

VEDTÆGTER

BERLIN HIGH END A/S

CVR-nr. 29 19 56 92

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Navn .....	3
2.	Formål .....	3
3.	Selskabets kapital .....	3
4.	Selskabets aktier .....	4
5.	Værdiansættelse af aktiver og beregning af indre værdi (FAIF-lovens § 29) .....	4
6.	Generalforsamling, kompetence, sted og indkaldelse .....	8
7.	Generalforsamlingen, dagsorden .....	9
8.	Generalforsamlingen, møderet, stemmeret .....	10
9.	Generalforsamlingen, dirigent, beslutninger og protokol .....	11
10.	Bestyrelse .....	11
11.	Direktion .....	11
12.	Tegningsregel .....	12
13.	Revision .....	12
14.	Regnskabsår .....	12

## **1. NAVN**

- 1.1 Selskabets navn er Berlin High End A/S.

## **2. FORMÅL**

- 2.1 Selskabets formål er at investere direkte eller indirekte i ejendomme, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber eller på anden vis.

## **3. SELSKABETS KAPITAL**

- 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 aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

- 3.2 Aktieklasserne har samme økonomiske rettigheder. Eneste forskel på A-aktierne og B-aktierne er antal stemmer, jf. punkt 7.1.

- 3.3 Aktionærerne skal ved enhver kontant kapitalforhøjelse have ret til forholdsmæssig tegning af de nye aktier inden for deres respektive aktieklasser, således at A-aktionærerne har fortegningsret til nye A-aktier i forhold til deres andel af den samlede A-aktiekapital, og B-aktionærerne har fortegningsret til nye B-aktier i forhold til deres andel af den samlede B-aktiekapital.

- 3.4 Bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutning om udlodning af ekstraordinært udbytte til selskabets aktionærer, jf. selskabslovens § 182, stk. 2.

**4. SELSKABETS AKTIER**

- 4.1 Selskabets aktier skal lyde på navn og noteres i selskabets ejerbog.
- 4.2 Selskabets ejerbog føres af VP Investor Services A/S, c/o VP Securities A/S, Weidekampsgade 14, Postboks 4040, 2300 København S.
- 4.3 Aktierne er omsætningspapirer.
- 4.4 Selskabets aktier registreres i VP Securities A/S.

**5. VÆRDANSÆTTELSE AF AKTIVER OG BEREGNING AF INDRE VÆRDI (FAIF-LOVENS § 29)**

- 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 inter-

ne 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, konse-

kvent 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 valuaeren) 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 u hensigtsmæssig 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.

## **6. GENERALFORSAMLING, KOMPETENCE, STED OG INDKALDELSE**

- 6.1 Generalforsamlingen har en højere myndighed i alle selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og selskabets vedtægter fastsatte grænser.
- 6.2 Selskabets generalforsamling skal afholdes på selskabets hjemsted som registreret i Erhvervsstyrelsens IT-system eller i Storkøbenhavn.
- 6.3 Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 6.4 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Skal der efter forslaget træffes beslutning efter selskabslovens §



77, stk. 2, § 92, stk. 1 eller 5, eller § 107, stk. 1 eller 2, skal indkaldelsen indeholde den fulde ordlyd af forslaget til vedtægtsændringer.

- 6.5 Ekstraordinære generalforsamlinger skal afholdes, når bestyrelsen eller revisor finder det hensigtsmæssigt.

Ekstraordinære generalforsamlinger skal endvidere indkaldes inden 2 uger, når det til behandling af et bestemt angivet emne skriftligt forlanges af aktionærer, der ejer mindst 1/20 af selskabets aktiekapital.

- 6.6 Forslag fra aktionærerne til behandling på generalforsamlingen må være indgivet skriftligt til bestyrelsen i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen. For at kunne behandles på selskabets ordinære generalforsamling må et forslag være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger før generalforsamlingens afholdelse.

