

Berlin High End A/S
Generalforsamling
10 oktober 2014

Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

Resultatopgørelsen:

| | Koncern | |
|--|----------------|----------------|
| | 2013/14 | 2012/13 |
| | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | 100.659 | 101.951 |
| Andre driftsindtægter | 740 | 1.153 |
| Driftsomkostninger | -25.076 | -22.670 |
| Andre Eksterne omkostninger | -5.134 | -5.561 |
| Bruttoresultat før værdiregulering | 71.189 | 74.873 |
| Værdiregulering af ejendomme | 221.772 | 246.819 |
| Bruttoresultat efter værdiregulering | 292.961 | 321.692 |
| Personaleomk inkl bestyrelse | -1.861 | -1.606 |
| Resultat før finansielle omkostninger | 291.100 | 320.086 |
| Indtægter af kapitalandele i ass. virk. | 55 | - |
| Finansielle indtægter | 82 | 65 |
| Finansielle omkostninger | -35.810 | -40.102 |
| Resultat før skat | 255.427 | 280.049 |
| Skat af årets resultat | -47.175 | -57.993 |
| Årets resultat | 208.252 | 222.056 |

Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

Balancen - Aktiver

| | 2013/14 TDKK | 2012/13 TDKK |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Materielle anlægsaktiver | 1.648.210 | 1.453.325 |
| Finansielle anlægsaktiver | 34.126 | 133 |
| Anlægsaktiver | 1.682.336 | 1.453.458 |
| Tilgodehavender | 2.211 | 1.001 |
| Likvide beholdninger | 32.321 | 68.988 |
| Omsætningsaktiver | 34.532 | 69.989 |
| Aktiver | 1.716.868 | 1.523.447 |

Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

Passiver - Forpligtelser

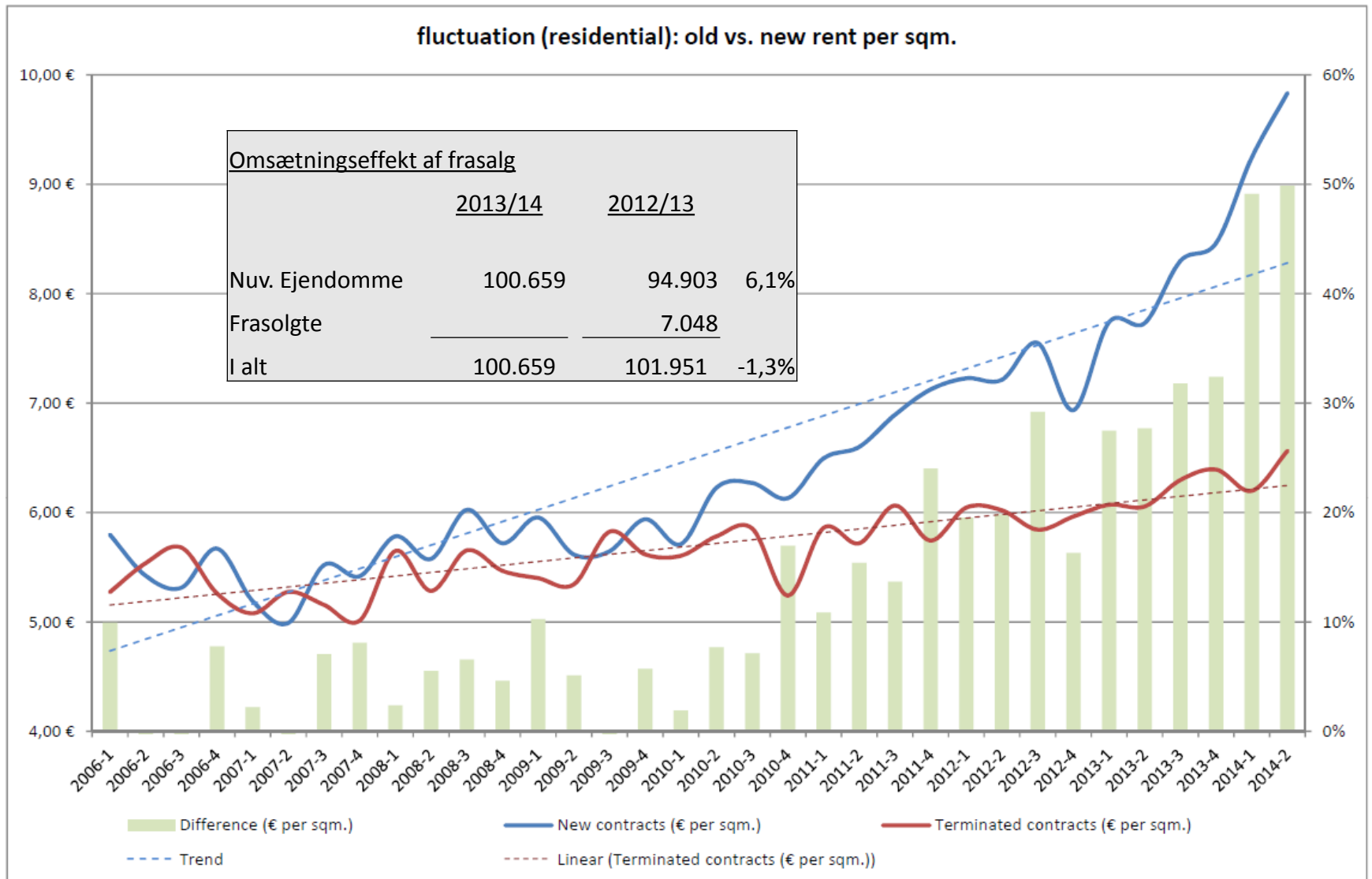
| TDKK | 30/6 2014 | 30/6 2013 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Hensatte forpligtelser (udskudt skat) | 78.556 | 37.970 |
| Bankgæld – lang | 903.243 | 922.437 |
| Bankgæld – kort inkl planlagte afdrag | 17.982 | 18.614 |
| SWAP kontrakter | 49.450 | 59.590 |
| Øvrig gæld | 34.609 | 28.248 |
| Samlede gældsforpligtelser | 1.005.284 | 1.028.889 |
| Samlede forpligtelser | 1.083.840 | 1.066.859 |

Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

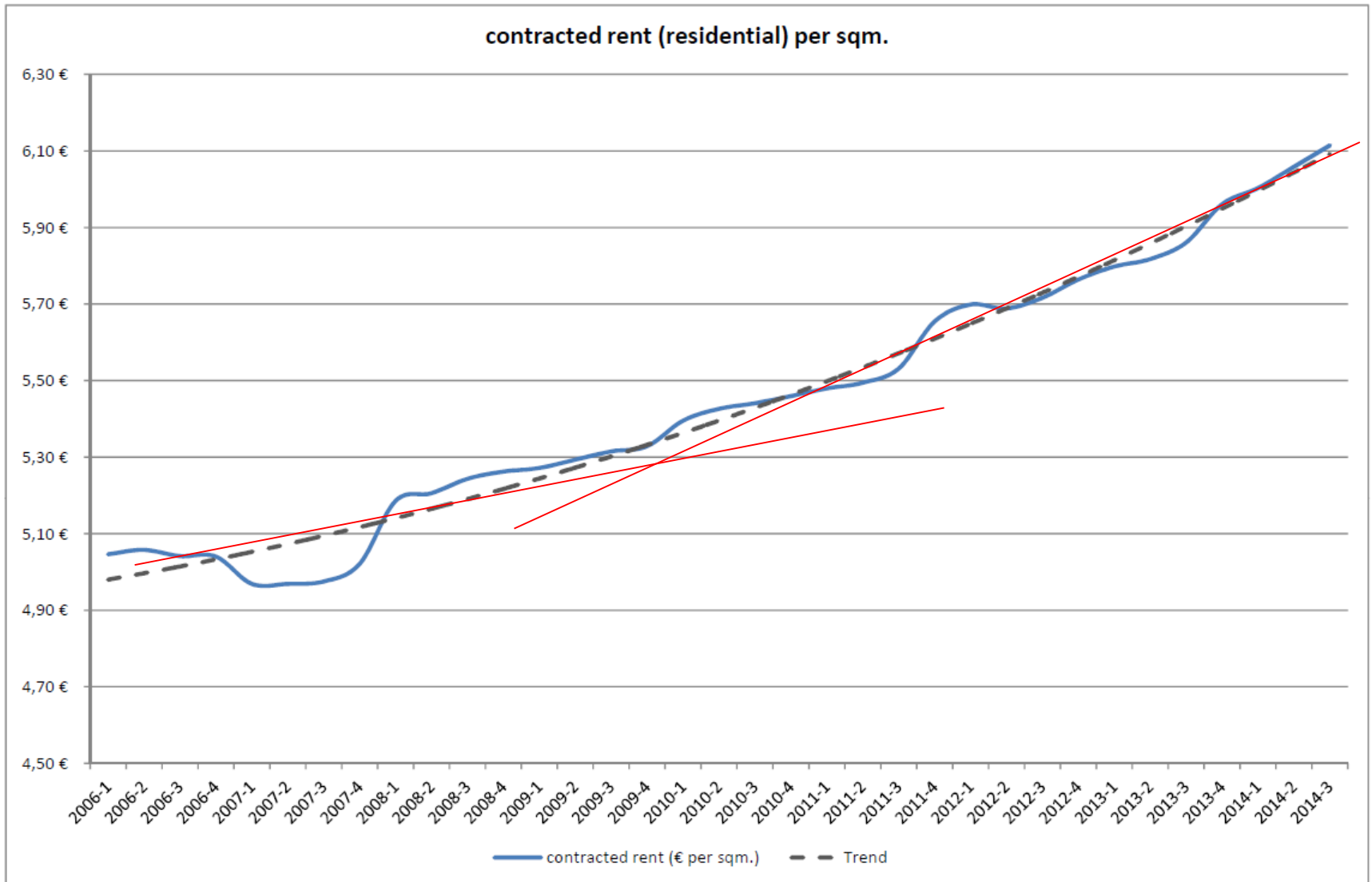
Passiver - Egenkapitalen

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--|-----------------|-------------------|----------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. juli | 173.090 | 283.498 | 456.588 |
| Valutakursregulering | 0 | -262 | -262 |
| Køb af egne aktier | 0 | -33.106 | -33.106 |
| Regulering af sikringsinstrumenter | 0 | 3.157 | 3.157 |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0 | -1.601 | -1.601 |
| Årets resultat | 0 | 208.252 | 208.252 |
| Egenkapital 30. juni | 173.090 | 459.938 | 633.028 |

Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

