

År 2022, den 28. april kl. 11.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Berlin High End A/S, CVR nr. 29195692, hos Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab, Frederiksberggade 16, 1459 København K.

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, bød velkommen til de mødende og oplyste, at bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 9.1 havde udpeget advokat Brian Jørgensen til dirigent.

Dirigenten redegjorde for generalforsamlingens lovlige indkaldelse. Med generalforsamlingens enstemmige tilslutning konstaterede dirigenten herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig inden for dagsordenens, vedtægternes og selskabslovgivningens afstukne rammer.

Dirigenten oplyste, at der på generalforsamlingen var mødt aktionærer, der repræsenterede nom. DKK 103.480.000 af den samlede kapital på nom. DKK 135.040.000 (76,63 %) og 22.048 af det samlede antal stemmer på 25.204 (87,48 %).

Dagsordenen, der opfyldte vedtægternes pkt. 7, var som følger:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af overskud i henhold til den godkendte årsrapport
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer
 - 6.1 Forslag om aktiesplit ved ændring af stykstørrelse på selskabets aktier fra DKK 10.000 pr. aktie til DKK 1.000 pr. aktie
 - 6.2 Forslag om ajourføring af selskabets regler for værdiansættelse af selskabets aktiver og beregning af indre værdi pr. aktie

Med generalforsamlingens tilslutning blev det besluttet at behandle punkterne 1, 2 og 3 under et.

Ad 1 – Bestyrelsens beretning og selskabets virksomhed i det forløbne år

Ad 2 – Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse

Ad 3 – Beslutning om anvendelse af overskud i henhold til den godkendte årsrapport

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Resultatopgørelsen udviste for moderselskabet et årsresultat på TDKK 628.219 og en samlet balance på TDKK 3.458.368, mens årets resultat for koncernen var TDKK 665.848 og med en samlet balance på TDKK 5.501.798.

Egenkapitalen i moderselskabet udgjorde pr. 31. december 2021 TDKK 3.263.877.

Årets resultat på TDKK 628.219 blev foreslået disponeret med TDKK 631.715 til Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode og -TDKK 3.496 til Overført resultat.

Årsrapporten var underskrevet af selskabets direktion og bestyrelse.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning, og årsrapporten 2021 samt bestyrelsens forslag til regnskabsdisponering blev enstemmigt vedtaget af den tilstedeværende kapital.

Ad 4 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der forelå forslag om genvalg af Frantz Palludan, Jørn Bolding og Ole E. Mortensen.

Med hensyn til ledeshverv henviste dirigenten til bilag 1 til indkaldelsen til generalforsamlingen, hvor kandidaternes ledeshverv var beskrevet.

Frantz Palludan, Jørn Bolding og Ole E. Mortensen blev enstemmigt valgt.

Ad 5 – Valg af revisor

Der forelå forslag om genvalg af PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som selskabets revisor, hvilket forslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer

6.1 Forslag om aktiesplit ved ændring af stykstørrelse på selskabets aktier fra DKK 10.000 pr. aktie til DKK 1.000 pr. aktie

Forslaget om aktiesplit ved ændring af stykstørrelse på selskabets aktier fra DKK 10.000 pr. aktie til DKK 1.000 pr. aktie blev sat under behandling.

Dirigenten henviste til de fuldstændige forslag, der var vedlagt indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

En vedtagelse af forslaget vil indebære, at vedtægternes punkt 3.1 og 8.1 vil blive ændret til at være sålydende:

"3.1 Selskabets aktiekapital udgør DKK 135.040.000, hvoraf DKK 13.000.000 er A-aktier og DKK 122.040.000 er B-aktier.

Aktiekapitalen er fordelt på akter á DKK 1.000 eller multipla heraf."

"8.1 Hver A-aktie på DKK 1.000 giver 10 stemmer på selskabets generalforsamling, og hver B-aktie på DKK 1.000 giver 1 stemme på selskabets generalforsamling."

Forslaget blev vedtaget enstemmigt af hele den tilstedeværende kapital.

6.2 Forslag om ajourføring af selskabets regler for værdiansættelse af selskabets aktiver og beregning af indre værdi pr. aktie

Forslaget om ajourføring af selskabets regler for værdiansættelse af selskabets aktiver og beregning af indre værdi pr. aktie blev sat under behandling.

