

BERLIN HIGH END A/S

AKTIONÆRMØDE TIRSDAG DEN 15. SEPTEMBER 2020 KL. 15:00

BESTYRELSENS BERETNING:

Indledning

- Ordinær generalforsamling til behandling af årsrapport 2017/18 blev afholdt 22. oktober 2018, og det var sidst gang, der har været møde med deltagelse af aktionærer. Dette skyldes, dels at regnskabsåret 2018/19 var et forlænget regnskabsår på 18 måneder, dels at der i 2020 opstod Covid-19 pandemi med deraf følgende forsamlingsrestriktioner.
- På den baggrund er det – selv om Covid-19 pandemien fortsat eksisterer, og restriktionerne netop er blevet skærpet efter genåbningen af Danmark hen over sommeren 2020 – en særlig glæde at byde velkommen til dette møde med deltagelse af aktionærer i Berlin High End A/S.

Årsrapport 2018/19

- Selv om det er nærmest historieskrivning nu, vil jeg kort rekapitulere regnskabsresultatet for regnskabsåret 2018/19, der var et tilfredsstillende år for selskabet.

- På koncernniveau blev der opnået et bruttoresultat før værdistigninger på DKK 145,7 mio. mod DKK 92,2 mio. i 2017/18 og med værdistigninger i 18 måneders regnskabsåret på DKK 540,5 mio. blev regnskabsåret tilfredsstillende.
- Koncernresultat før skat – men efter værdireguleringer af ejendommene på nævnte DKK 540,5 mio. – udgjorde DKK 646,1 mio. mod DKK 588,7 mio. i 12 måneders regnskabet 2017/18.
- Endelig udviste regnskabet 2018/19 en egenkapital på koncernniveau på DKK 2.540,2 mio. og på moderselskabsniveau på DKK 2.358,9 mio. mod DKK 2.077,4 mio. året før.

Regnskabsresultat for halvåret 1/1 – 30/6 2020

- Driften i 1. halvår 2020 er forløbet tilfredsstillende. Selskabet har oppebåret en Soll Nettokaltmiete på DKK 67,6 mio. mod budgetteret DKK 66,6 mio. og realiseret i tilsvarende periode i 2019 DKK 64,5 mio. Der er opnået et EBVAT-resultat på DKK 36,9 mio. mod budgetteret DKK 36,4 mio. og for samme periode i 2019 DKK 33,4 mio.
- Gerhard Dalkjær Johansen vil senere gennemgå halvårsregnskabet detaljeret.

Ejendomsporteføljen

- Ejendomsporteføljen består fortsat af 68 ejendomme med et samlet udlejningsareal pr. 1. september 2020 på 170.752 m² indeholdende

- 2.290 beboelseslejemål med et samlet udlejningsareal pr. 1/9-2020 på 147.923 m² (reduktionen i antallet af lejemål skyldes salg af ejerlejligheder)
 - 163 erhvervslejemål med et samlet udlejningsareal pr. 1/9-2020 på 19.313 m² og
 - 634 parkeringspladser og kælderrumslejemål.
- Selskabets byggeri på Petersburger Platz 8 er færdiggjort, og de 10 nybyggede ejerlejligheder og den nyindrettede taglejlighed i hovedejendommen er nu solgt til tilfredsstillende priser.
- Selskabet har igangværende udvikling af byggeprojekter på Blaschko Allée, Friedrich Strasse og Mehringdamm/Dudenstrasse. Beskrivelse af disse projekter er gengivet i bestyrelsens beretning i årsrapport 2018/19, og Jon Svenningsen vil senere komme ind på status i disse sager.

Tagrenoveringsprojekter, er tillige inkluderer nye tagelejligheder

- Der er planlagt tagrenoveringsprojekter, der tillige omfatter indretning af nye tagelejligheder i følgende ejendomme:
- Erich Weinert Strasse 84
 - Prenzlauer Allee 172
 - Petersburger Strasse 44
 - Schönfliesser Strasse 5
 - Berliner Strasse 144

- Projekterne i de to første ejendomsblokke – Erich Weinert Strasse 84 og Prenzlauer Allee 172 – er vidt fremskredne, og færdiggørelsen af disse tagrenoveringsprojekter inkl. indretning af i alt henholdsvis 780 m² og 685 m² eller i alt 1.465 m² nye tagesejlerlejligheder forventes at blive færdiggjort maj 2021 for så vidt angår Prenzlauer Allée.

