

BERLIN HIGH END A/S

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 31. OKTOBER 2016 KL. 10.00

BESTYRELSENS BERETNING:

Indledning

- Jeg henviser til den trykte ledelsesberetning i årsrapporten 2015/16, men skal herudover på bestyrelsens vegne bemærke følgende:

Regnskabsresultat 2015/16

- Regnskabsresultatet for regnskabsåret 2015/16 har været tilfredsstillende såvel for så vidt angår bruttoresultatet før værdistigninger, der udgjorde DKK 82,8 mio. mod DKK 74,2 mio. i 2014/15, som i relation til værdistigninger, der er forårsaget af dels nævnte forbedring af bruttoresultatet, dels et fortsat stigende prisniveau i Berlin.

Resultat før skat – men efter værdireguleringer af ejendommene på DKK 531,2 mio. – udgjorde DKK 627,0 mio. mod DKK 389,0 mio. året før og resultatet efter skat udgjorde DKK 543,9 mio. mod DKK 323,3 mio. året før.

Endelig udviser regnskabet nu en egenkapital på DKK 1.454,6 mio. mod DKK 943.547 året før.

En mere detaljeret gennemgang af regnskabet vil fremkomme senere.

Ejendomsporteføljen

- Ejendomsporteføljen består af 68 ejendomme med et samlet udlejningsareal på 171.787 m² indeholdende
 - 2.306 beboelseslejemål med et samlet udlejningsareal på 149.007 m²,
 - 158 erhvervslejemål med et samlet udlejningsareal på 19.680 m² og
 - 651 parkeringspladser og kælderrumslejemål.

- I forbindelse med overtagelsen af denne store Berlin I ejendomsportefølje i regnskabsåret 2012/13 blev der udarbejdet en 3-årig genopretningsplan for disse ejendomme, der trængte til "en kærlig hånd".

- Eksekvering af denne genopretningsplan har også været implementeret gennem det sidste regnskabsår og har medført, at den tilkøbte ejendomsportefølje er ved at nå samme standard som den oprindelige Berlin High End-ejendomsportefølje.

- Selskabet foretager 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 også i dette regnskabsår er lykkedes selskabet at forøge lejeniveauet i forbindelse med udlejning med 42 % efter endt modernisering af frigjorte lejemål. I regnskabsåret blev 131 lejligheder istandsat mod 123 lejligheder i regnskabsåret 2014/15.

- Disse moderniseringsstrategier har medført, at ejendomsporteføljen har en bedre stand og et bedre indtægtsgrundlag, hvilket – sammen med kraftigt stigende markedspriser i Berlin - også er afspejlet i årets vurderinger af ejendomsporteføljen. Der har været en betydelig opskrivning af ejendomsporteføljen med DKK 531,2 mio. pr. ultimo 2015/16 mod DKK 337,5 mio. ultimo regnskabsåret 2014/15, og værdien af ejendomsporteføljen udgør nu DKK 2,5 mia.
- Bestyrelsen har også i 2016 ladet ejendomsporteføljen gennemgå med henblik på identificering af særlige Capex-projekter. I selskabets budget for 2016/17 er der - ud over den almindelige løbende reparation og vedligeholdelse af porteføljen, hvor der er afsat med EUR 6,5 pr. m² eller i alt EUR 1,1 mio., og beløb afsat til modernisering af frigjorte lejemål, hvor der er afsat EUR 1,9 mio. - identificeret i alt 122 særlige moderniseringsopgaver, hvor der er hensat et yderligere Capex-beløb på EUR 4 mio. Hertil kommer særlige projekter i form af tilbygning på Petersburger Platz og facaderenovering på Mehringdamm/Dudenstrasse på i alt EUR 5,8 mio. Det er således planen fortsat at forberede porteføljestandarden.
- Er en værdifastsættelse af ejendomsporteføljen til DKK 2,5 mia. realistisk?

Ja, selv efter de konstaterede værdistigninger gennem de sidste par år er ejendomme i Berlin fortsat billige sammenholdt med andre tyske storbyer og andre europæiske hovedstæder. Dette skal tillige sammenholdes med, at prognoser fortsat forudsiger en årlig tilvækst i indbyggertallet på ca. 45.000, hvilket vil have en positiv virkning på prisdannelsen såvel i relation til lejeniveau som i relation til ejendomspriser for selskabets ejendomme.

