

BERLIN HIGH END A/S

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. OKTOBER 2014 KL. 13:30

BESTYRELSENS BERETNING:

Indledning

- Jeg henviser til den trykte ledelsesberetning i årsrapporten og kan herudover supplere med bemærke:
- Ved sidste års ordinære generalforsamling 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.

Hvis jeg skal give regnskabsåret 2013/14 en tilsvarende karakteristik, vil det være "året, hvor musen fordøjede elefanten".

Regnskabsresultat 2013/14

- Også regnskabsåret 2013/14 har været tilfredsstillende. Bruttoresultatet før værdireguleringer udgjorde således DKK 71,2 mio. mod DKK 74,8 mio. i

2012/13, men hvor der som følge af færre ejendomme i 2013/14 har været en nedgagn i lejeindtægter "alt andet lige" på DKK 7,0m, og hvor der i 2013/14 har været flere ejendomme i den samlede portefølje driftsomkostninger som følge af genopretningsplanen for den tilkøbte ejendomsportefølje.

Resultat før skat – men efter værdireguleringer af ejendommene – udgjorde DKK 255,4 mio. mod DKK 280,0 mio. året før og et resultat efter skat på DKK 208,2 mio. mod DKK 222,0 mio. året før.

Endelig udviser regnskabet nu en egenkapital på DKK 633,0 mio.

En mere detaljeret gennemgang af regnskabet vil fremkomme fra selskabets direktør senere.

Ejendomsporteføljen

- Ejendomsporteføljen består i dag af 68 ejendomme med et samlet udlejningsareal på 171.770 m² indeholdende ca. 2.400 lejemål.
- I regnskabsåret er der sket effektivering af salget af ejendommen Cotheniusstrasse. Derimod er aktiv salgsindsats for et salg af ejendommen i Leipzig berosat, idet ejendommens driftsmæssige udvikling har været positiv, og det har vist sig ikke at være en administrativ byrde at have en ejendom beliggende i Leipzig trods selskabets fokusering på ejendomme i Berlin. Selskabet nyder pt. godt af det stigende marked i Leipzig og vil på et passende tidspunkt sondere mulighederne for et frasalg af ejendommen, når dette er opportunt.
- 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 været implementeret gennem regnskabsåret og har medført, at den tilkøbte ejendomsportefølje er begyndt at have samme standard som den oprindelige Berlin High End-ejendomsportefølje. Selskabets direktør vil senere fremvise eksempler på før- og efter-billeder af ejendomme, der i regnskabsåret er blevet istandsat.
- 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 – som selskabets direktør også vil orientere nærmere om under regnskabs-gennemgangen – det er lykkedes selskabet at forøge lejeniveauet i forbindelse med udlejning efter endt modernisering af frigjorte lejemål fra niveau 6,5 EUR pr. m² til niveau på knapt 10 EUR pr. m².
- 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 er afspejlet i årets vurderinger af ejendomsporteføljen, der har medført en ikke ubetydelig opskrivning af ejendomsporteføljen i henhold til uafhængige eksterne vurderinger på i alt DKK 221,7 mio.
- I relation til værdireguleringer af ejendomme skal jeg i øvrigt bemærke, at selskabet hylder konservative principper; i budgetter og forecast kalkuleres der således ikke med markedsbetingede positive værdireguleringer, men

kun med værdireguleringer af ejendommene som følge af forøgede lejeindtægter, der naturligt medfører højere ejendomsværdi selv ved fastholdelse af samme afkastprocent.

Ejerlejligheder – tilbygninger

- Selskabet har i relation til yderligere identificering af værdiforøgende forhold i ejendomsporteføljen igangsat en større udstykning i ejerlejligheder. Der er således i regnskabsåret 2013/14 iværksat udstykning af 23 af selskabets udlejningsejendomme omfattende i alt 714 lejemål med i alt 50.142 m² udlejningsareal. Herudover er der efter regnskabsårets udløb iværksat udstykning i ejerlejligheder af yderligere 13 af selskabets ejendomme omfattende i alt 522 lejemål fordelt på 34.115 m².
- 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.
- Endelig har selskabet identificeret forskellige byggerettigheder, hvor der er mulighed for at opføre tilbygninger til eksisterende ejendomme. Disse muligheder forfølges successivt og selskabet har således netop modtaget byggetilladelse til opførelse af en tilbygning til selskabets ejendom på Petersburger Platz, og direktøren vil under sin redegørelse nærmere orientere om dette projekt.