Værdiregulering af ejendommene

| | | |
|------|--|------------------|
| KOST | Kostpris inkl anskaffelsesomk og forbedringer pr 1 juli 2013 | 1.270.802 |
| | Forbedringsomkostninger tillagt ejendommenes værdi | +19.529 |
| | Afgang i regnskabsåret | -41.629 |
| | Valutakursregulering | -528 |
| | Kostpris pr 30 juni 2014 | 1.248.174 |



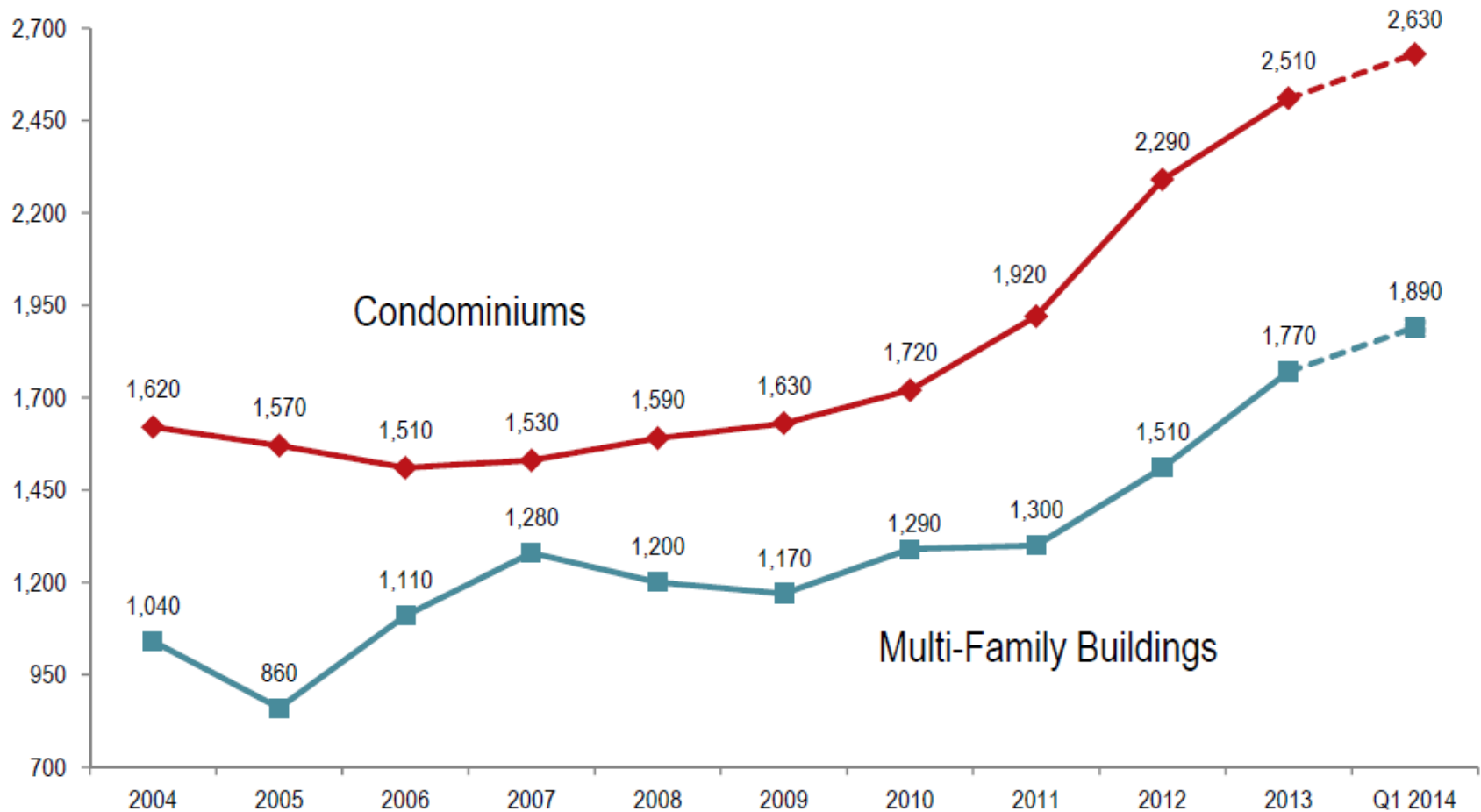
| | | |
|-----------|---|----------------|
| VURDERING | Regulering til dagsværdi pr 1 juli 2013 | 182.523 |
| | Årets dagsværdiregulering | +213.365 |
| | Valutakursregulering | -76 |
| | Årets tilbageførte værdiregulering ved afgang | +4.224 |
| | Regulering til dagsværdi pr 30 juni 2014 | 400.036 |