Opdeling i ejerlejligheder

- Af selskabets 68 ejendomme skal 64 opdeles i ejerlejligheder, men denne proces, der nu har været flere år, er desværre meget langsommelig. Dog er nu 57 opdelinger fuldt færdigekspederet og registrerede, mens de resterende 7 ejendomme fortsat er under ekspedition med henblik på opdeling i ejerlejligheder, men hvoraf 5 er færdigekspederet og kun mangler "kommunestempel".

Restriktioner

- Det røde/grønne bystyre i Berlin har gennem forskellige tiltag forsøgt at dæmme op for de betydelige lejestigninger, der har været konstateret som en følge af, at Berlin har gennemgået en helt gevaldig udvikling i forbindelse med overgangen til forbundsrepublikkens hovedstad, og den store demografi-ændring i befolkningssammensætningen, der er sket i forbindelse hermed.
- Tidligere er der blevet indført begrænsninger i lejestigningerne i form af Mietpreisbremse. Herudover er der i de særligt definerede Milieuschutz områder inden for Berlin en række yderligere krav, f.eks. i form af, at der ikke i en 7-årig periode efter en opdeling af en ejendom i ejerlejligheder må ske salg af de oprindelige ejerlejligheder, med mindre dette sker til lejere.

- I juni 2019 fremsatte den lokale regering forslag om et lejeloft – det såkaldte Mietendeckel. Dette ekstremt vidtgående forslag blev vedtaget i februar 2020, og forslaget er en så vidtgående indskrænkning af ejernes frie rådighed over deres ejendomme, at forslaget betragtes som værende forfatningsstridigt.
- Forslaget, som er nøje beskrevet i bestyrelsens beretning i årsrapport 2018/19, medfører bl.a. at hidtil lovligt fastsat leje pr. 1. december 2020 skal nedsættes til en skematisk leje med tillæg af 20 %, og hvilken skematisk leje er betydeligt under markedslejen. Den skematiske leje fastlægges alene ud fra aldersmæssige kriterier af en bebyggelse uden hensyn til dennes aktuelle stand og vil for Berlin High End A/S betyde, at lejen, der typisk er i niveau 12-14 EUR pr. m² ved genudlejning, nu skal nedsættes til niveau 6,5 EUR med tillæg af 20 %.
- Loven har haft virkning fra februar 2020 for alle nyudlejninger. Herudover må tidligere aftalte huslejestigninger, der skulle implementeres fra 2020 og fremefter, ikke effektueres. Endelig vil loven nu også få virkning for eksisterende lovligt etablerede lejekontrakter fra 1. december 2020.
- For 2020 forventer bestyrelsen, at indkomsttabet som følge af Mietendeckel-loven være:

- For genudlejninger ca.	EUR	22.000
- For manglende implementering af tidligere aftalte huslejestigninger	EUR	280.000
- Lejerreduktion med virkning fra 1. december 2020 – 31. december 2020	EUR	168.000

- De særdeles negative følger af Mietendeckel-loven er således ikke katastrofale for 2020-regnskabet, men vil specielt på baggrund af det tredje element – nedsættelsen af eksisterende lovlige huslejer til skemalagt husleje med virkning fra 1. december 2020 – få betydelig indvirkning på resultatet for 2021.
- Det er den helt klare og udbredte opfattelse, at loven er så indgribende, at den er forfatningsstridig, og sag er anlagt herom ved den føderale forfatningsdomstol. Hvornår sagen bliver afgjort, vides endnu ikke, men desværre ser det ikke ud til, at der er en hurtig løsning på sagen, således at denne vil kunne være afklaret inden 1. december 2020, hvor det næste led af loven træder i kraft. En afgørelse kan tidligst forventes at foreligge Q2/2021.
- Bestyrelsen må påregne, at Mietendeckel-loven kan medføre huslejetab, også selv om loven bliver tilsidesat, idet den midlertidige nedsættelse af lejen, indtil loven bliver tilsidesat, ikke fuldt ud kan påregnes inddrevet efterfølgende hos lejerne. Hvis dette imidlertid medfører misligholdelse af lejemålene, vil lejemål kunne blive frigjort med henblik på enten genudlejning eller salg.

Finansiering

- Selskabets finansiering er heldigvis en langsigtet finansiering. Ud over det i 2015 etablerede ny lån på MEUR 170 blev der i 2019 optaget et yderligere lån på MEUR 30 ligeledes hos Deutsche Pfandbriefbank. Der er tale om 10-årige lån, hvor størstedelen er med faste renter i låneperioden.
- En sådan strukturering af selskabets finansieringsgrundlag er yderst hensigtsmæssigt både i forbindelse med den indførte Mietendeckel-lov og i

forbindelse med Covid-19 pandemien i 2020, idet selskabets finansieringsgrundlag er sikret til 31. december 2025.

