vedrørende Mietendeckel

Senatet for Berlin har bebudet et lovforslag, hvis væsentligste elementer består i en reduktion af den nuværende lovligt opkrævede leje og en fastfrysning af den reducerede leje fremadrettet.

Selve lovprocessen har været langvarig og dårlig, og der foreligger ikke p.t. et egentligt konkret lovforslag med forarbejder og bemærkninger hertil, hvorfor det var meget svært at forudse, hvad der måtte blive vedtaget, men det forventes, at senatet for Berlin vil behandle et lovforslag i januar 2020.

Regeringen offentliggjorde den 18. juni 2019 et memorandum, hvori der beskrives et 5-årigt moratorium, i hvilken periode huslejer for så vidt angår bygninger opført før 2013 skal maksimeres til en leje, der fastsættes i henhold til et skema væsentligst baseret på bygningsalder.

Ifølge memorandaet skal der være mulighed for at forøge lejen på baggrund af gennemførte moderniseringer, men kun med et beløb på maksimalt EUR 1 pr. m² og kun på baggrund af specifikt tilladte moderniseringstiltag.

Ifølge oplysningerne skal udlejer have pligt til at oplyse alle lejere om den nuværende leje og den fremtidige reducerede leje, og lejerne vil få mulighed for fra 9 måneder efter lovforslagets vedtagelse at kræve den eksisterende leje nedsat til den begrænsede leje i henhold til loven.

De fleste eksperter er af den klare opfattelse, at lovforslaget er forfatningsstridigt og vil blive tilsidesat af Den Tyske Føderale Forfatningsdomstol. Det er uklart, om hele loven i givet fald vil blive tilsidesat af forfatningsdomstolen eller kun de dele, der klart strider imod forfatningsmæssige rettigheder (reduktion af pt. lovlig leje).

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 er fortsat under behandling i Finanstilsynet.

Køb af egne aktier

Selskabet har ikke siden 1. april 2019 købt yderligere egne aktier, og har som følge af en fortsat uafklaret situation om eventuel begrænsning af husleje i Berlin ikke et stående tilbud i markedet på 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 ønsket om et godt nytår og med venlig hilsen



Frantz Palludan
Bestyrelsesformand