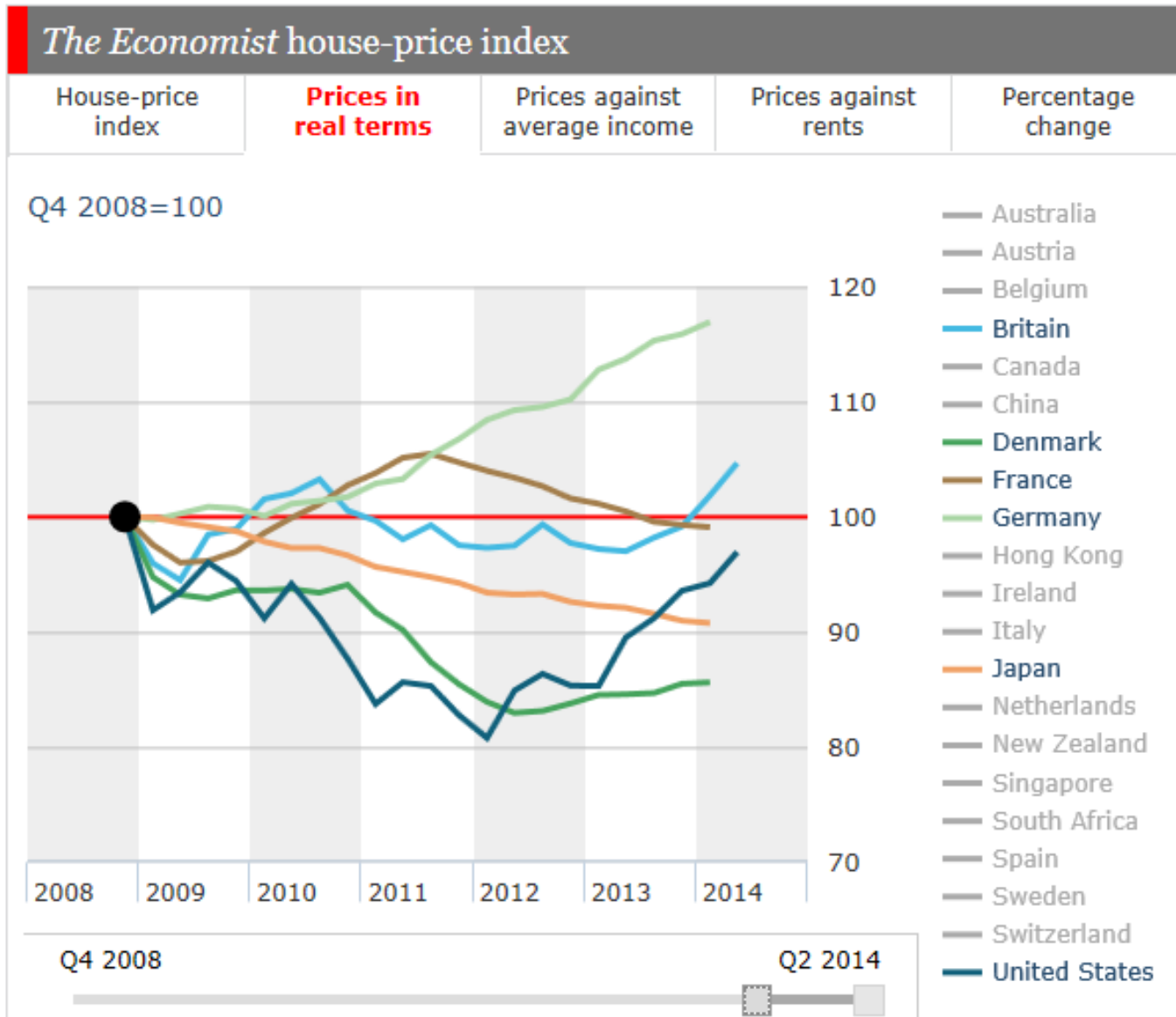
| | |
|--|------------------|
| Indregnet værdi pr 30 juni 2014 | 1.648.210 |
|--|------------------|