Dirigenten henviste til de fuldstændige forslag, der var vedlagt indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

En vedtagelse af forslaget vil indebære, at vedtægternes punkt 5.1 vil blive ændret til at være sålydende:

"5.1 Selskabet gennemfører følgende værdiansættelsesproces en gang årligt i forbindelse med aflæggelse af selskabets årsrapport og i forbindelse med enhver forhøjelse og -nedsættelse af selskabets aktiekapital:

- 1. Direktionen udpeger en eller flere uafhængige eksterne ejendomsvaluarer, hvis opgave er at udarbejde anbefalinger til værdiansættelse af selskabets ejendomme.*

2. *Selskabets direktion er ansvarlig for, at selskabets eksterne ejendomsadministrator og selskabet fremsender alle relevante oplysninger til den udpegede valuar, herunder for hver ejendom: liste over lejere og den leje, de betaler, budget, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger mv. samt alle sådanne yderligere oplysninger, som valuaren med rimelighed anmoder om til brug for sin værdiansættelse.*
3. *Valuaren udarbejder og fremsender forslag til værdiansættelse af selskabets ejendomme (anbefaling) til selskabets interne værdiansættelsesfunktion med kopi til selskabets direktion.*
4. *Selskabets direktion verificerer de faktuelle oplysninger vedrørende selskabets ejendomme, som valuarens forslag til værdiansættelse er baseret på og meddeler eventuelle bemærkninger til selskabets interne værdiansættelsesfunktion med henblik på korrektion af eventuelle faktuelle fejl.*
5. *Selskabets interne værdiansættelsesfunktion*
 - (a) *gennemgår valuarens forslag til værdiansættelse af selskabets ejendomme – efter korrektion for eventuelle faktuelle fejl – og fastsætter herefter den endelige værdi af selskabets ejendomme*
 - (b) *opgør og fastsætter den endelige værdi af selskabets andre aktiver og forpligtelser opgør og*
 - (c) *fastsætter den indre værdi pr. aktie i selskabet*
6. *Selskabets interne værdiansættelsesfunktion fremsender herefter den endelige opgørelse af værdien af selskabets ejendomme, øvrige aktier og forpligtelser og den indre værdi pr. aktie i selskabet pr. den relevante opgørelsesdato,*
 - (a) *til direktionen og bestyrelsen til orientering*
 - (b) *den risikostyringsansvarlige og den complianceansvarlige til orientering og løbende gennemgang af værdiansættelsesprocessen*
- 5.2 *Værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje gennemføres på grundlag af de til enhver tid gældende professionelle standarder for værdiansættelse af fast ejendom fastsat af Royal Institute of*

Chartered Surveyors (RICS) og på grundlag af International Valuation Standards Council (IVSC) internationale værdiansættelsesstandarder (IVS) baseret på markedsværdi. Selskabets øvrige aktiver og forpligtelser opgøres efter almindeligt anerkendte regnskabsprincipper som beskrevet i Selskabets årsrapport.

- 5.3 *Selskabets interne værdiansættelsesfunktion skal ved hver værdiansættelse vurdere om selskabets værdiansættelsesmetode er korrekt anvendt i overensstemmelse med selskabets politik for værdiansættelse og verificere, at det input, som selskabets ejendomsadministrator eller selskabets porteføljeplejefunktion har leveret, er korrekt og anvendt konsekvent, transparent og i øvrigt korrekt og gennemgå data, som valuaren på egen hånd har lagt til grund ved værdiansættelsen, er anvendt rimeligt, konsekvent og transparent. Ved vurdering af ovenstående skal selskabets værdiansættelsesfunktion bl.a. sammenligne valuarens forslag til værdiansættelse med valuarens forslag til værdiansættelse i tidligere år.*
- 5.4 *Med henblik på at kunne verificere om data leveret af selskabets eksterne ejendomsadministrator eller selskabets porteføljeplejefunktion er korrekte, skal selskabets værdiansættelsesfunktion bl.a. sammenligne de modtagne oplysninger om lejeindtægter og udgifter med (i) oplysninger vedrørende samme periode i tidligere år og (ii) oplysninger i relevante aftaler ved lejlighedsvis at gennemgå aftaler som lejeaftaler og forsikringsaftaler. Hvis selskabets værdiansættelsesfunktion identificerer ubegrundede afvigelser som led i sine undersøgelser, skal selskabets værdiansættelsesfunktion bede selskabets ejendomsadministrator eller porteføljeplejefunktionen, som måtte have leveret de pågældende oplysninger, om at klargøre forholdet.*
- 5.5 *Såfremt det med rimelighed skønnes nødvendigt eller i tilfælde af tvivl (eksempelvis som følge af ubegrundede afvigelser i forhold til valuarens værdiansættelser i tidligere år, tvivl om værdiansættelsesmetoderne er korrekt anvendt, tvivl om data ikke er anvendt*

konsekvent, transparent eller i øvrigt ukorrekt eller data ensidigt er valgt af valuaren) vedrørende værdien af selskabets ejendomme eller øvrige aktiver, skal selskabets værdiansættelsesfunktion udarbejde og fremsende en skriftlig anbefaling til direktionen (med kopi til bestyrelsen) om, at der indhentes en supplerende værdiansættelse fra en anden ekstern valuar med henblik på at sammenholde disse og på baggrund af disse to værdiansættelser nå til en endelig værdiansættelse. Direktionen har i sådanne tilfælde pligt til at foranledige, at der indhentes en supplerende værdiansættelsesrapport fra en anden valuar.