Jon Svenningsen vil efter Gerhard Dalkjær Johansens gennemgang af årsrapporten 2015/16 fremkomme med et indlæg om værdifastsættelsen af ejendomsporteføljen og de fremtidige perspektiver herfor.

- For at imødegå de seneste års betydelige prisstigninger i Berlin blev der i visse områder af Berlin med virkning fra 1. juni 2015 indført en række begrænsninger i relation til lejeforhøjelser og salg af ejerlejligheder mv. Disse regler har de facto ikke haft betydning i relation til selskabets løbende driftsresultat, idet genudlejning af ledige lejemål sker til betydeligt forhøjede priser også på grund af fornuftige istandsættelser af ledige lejemål. Herudover har selskabet en lang investeringshorisont, hvorfor også begrænsningen på 7 år i relation til salg af ejerlejligheder ikke er til væsentlig gene for selskabet, idet salg af disse ejendomme først vil blive påbegyndt efter karenstidens udløb. Jeg vil senere redegøre for opdelingen af selskabets ejendomme i ejerlejligheder.

Ejerlejligheder – tilbygninger

- For at sikre det potentiale, ejendomsporteføljen har i relation til ejerlejligheder, har selskabet forøget aktiviteten i relation til opdeling af porteføljen i ejerlejligheder. På sidste ordinære generalforsamling oplyste jeg, at der var iværksat opdeling af 39 af selskabets udlejningsejendomme omfattende 1.243 lejemål med et samlet udlejningsareal på 86.146 m². Dette arbejde er nu forøget til i alt 61 af selskabets 68 ejendomme omfattende i alt 2.275 lejemål med i alt 158.293 m² udlejningsareal. For de resterende syv ejendomme i porteføljen er der tungtvejende grunde til ikke at afholde omkostninger til opdeling i ejerlejligheder.

Processen skrider planmæssigt fremad, og der er nu 36 ejendomme, der er fuldt opdelt i ejerlejligheder og færdigekspederet, og hvor opdelingen er registreret, mens 25 ejendomme fortsat er i proces.

- Indretning af lejligheder i uudnyttede tagetager indgår i selskabets værdiskabende strategi om end i et langsomt tempo. Det er således fortsat stra-

tegien, at sådanne uudnyttede tagetager indrettes til nye lejligheder, når tagrenoveringer er nødvendige. 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 værdiforøgelsesmulighed for selskabet.

- Selskabet har endeligt identificeret forskellige byggemuligheder, hvor der er mulighed for at opføre tilbygninger til eksisterende ejendomme eller nye bygninger.

Selskabet har igangsat opførelse af en tilbygning indeholdende 11 lejligheder med et samlet boligareal på 1.100 m² på ejendommen Petersburger Platz 8. Herudover har selskabet fået udarbejdet et skitseprojekt for opførelse af punkthuse på ejendommen Mehringdamm/Dudenstrasse, men sonderingerne vedrørende byggeri med på denne ejendom på ca. 2.500 m² er på et indledende stade. Endelig er der identificeret en mulighed for opførelse af en ekstra bygning på ejendommen Blaschko Allee med et foreløbigt skønnet samlet etageareal på 5.000 m².

Finansiering

- Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 gennemført en refinansiering af selskabets hidtidige gæld, der forfaldt i henholdsvis 2015, 2017 og 2018.

Der er optaget et nyt 10-årigt lån hos Deutsche Pfandbriefbank på EUR 170m. Af dette nye samlede lån på EUR 170m har EUR 145m en fast rente i 10 år på 1,93 % for så vidt angår EUR 100m og 1,67 % for så vidt angår EUR 45m. Sidste del af lånet på EUR 25m er med variabel rente pt. på 0,86 %.

- Denne rigtigt gode omprioritering af ejendomsporteføljen har medført, at man kan betragte Berlin High End som en obligation, idet renteudgifterne er fastlåste, og lejeindtægterne ligeledes er kendte og efter min opfattelse tilmed stigende.

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 valgte Berlin High End A/S at afhænde alle sine aktier i Berlin IV A/S i regnskabsåret 2015/16 med en regnskabsmæssig fortjeneste på DKK 47,7 mio.