**1.280 €/kvm (1.099)
Faktor 17,45 (14,77)**

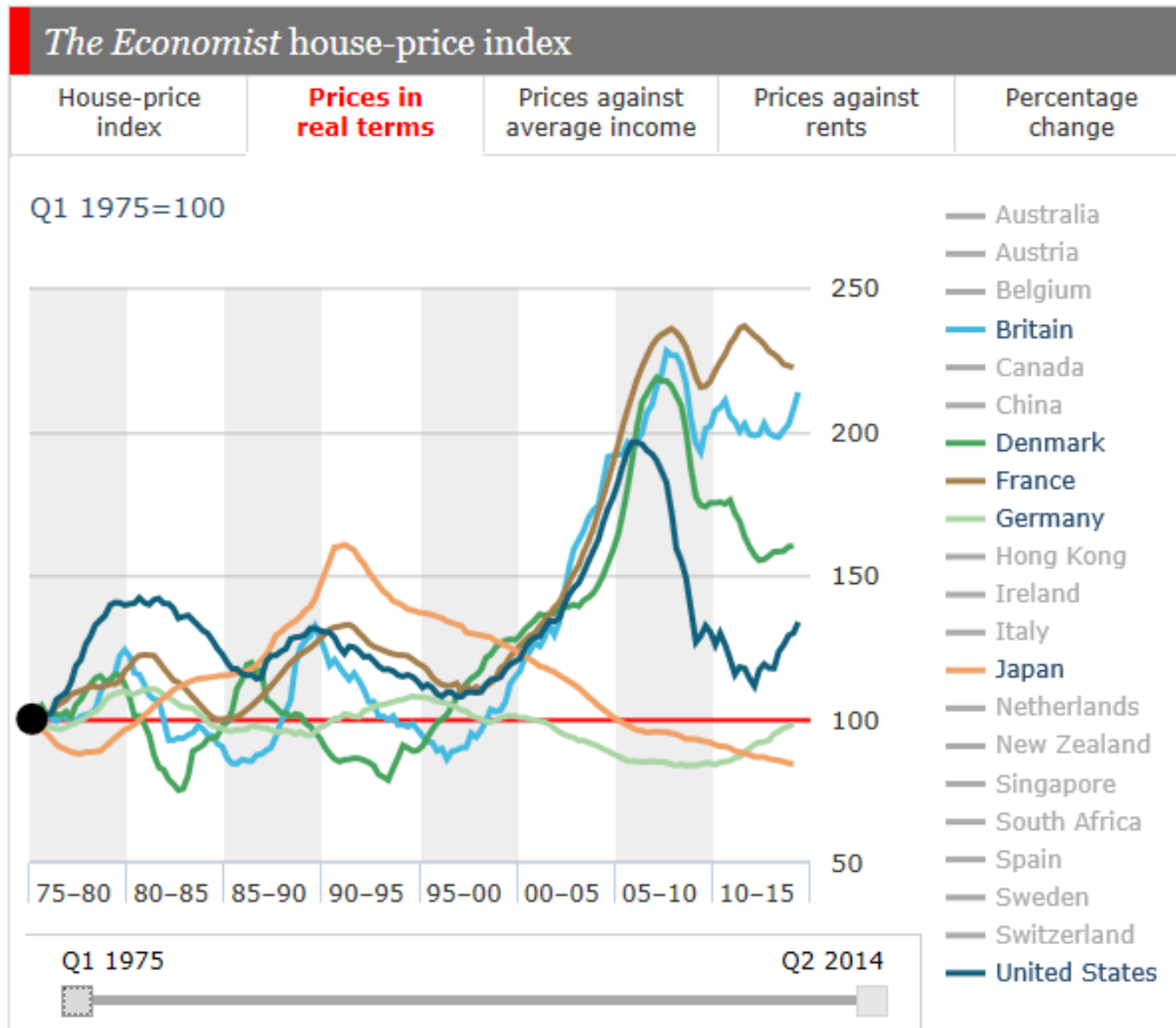
Berlin: Asking Prices for Condominiums vs. Asking Prices for Multi-family Houses (€/m²)