5.6 *Selskabets værdiansættelsesfunktion og direktionen skal ved fastsættelsen af ejendommenes værdi altid overveje, om der er en stor risiko for en uhensigtsmæssig værdiansættelse, som for eksempel i følgende tilfælde:*

- a) værdiansættelsen er baseret på priser, der kun er tilgængelige fra en enkelt modpart eller mægler*
- b) værdiansættelsen er baseret på priserne på illikvide aktiver*
- c) værdiansættelsen er påvirket af parter med forbindelse til selskabet*
- d) værdiansættelsen er påvirket af andre enheder, som kan have en økonomisk interesse i selskabets resultater*
- e) værdiansættelsen er baseret på priser fra den modpart, som var ophavsmand til et instrument, især hvis dette engagementsleverende kreditinstitut også finansierer selskabets position i instrumentet*
- f) værdiansættelsen er påvirket af en eller flere personer i selskabet*

Henset til at selskabet udelukkende investerer i fast ejendom finder pkt. a), b), c) e) ikke umiddelbart anvendelse. I forhold til pkt. d) og f) anser selskabet det for usandsynligt, at sådanne risici opstår.

5.7 *Selskabets værdiansættelsesfunktion skal ved sin gennemgang af valuarens forslag til værdiansættelse af selskabets ejendomme kontrollere de individuelle værdiers rimelighed, herunder som minimum foretage følgende kontroller:*

- a) *verificering af værdier ved sammenligning med priser stammende fra modparter og sammenligning over tid*
- b) *validering af værdier ved sammenligning af realiserede priser og seneste bogførte værdier*
- c) *hensyntagen til værdiansættelseskildens omdømme, konsekvens og kvalitet*
- d) *sammenligning med værdier udarbejdet af en tredjemand*
- e) *undersøgelse og dokumentation af undtagelser*
- f) *fokusering på og efterforskning af eventuelle forskelle, som forekommer usædvanlige eller varierer i forhold til værdiansættelsesbenchmark fastsat for den pågældende type af aktiv*
- g) *test for forældede priser og underforståede parametre*
- h) *en sammenligning med priserne på eventuelle relaterede aktiver eller disses risikoafdækning*
- i) *en kontrol af de input, der er anvendt i den modelbaserede prisfastsættelse, især de input, som modellens pris er særligt følsomme overfor.*

5.8 *Såfremt der efter selskabets værdiansættelsesfunktions vurdering ikke er et tilstrækkeligt grundlag for at foretage en korrekt og rimelig værdiansættelse, kan selskabets værdiansættelsesfunktion udarbejde og fremsende en skriftlig anbefaling til direktionen (med kopi til bestyrelsen) om, at der indhentes en supplerende rådgivning og/eller værdiansættelse fra en anden ekstern valuar eller andre rådgivere. Direktionen har i sådanne tilfælde pligt til at foranledige, at der indhentes den efterspurgte rådgivning.*

5.9 *Selskabets værdiansættelsesfunktion skal underrette direktionen og bestyrelsen om enhver væsentlig risiko eller uregelmæssighed identificeret i forbindelse med værdiansættelsesprocessen.*

5.10 *Værdiansættelsen af selskabets aktiver fremgår af selskabets årsrapporter, der hvert år sendes til alle selskabets aktionærer.*

5.11 *Den indre værdi pr. aktie i selskabet beregnes som selskabets egenkapital opgjort i henhold til FAIF-loven, gældende ret og de af*

selskabet anvendte regnskabsprincipper divideret med antallet af aktier i selskabet.

5.12 *Den indre værdi pr. aktie i selskabet vil fremgå af selskabets årsrapporter."*

Forslaget blev vedtaget enstemmigt af hele den tilstedeværende kapital.

Generalforsamlingen bemyndigede derefter dirigenten (med ret til substitution) til på vegne af selskabet at anmelde det vedtagne til Erhvervsstyrelsen og til i forbindelse hermed at foretage sådanne ændringer og tilføjelser i anmeldelsen til Erhvervsstyrelsen og det vedtagne, herunder selskabets vedtægter og dette referat, som måtte være påkrævet for at opnå registrering.

-o0o-

Da dagsordenens punkter herefter var behandlet, overlod dirigenten ordet til bestyrelsens formand.

Formanden takkede forsamlingen for den positive stemning under generalforsamlingen og takkede dirigenten for den gode ledelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Brian Jørgensen