

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

FP@NNLAW.DK

28. APRIL 2016
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

Jeg skal herved på selskabets vegne give aktionærene en orientering om selskabets forhold.

I første halvdel af regnskabsåret 2015/2016 (det vil sige for perioden 1. juli til 31. december 2015) opnåede selskabet en Soll Miete på TEUR 7.299 og en Ist Miete på TEUR 6.948.

Det samlede resultat (EBVAT) før værdiregulering af ejendomme, særlige poster og skat blev for halvåret TEUR 2.843 svarende til TDKK 21.180. Hertil kommer – hvilket også har fremgået af tidligere orienteringsskrivelse og af årsrapporten for 2014/2015 – avance ved salg af aktier i Berlin IV A/S og udbytte af aktier i Berlin IV A/S på i alt TDKK 47.443.

Den positive udvikling i selskabets basisindtjening er fortsat i januar og februar måned 2016. Akkumuleret 8-måneders regnskab viser således en samlet Soll Nettokaltmiete på TEUR 9.785, mens den økonomiske tomgang er reduceret til TEUR 444 akkumuleret for de første otte måneder mod TEUR 601 i tilsvarende periode i 2014/2015.

For 8-måneders perioden viser perioderegnskabet et resultat (EBVAT) før værdireguleringer, særlige poster og skat på TEUR 4.080.

Selskabet har i de seneste måneder konstateret en lille stigning i fluktuationen af lejere i boligsegmentet. Uanset at dette på kort sigt giver en umiddelbart højere tomgang, giver det selskabet mulighed for at modernisere flere frigivne lejligheder med henblik på genudlejning til en højere basisleje, og selskabet kan fortsat konstatere, at genudlejningen af de istandsatte lejemål til tilfredsstillende højere lejepriser forløber godt. Pr. 22. april 2016 var der ud af den samlede beholdning på 2.305 beboelseslejemål 70 ledige, hvoraf dog 19 var under renovering og 7 endnu ikke frigjorte.

I årsrapport 2014/2015 er det anført, at den historiske leje 2014/15 udgjorde TDKK 104.638 eller ca. EUR 14,0 mio. som realiseret Soll leje, og at den fremadrettede leje med udgangspunkt i ultimo juni 2015-tallene for beboelseslejemål skulle udgøre TEUR 14.233. Det anførte beløb udgør imidlertid den samlede fremtidige forventede årsleje, hvilket også fremgår af andre steder i årsrapporten. Tallet TEUR 14.233 kan specificeres som beboelseslejemål TEUR 11.431, erhvervslejemål TEUR 2.428 og andre lejemål TEUR 374.

Hverken i perioderegnskab pr. 31. december 2015 eller 29. februar 2016 er indregnet nogen værdiregulering af ejendomsporteføljen, idet der ifølge selskabets regnskabspraksis kun sker værdiregulering af ejendomsporteføljen én gang årligt, nemlig pr. 30. juni. Ved værdifastsættelsen af ejendomsporteføljen pr. 30. juni 2014 anvendte den uafhængige valuar en gennemsnitlig multiple på 17,45, mens den afhængige valuar pr. 30. juni 2015 anvendte en gennemsnitlig multiple for ejendomsporteføljen på 20,4 x Ist Miete, hvilket medførte en værdifastsættelse på af den samlede ejendomsportefølje pr. 30. juni 2015 på TDKK 2.010.205. Med samme faktor og den nu konstaterede Ist Miete udgør værdien af porteføljen TDKK 2.160.391 eller en værdiforøgelse på TDKK 150.186 svarende til en merindreværdi målt på aktiekursen på ca. 10.000 pr. aktie (heri ikke medregnet egne aktier).

Den store ombelåningssag, i henhold til hvilken alle selskabets hidtidige ejendoms lån bliver indfriet og erstattet af et nyt stort lån på EUR 170 mio. hos Deutsche Pfandbriefbank AG, er forløbet godt. I december 2015 blev første tranche på EUR 90 mio. udbetalt med en fast rente frem til 31. december 2025 på 1,96 % p.a.

Ultimo marts 2016 blev næste tranche på i alt EUR 35 mio. udbetalt, og renten blev fastsat for EUR 10 mio.'s vedkommende til 1,65 % p.a. frem til 31. december 2025, mens renten for den resterende del af tranchen EUR 25 mio. blev fastsat ved en Swap til 1,77 % p.a. frem til 31. december 2025.

De resterende EUR 45 mio. påregnes udbetalt inden regnskabsårets slutning.

Der er ikke nyt at rapportere om igangværende byggesager, og der henvises til orienteringskrivelse af 14. januar 2016 til aktionærerne.

Selskabets aktier handles på Dansk OTC, der er overtaget af Københavns Andelskasse. Aktierne er senest noteret til DKK 85.000 i bud og DKK 100.000 i udbud.

En del aktionærer har ønsket at udnytte det høje kursniveau til at sælge deres aktier i selskabet, og aktionærer, der måtte ønske at afhænde deres aktier, er velkommen til at kontakte selskabet med henblik på en placering af disse.

Selskabet kan i den forbindelse oplyse, at selskabet også i indeværende regnskabsperiode har købt egne aktier for og pr. dato ejer i alt nom. DKK 24.910.000 egne aktier fordelt med 11.660.000 nom. B-aktier og 13.250.000 nom. A-aktier.

Endelig kan jeg rapportere, at selskabets direktør fortsat er sygemeldt, men er kommet langt i sit genoptræningsprogram og genoptræningsresultater. Jon Svenningsen deltog i sidste bestyrelsesmøde med henblik på trinvis at komme tilbage til direktørpositionen.

Med venlig hilsen

Frantz Palludan
Bestyrelsesformand