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

The Economist house-price indicators

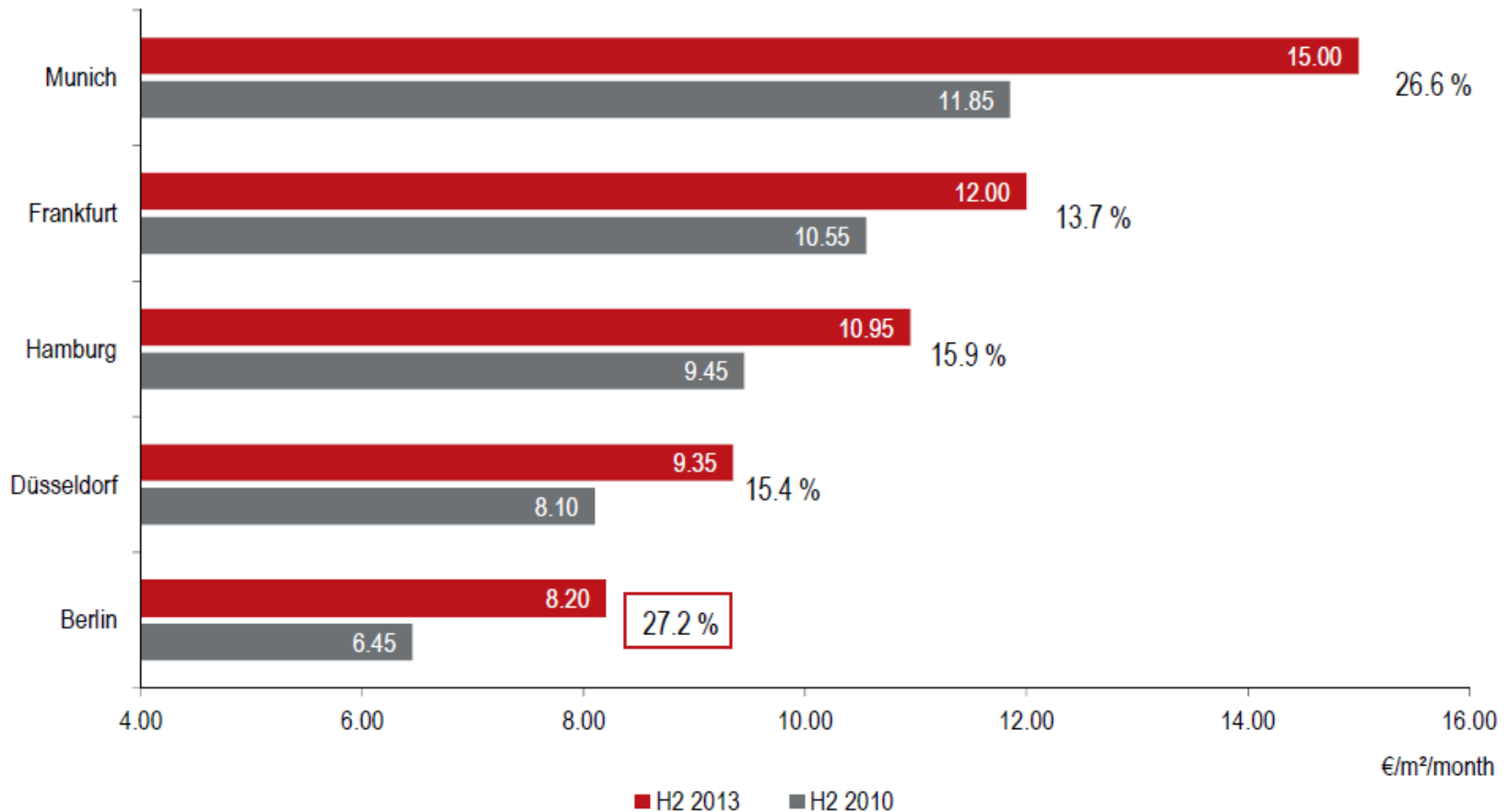
| | Latest, % change: | | Under(-)/over(+) | |
|---------------|----------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|
| | on a year earlier | since Q1 2008 | valued, %, against*: rents | income [†] |
| Ireland | 12.5 | -42.2 | 2 | -8 |
| Australia | 10.4 | 26.4 | 55 | 33 |
| Brazil | 10.4 | na | na | na |
| Britain | 10.2 | 9.7 | 43 | 24 |
| South Africa | 9.8 | 32.2 | na | 3 |
| New Zealand | 7.3 | 14.5 | 74 | 30 |
| United States | 6.2 | -1.8 | 7 | -8 |
| Germany | 5.1 | 27.7 | -11 | -15 |
| Canada | 4.9 | 26.5 | 76 | 32 |
| Sweden | 4.5 | 15.2 | 34 | 19 |
| India | 4.3 | na | na | na |
| Austria | 4.2 | 39.0 | 12 | 17 |