Salg af ejerlejligheder

- Selskabet har haft en god dialog med Deutsche Pfandbriefbank om udvidelsen af antallet af ejendomme, der karakteriseres som "salgsejendomme" fra oprindeligt 3 til i alt 9 ejendomme ud over Petersburger Platz 8, og hvorfra ejerlejligheder, der bliver ledige, successivt sættes til salg.
- Målet er at sælge minimum 20.000 etm² pr. år.
- På den måde vil bestyrelsen sikre fremskaffelse af likviditet, der på sigt kan anvendes til udlodning af udbytte.
- Rent bogholderiteknisk kan jeg oplyse, at indtægter fra salg af ejerlejligheder først indtægtsføres i selskabet på overtagelsesdagen for en solgt ejerlejlighed.

Udbytte

- Selskabet har i 2017 og 2019 foretaget to meget store udlodninger af udbytte til aktionærerne.
- Ved udgangen af 2018/19 regnskabsperioden har selskabet pr. 31. december 2019 en teknisk negativ fri reserve på TDKK 58.654. Dette betyder, at der først skal ske realisering af fortjenester ved f.eks. salg af ejerlejligheder eller byggerettigheder for mere end DKK 58,6 mio., før der er basis for en ny udlodning af udbytte, men det er bestyrelsens plan at arbejde på en løbende realisering af gevinster ved salg af ejerlejligheder og byggeprojekter, der muliggør udlodning af udbytte til aktionærerne, men

aktionærerne skal dog ikke påregne så store udlodninger af udbytte som de to sidste udbytter.

Selskabets aktier – egne aktier

- På selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2020 blev der truffet beslutning om at annullere beholdningen af egne aktier på 148 stk. egne aktier.
- Aktiekapitalen i selskabet udgør herefter DKK 135.040.000, fordelt på nominelt DKK 13.000.000 A-aktier og nominelt DKK 122.040.000 B-aktier.
- Selskabet har primo september 2020 135 registrerede aktionærer, men jeg bemærker, at ikke alle aktionærene – trods forpligtelse hertil i henhold til vedtægterne – har ladet deres aktier navnenotere. Dette kan skyldes, at en aktie er blevet solgt og endnu ikke navnenoteret i den nye købers VP depot, eller at aktionæren/aktionærens bank har glemt at navnenotere aktien. Hvis sidstnævnte er tilfældet, skal jeg opfordre aktionærene til at lade deres aktier navnenotere gennem deres bank.

Forventning til fremtidig kursudvikling

- Selskabet har igennem en årrække haft betydelige egenkapitalstigninger som følge af de forøgede ejendomsværdier i Berlin. Jeg bemærker specielt, at der ved vurderingen af ejendomsporteføljen i forbindelse med årsrapport 2018/19 pr. 31. december 2019 ikke er taget hensyn til Mietendeckel-loven, der på dette tidspunkt kun var fremsat som lovforslag, men først senere (februar 2020) blev vedtaget.
- Det er bestyrelsens forventning, at Mietendeckel-loven vil have betydelig negativ effekt på prisfastsættelsen af ejendomme i Berlin, hvis den pågældende lov ikke tilsidesættes som forfatningsstridig.

Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse, at en kunstig nedsættelse af lejeniveauer og derved ejendomsværdier i en europæisk stor-hovedstad ikke på sigt er mulig, og at der derfor på sigt på ny vil ske en markedsmæssig udvikling af lejeniveauer og prisdannelse for udlejningsejendomme til markedsniveau.

Afslutning

- Jeg vil som sædvanlig afslutte bestyrelsens beretning med en tak til bestyrelsen for et rigtig godt samarbejde, en tak til direktionen for en god indsats i et vanskeligt marked og tak til alle aktionærerne for deres store støtte og langsigtede tillid til selskabet.

Jeg vil herefter give ordet, først til Gerhard Dalkjær Johansen, der vil gennemgå halvårsregnskabet 2020 og herefter til selskabets direktør Jon Svenningsen, der vil gennemgå driftsforhold og de mere praktiske konsekvenser af de forhold, jeg under min beretning har redegjort for, i form af Mietpreisbremse og Mietendeckel og forventninger i relation til potentialer i ejendomsporteføljen.

Frantz Palludan