- 6.7 Senest 2 uger før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremlægges for generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport fremlægges på selskabets kontor og samtidig sendes til enhver i ejerbogen noteret aktionær, som har fremsat anmodning herom.

- 6.8 Generalforsamlingen har vedtaget, at enhver meddelelse fra selskabet, uanset øvrige bestemmelser i vedtægterne om meddelelsesform, kan ske elektronisk ved e-mail til de noterede aktionærer, der har fremsat begæring herom, og som har afgivet sin e-mailadresse til selskabet. Denne elektroniske kommunikation erstatter enhver anden kommunikation, herunder indkaldelse ved brev til alle i ejerbogen noterede aktionærer. Selskabet er berettiget til i indkaldelsen blot at henvise til, at dagsordenen med bilag (herunder årsrapport) kan ses på selskabets hjemmeside. Selskabets hjemmeside, hvor nærmere information om den elektroniske information fremgår, findes på [www.berlinhighend.dk](http://www.berlinhighend.dk).

## **7. GENERALFORSAMLINGEN, DAGSORDEN**

- 7.1 På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen omfatte:

- 7.1.1 Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
- 7.1.2 Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
- 7.1.3 Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
- 7.1.4 Valg af medlemmer til bestyrelse.
- 7.1.5 Valg af revisor.
- 7.1.6 Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer.

## **8. GENERALFORSAMLINGEN, MØDERET, STEMMERET**

- 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.
- 8.2 Enhver aktionær er berettiget til at deltage på en generalforsamling, såfremt aktionæren senest 3 dage forud for dennes afholdelse har anmodet om adgangskort.
- 8.3 En aktionær er berettiget til at deltage i generalforsamlingen personligt, sammen med en rådgiver eller ved fuldmægtig, som kan udøve stemmeret på aktionærens vegne mod forevisning af skriftlig og dateret fuldmagt.
- 8.4 En aktionærs ret til at deltage i en generalforsamling og til at afgive stemme fastsættes i forhold til de aktier, aktionæren besidder på registreringsdatoen. Registreringsdatoen ligger én uge før generalforsamlingen. De aktier, den enkelte aktionær besidder på registreringsdatoen, opgøres på baggrund af notering af aktionærens kapitalejerforhold i ejerbogen samt meddelelse om ejerforhold, som selskabet har modtaget med henblik på indførelse i ejerbogen, men som endnu ikke er indført i ejerbogen.
- 8.5 Selskabets generalforsamling er åben for pressen.

**9. GENERALFORSAMLINGEN, DIRIGENT, BESLUTNINGER OG PROTOKOL**

- 9.1 Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivning.
- 9.2 På generalforsamlingen træffes alle beslutninger ved simpelt stemmeflertal, bortset fra de tilfælde, hvor selskabsloven kræver kvalificeret flertal.
- 9.3 Over forhandlingerne på generalforsamlingen skal der føres en protokol, der underskrives af dirigenten.

**10. BESTYRELSE**

- 10.1 Selskabets ledes af en bestyrelse på 3 – 5 medlemmer valgt af generalforsamlingen for tiden indtil den næstekommende ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.
- 10.2 Bestyrelsen vælger et af sine medlemmer som formand.
- 10.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede. Bestyrelsen træffer beslutninger med simpelt stemmeflertal. Formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.
- 10.4 Bestyrelsen skal ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- 10.5 Referat af bestyrelsesmøder skal indføres i en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

**11. DIREKTION**

- 11.1 Til at varetage selskabets daglige ledelse ansætter bestyrelsen 1 – 3 direktører.
- 11.2 I tilfælde af at der ansættes flere direktører, ansættes en af dem som administrerende direktør.

**12. TEGNINGSREGEL**

- 12.1 Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller et andet bestyrelsesmedlem, af to bestyrelsesmedlemmer i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse.

**13. REVISION**

- 13.1 Selskabets årsrapport revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af den ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

**14. REGNSKABSÅR**

- 14.1 Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

---

Som vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2022.