| | Latest, % change: | | Under(-)/over(+) | |
|-------------|----------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|
| | on a year earlier | since Q1 2008 | valued, %, against*: rents | income [†] |
| Hong Kong | 2.7 | 99.8 | 79 | na |
| Denmark | 2.3 | -14.6 | 13 | 9 |
| China | 2.2 | 24.6 | 7 | -38 |
| Netherlands | 1.9 | -17.9 | 2 | 18 |
| Switzerland | 1.4 | 28.5 | 2 | -7 |
| Belgium | 1.2 | 14.7 | 58 | 46 |
| Japan | -1.1 | -15.8 | -37 | -39 |
| France | -1.6 | -1.5 | 31 | 27 |
| Singapore | -2.8 | 18.2 | 54 | na |
| Spain | -4.2 | -31.6 | 11 | 10 |
| Italy | -4.5 | -15.2 | -7 | 4 |

*Relative to long-run average †Disposable income per person

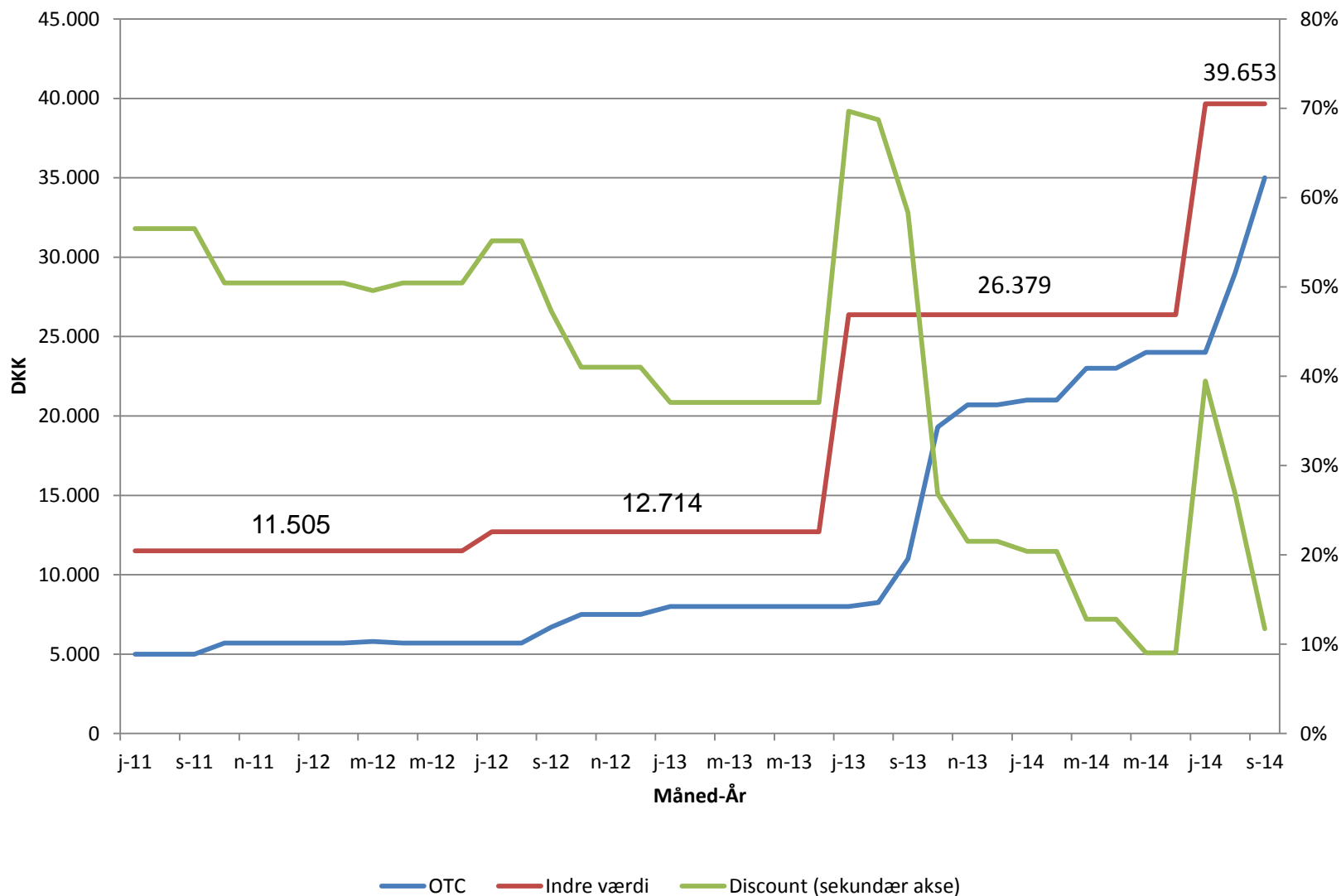
Sources: Haver Analytics; National Housing Bank; OECD; Standard & Poor's; Teranet and National Bank; Thomson Reuters; national statistics offices; *The Economist*

Strong Rent Increases in Top 5 Since 2010 (€/m²/month)



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

OTC Kurs ultimo måneden vs indre værdi (juli 2011 til september 2014)



Berlin High End A/S – Generalforsamling d. 10 okt. 2014

Fortsat potentiale i aktien....?

Under forudsætning af at værdien af én kroners husleje (faktor) forbliver konstant, kan aktiens indre værdi pr 30/6 2019 estimeres som følger;

| | <u>DKK/aktie</u> |
|--|------------------|
| Indre værdi pr 30/6 2014: | 39.653 |