Finansiering

- Selskabets funding giver anledning til nøje overvejelse af forskellige forhold

- Som tidligere redegjort for er der tilknyttet swapaftaler til de oprindelige tyske seniorlån, og værdien af disse swapkontrakter er ved udgangen af regnskabsåret 2013/14 DKK 49,4 mio. mod DKK 59,6 mio. 30. juni 2013. Der er tale om swapkontrakter med løbetid til henholdsvis 2015 og 2017, og jeg skal understrege, at der er tale om ikke realiseret tab, hvorfor den negative værdi – selv uden rentestigninger i swapperioderne – gennem tidsfaktoren vil gå i "nul" ved udløb i henholdsvis 2015 og 2017.
- Herudover arbejder bestyrelsen konstant med vurdering af sikring af selskabets funding-omkostninger, idet netop rentestigninger udgør en ikke uvæsentlig risiko for selskabet.
- Bestyrelsen er dog af den opfattelse, at en refinansiering af selskabet i 2015 og 2017 er gennemførlig, og at den bedste forberedelse til sådanne refinansieringer er, at ejendomsporteføljen er i tip-top stand, både bygningsmæssigt og indkomstmæssigt.

Egne aktier – køb/salg af aktier

- Ved sidste generalforsamling stillede bestyrelsen forslag om køb af egne aktier. Imidlertid har bestyrelsen også skulle forholde sig til det nye FAIF-regelsæt, hvor bestyrelsen har besluttet en pt. uprøvet vej, nemlig at ansøge om dispensation, således at FAIF-regelsættet ikke gælder for Berlin High End A/S. En konsekvens af dette standpunkt i relation til FAIF-lovgivningen er, at selskabet pt. ikke er i stand til at opkøbe egne aktier. Måtte Finanstilsynet imidlertid resolve, at selskabets ansøgning om undtagelse fra FAIF-reglerne i henhold til FAIF-lovens § 195 ikke kan gives, vil bestyrelsen re-overveje et tilbagekøb for selskabets aktier.

- Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 1.325 stk. A-aktier og 20 stk. B-aktier i selskabet som egne aktier. Den samlede købesum herfor DKK 33,1m er trukket fra det overførte resultat under egenkapitalen. Jeg henviser i denne forbindelse til note 11 i årsrapporten. Dette er også forklaringen på, at egenkapitalfremgangen i årsrapporten side 17 "kun" er gået frem fra DKK 283,4m til DKK 459,9m og ikke med det fulde overførte resultatbeløb DKK 208,2m. Der er således her en skjult reserve svarende til værdien af disse egne aktier, der ikke er annulleret.
- Selskabets aktier er som bekendt ikke noteret på Nasdaq OMX Copenhagen men "kun" på OTC-markedet. Der har dog igennem regnskabsåret været en stigende interesse for selskabets aktier, og alle, der har ønsket at afhænde aktier i selskabet, har ved stor hjælp fra Dansk OTC A/S fået gennemført salg, og der har været konstateret stigende kurser for selskabets aktier fra DKK 8.000 i bud primo regnskabsåret til DKK 24.000 i bud ultimo regnskabsåret, og nu til DKK 35.000 i bud.

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

- Selskabet har i regnskabsårets løb fået tilbudt en større kontrollerende aktiepost (stemmetunge A-aktier) i Berlin IV A/S, hvilken aktiepost selskabet har erhvervet som følge af overskudslikviditet. Efter erhvervelsen har Berlin High End A/S måttet konstatere, at Berlin IV A/S har ændret strategi fra at være en closed-in-fund med udløb 2016 til, at der nu foreligger forslag om, at selskabet skal være et fortsættende selskab. Imidlertid har kursudviklingen for Berlin IV aktien igennem 2013 og 2014 været positiv.

Tak

- Afslutningsvis vil jeg på bestyrelsens vegne takke direktøren for hans gode indsats også i det forløbne regnskabsår, og jeg vil endvidere benytte lejligheden til at 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