

BERLIN HIGH END A/S

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. NOVEMBER 2015 KL. 10.00

BESTYRELSENS BERETNING:

Indledning

- Jeg henviser til den trykte ledelsesberetning i årsrapporten og kan herudover supplere med følgende bemærke:
- Ved den ordinære generalforsamling i 2013 karakteriserede jeg regnskabsåret 2012/13 som "året, hvor musen spiste elefanten". Denne kendte sætning hentydede til, at Berlin High End A/S i regnskabsåret 2012/13 erhvervede ejendomsporteføljen betegnet som Berlin I, hvorved Berlin High End A/S fik en betragtelig volumenforøgelse.

Ved generalforsamlingen i 2014 gav jeg regnskabet følgende karakteristik: "Året, hvor musen fordøjede elefanten".

I år vil jeg på overordnet plan karakterisere årsregnskabet 2014/15 som resultatet af alle de tiltag, der har været udført i de tidligere år, og hvor året ikke er gået så ringe.

Regnskabsresultat 2014/15

- Regnskabsåret 2014/15 har været tilfredsstillende. Bruttoresultatet før værdireguleringer udgjorde således DKK 74,2 mio. mod DKK 71,1 mio. i 2013/14.

Resultat før skat – men efter værdireguleringer af ejendommene på DKK 337,5 mio. – udgjorde DKK 389,0 mio. mod DKK 255,4 mio. året før og et resultat efter skat på DKK 323,3 mio. mod DKK 208,2 mio. året før.

Endelig udviser regnskabet nu en egenkapital på DKK 943,5 mio.

En mere detaljeret gennemgang af regnskabet vil fremkomme senere.

Ejendomsporteføljen

- Ejendomsporteføljen består i dag af 68 ejendomme med et samlet udlejningsareal på 171.845 m² indeholdende ca. 2.305 beboelseslejemål, 195 erhvervslejemål og 639 parkeringspladser og kælderrumslejemål.
- I forbindelse med overtagelsen af denne store Berlin I ejendomsportefølje blev der udarbejdet en 3-årig genopretningsplan for ejendommene, der trængte til "en kærlig hånd".
- En systematisk eksekvering af denne genopretningsplan har også været implementeret gennem dette regnskabsår og har medført, at den tilkøbte ejendomsportefølje er begyndt at have samme standard som den oprindelige Berlin High End-ejendomsportefølje.
- Ud over genopretningen af ejendomsporteføljen i henhold til den lagte 3-årige strategiplan herom foretager selskabet systematisk istandsættelse af frigjorte lejemål med henblik på at opnå en højere husleje ved genudlejning

af de frigivne lejemål. Denne strategi har vist sig økonomisk attraktiv, idet det er lykkedes selskabet at forøge lejeniveauet i forbindelse med udlejning efter endt modernisering af frigjorte lejemål betydeligt. I regnskabsåret blev 123 lejligheder istandsat

- Selskabet har i forbindelse med den stigende husleje i Berlin og den stigende efterspørgsel efter gode lejemål konstateret en nedgang i opsigelsen af lejemål, hvilket ud fra en tomgangsbetragtning er et positivt tegn, men ud fra den netop omtalte strategi om gennemførelse af moderniseringer af frigjorte lejemål med henblik på forøgelse af basishuslejen er dette en ulempe.
- Disse moderniseringsstrategier har medført, at ejendomsporteføljen har en betydeligt bedre stand og indtægtsniveau, hvilket også er afspejlet i årets vurderinger af ejendomsporteføljen, der har medført en ikke ubetydelig opskrivning af ejendomsporteføljen med DKK 337,5 mio. i henhold til uafhængige eksterne vurderinger til DKK 2,0 mia.
- Er en værdifastsættelse af ejendomsporteføljen til DKK 2 mia. realistisk? Det er bestyrelsens opfattelse, at selv efter de konstaterede værdistigninger gennem de sidste par år er ejendomme i Berlin fortsat billige sammenholdt med andre tyske storbyer og specielt sammenholdt med andre europæiske hovedstæder. Dette skal tillige sammenholdes med, at prognoser forudsiger en årlig tilvækst i indbyggertallet på ca. 45.000, hvilket – uanset at der måtte blive opført nye boliger uden for Berlins centrum – vil have en positiv virkning på prisdannelsen såvel i relation til lejeniveau som i relation til bygningspriser.
- For at imødegå de seneste års betydelige stigninger er der med virkning fra 1. juni 2015 indført en række begrænsninger i relation til lejeforhøjelser, salg af ledige lejemål mv. Det er bestyrelsens vurdering, at disse regler kun vil have mindre betydning i relation til selskabets løbende drift, og da sel-

skabet har en lang investeringshorisont, vil også begrænsningen på 7 år i relation til salg af ejerlejligheder kunne overkommes ved, at salg først påbegyndes efter udløb af karenperioden. Af selskabets 68 ejendomme er 17 af disse beliggende i områder, hvor bystyret har indført Milieuschutz.

- I indeværende regnskabsår kan jeg oplyse, at der er foretaget genudlejning af i alt 81 lejemål inkl. 2 erhvervslejemål og 15 P-pladser, og at der er konstateret en samlet lejestigning på 3,62 %.