| Udløb af Swap kontrakter (49.450 MMDK) | 2.041 |
| Årligt resultat før værdiregulering @ ca 40 MMDK x 5 år | 12.512 |
| Kapitalisering af lejestigning x 5 år (3%? x 100MMDK x 17,45) x 0,85 | 13.911 |
| Estimeret indre værdi pr 30/6 2019: | 68.117 |

- + evt upside i forbindelse med konvertering til ejerlejligheder
- + evt værdi af udviklingspotentiale (taglejligheder mv)
- + evt upside i forbindelse med refinansiering

*I ovenstående scenarie skal en investor, der afhænder sine aktier til den nuværende indre værdi (39.653 kr) kunne oppebære et årligt afkast på +11% for at være bedre stillet end den aktionær der beholder sine aktier**

*Indre værdi 2018/19= (Indre værdi 2013/2014 x (1+X)^5) hvor X lig alternativ forrentning

Karl Marx Str 190 VH 1 OG li - Før



- 112 lejligheder renoveret i årets løb
- 78 stk pt færdigrenoverede og udlejede (34 stk enten ikke færdige eller endnu ikke udlejede)
- Gennemsnitlig gammel husleje 5,77 €/kvm

Karl Marx Str 190 VH 1 OG li - Efter



...Gennemsnitlig ny husleje 9,25 €/kvm.
Gennemsnitlig ny husleje for lejligheder udlejet
efter 1/1 2014: 9,73 €/kvm.

Samlet investering; 1.179 t€ (259 €/kvm)



Düppelstr 28

Før



Efter



Berliner Allée 57

Før



Efter



Silvio Meier Str 4

Før



Efter



Bendastr. 23/Silbersteinstr. 36

Før



Efter



Petersburger Platz 8 - 9 boliger (1200 kvm)