Ejerlejligheder – tilbygninger

- Selskabet har for at skabe yderligere værdiforøgelse i ejendomsporteføljen igangsat en større opdeling i ejerlejligheder. Der er således iværksat opdeling af 39 af selskabets udlejningsejendomme omfattende i alt 1.243 lejemål med i alt 86.146 m² udlejningsareal.
- Indretning af lejligheder i uudnyttede tagetager indgår i et begrænset omfang i selskabets værdiskabende strategi. Det er således strategien, at sådanne uudnyttede tagetager indrettes til nye lejligheder i forbindelse med nødvendige tagrenoveringer. Udnyttelsen af dette potentiale vil således ske langsomt men konsekvent i forbindelse med gennemførelsen af tagrenoveringer nødvendiggjort af tagenes vedligeholdelsesstand. De pt. tomme loftarealer er således en langsigtet positiv værdiforøgelse for selskabet, men der er for at få overblik over de potentielle indretningsarealer engageret arkitektbistand med henblik på registrering af samtlige uudnyttede tagarealer.
- Endelig har selskabet identificeret forskellige byggerettigheder, hvor der er mulighed for at opføre tilbygninger til eksisterende ejendomme. Disse muligheder forfølges successivt. Selskabet har indgivet endeligt byggeandragende i september 2015 med henblik på at opføre en tilbygning indeholdende 11 lejligheder med et samlet boligareal på 1.100 m² på ejendommen Pe-

tersburger Platz 8. Herudover har selskabet fået udarbejdet et skitseprojekt for opførelse af punkthuset på ejendommen Mehringdamm/Dudenstrasse, men sonderingerne vedrørende byggeri på denne ejendom er på et indledende stade.

Finansiering

- Selskabets ejendomsportefølje pr. 30. juni 2015 er finansieret med lån på i alt tDKK 925,6, hvoraf 52 % forfalder til indfrielse 31. december 2015, 20 % den 31. august 2017 og resten i 2018.

Selskabet har forhandlet med en tysk bank med henblik på opnåelse af et nyt samlet 10-årigt lån med samlet hovedstol EUR 170 mio., hvilket lån er kreditgodkendt og hvor der pt. arbejdes med implementering af lånet, således at der kan ske en samlet omprioritering af selskabets ejendomsportefølje snarest muligt.

- På de tidligere generalforsamlinger har jeg redegjort for den negative værdi af selskabets swapkontrakter, der pr. 30. juni 2013 udgjorde DKK 59,6 mio., pr. 30. juni 2014 udgjorde DKK 49,4 mio. og pr. 30. juni 2015 udgjorde DKK 31,7 mio. Som følge af selskabets strategi i relation til en total omprioritering vil nogle af disse tilbageværende urealiserede tab på swapkontrakter blive realiseret i forbindelse med omprioriteringen.

FAIF

- I regnskabsåret 2014/15 har selskabet indgivet ansøgning om undtagelse fra FAIF-reglerne i henhold til FAIF-lovens § 195, således at selskabet kunne blive fritaget fra det store administrative arbejde, det er at være omfattet af FAIF-reglerne, hvilket arbejde efter bestyrelsens opfattelse ikke bringer meget værdi for selskabet, hvis nogen overhovedet.

Finanstilsynet har afslået denne ansøgning under henvisning til selskabets investering i Berlin IV A/S og under henvisning til, at der i moderselskabet – Berlin High End A/S – er en mindre gældspost.

Imidlertid har selskabet afhændet alle aktier i Berlin IV A/S og agter at indfri den sidste gældspost, moderselskabet har, hvorefter fornyet ansøgning til Finanstilsynet om fritagelse fra FAIF-regelsættet vil blive indgivet.

Berlin IV A/S

- I regnskabsåret 2013/14 erhvervede selskabet stemmetunge A-aktier og nogle B-aktier i Berlin IV A/S, hvilket gav Berlin High End A/S 25,4 % af stemmerne i Berlin IV A/S.

I forbindelse med en forøget interesse for Berlin IV-ejendomsporteføljen har Berlin High End A/S afhændet alle sine aktier i Berlin IV A/S efter regnskabsårets slutning, og der vil i indeværende regnskabsår 2015/16 i forbindelse hermed blive konstateret en regnskabsmæssig fortjeneste på DKK 44,5 mio.

Selskabets aktier

- Selskabets aktier er som bekendt ikke noteret på Nasdaq OMX Copenhagen men "kun" på OTC-markedet. Der har igennem regnskabsåret været en stigende interesse for selskabets aktier, og alle, der har ønsket at afhænde aktier i selskabet, har ved hjælp fra Dansk OTC A/S fået gennemført salg. Der har været konstateret stigende kurser for selskabets aktier fra DKK 24.000 i bud primo regnskabsåret til DKK 45.000 i bud ultimo regnskabsåret, og nu til DKK 64.000 i bud.

Aktiekursen afspejler således bedre selskabets indre værdi i dag, og der er tilsyneladende etableret en effektiv markedsplads for selskabets aktier.

Tak

- Afslutningsvis vil jeg på bestyrelsens vegne takke direktøren for hans gode indsats også i det forløbne regnskabsår og specielt takke for den helt fantastiske indsats, næstformand Jørn Bolding har ydet under direktørens sygdom. Herudover vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen for et særdeles fortrinligt bestyrelsesarbejde. Sidst men ikke mindst vil jeg takke aktionærerne for deres støtte og landsigtede tillid. Det er noget, ledelse og bestyrelse sætter pris på.

Frantz Palludan