FAIF - AIF

- Berlin High End A/S har oprindeligt ansøgt Finanstilsynet om at blive fritaget for de tunge EU-baserede kontrolregler i form af FAIF-regelsættet i henhold til en særlig undtagelsesbestemmelse i FAIF-bestemmelsernes § 195, men Finanstilsynet har tidligere afslået dette.

Efter Finanstilsynet skriftligt havde tilkendegivet, at Finanstilsynet ville betragte Berlin High End A/S som et ugearet selskab, såfremt der ikke var gæld på moderselskabsniveauet, indgav selskabet ansøgning om at blive omfattet af AIF-reglerne, som er en lempeligere udgave af det tunge FAIF-regelsæt, men Finanstilsynet har netop med en ny begrundelse tilkendegivet, at ansøgningen ikke vil blive imødekommet, hvorfor selskabet vil arbejde videre med enten en påklage denne afgørelse til Erhvervsankenævnet eller indgive ansøgning om godkendelse i henhold til FAIF-reglerne.

Selskabets fremtid

- Selskabet har igennem de sidste par år noteret en stor stigning i værdien af ejendomsporteføljen, og det kan give anledning til spørgsmål om selskabets fremtid.

Skal selskabet forsøge at sælge porteføljen nu i et gunstigt marked, eller skal selskabet fortsætte den hidtidige strategi i relation til at være langsigtet investor eller en kombination heraf.

Jeg kan oplyse, at selskabet er blevet kontaktet om et muligt salg af selskabets portefølje, men allerede fordi de vilkår, sådanne bydere har stillet i relation til majoritetsovertagelse mv., ikke har kunnet opfyldes, er disse henvendelser ikke blevet nærmere forfulgt.

- Den overordnede strategi for selskabet er at være langsigtet investor, men også opnå en nyttiggørelse af de ikke realiserede (skjulte) værdier, selskabet har i form af ejerlejligheder, endnu ikke indrettede taglejligheder og byggerettigheder. Selskabet vil som noget nyt påbegynde en struktureret og styret proces i relation til successive salg af frigjorte lejemål i udvalgte ejendomme med henblik på at realisere de betydelige ekstra værdier, der kan opnås ved salg af enkeltejerlejligheder frem for en samlet portefølje. Provenu for sådanne successive salg skal i første omgang anvendes til indfrielse af selskabets lån - og specielt lån i de ejendomme, der er udset til at være ejendomme, hvorfra ejerlejligheder skal sælges for at sikre stor fleksibilitet i relation til gennemførelse af salg af ejerlejlighederne - og herefter kan der ske allokering af midler til aktionærerne i form af enten udbytte - det være sig ekstraordinære eller ordinære udbytter - eller tilbagekøbsprogrammer.

Udbytte

- Selskabets udbyttepolitik er:

"Selskabet udbetaler som udgangspunkt ikke udbytte, idet bestyrelsen ønsker at konsolidere selskabet. Såfremt der som følge af permanent overskudslikviditet fra f.eks. omprioritering af ejendomsporteføljen eller frasalg af dele heraf, kan udbytte i sådanne ekstraordinære situationer komme på tale"

Det er bestyrelsens vurdering, at selskabet i dag har en situation med en permanent overskudslikviditet, men der er ikke til denne generalforsamling stillet forslag om udbytte. Dette er forårsaget af, at der er en række skatteretlige og selskabsretlige problemstillinger, der først skal håndteres på optimal vis, før beslutning om allokering af midler fra selskabet til aktionærerne træffes. Dette er forhold, bestyrelsen arbejder på for nærværende, og dette er baggrunden for, at der under denne generalforsamling stilles forslag om en bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage udlodning af ekstraordinært udbytte. Når de igangværende undersøgelser af juridisk og skatteretlig karakter er afsluttet, kan allokering af midler fra selskabet til aktionærerne igangsættes f.eks. gennem udbytte.

- Bestyrelsen fremsætter senere forslag om en bemyndigelse til bestyrelsen om, at selskabet kan erhverve egne aktier. Selskabet har ganske vist allerede nu en bemyndigelse til at erhverve egne aktier helt frem til 2018, men der skal ske en justering af ordlyden heraf i forbindelse med den foreslåede nedsættelse af kapitalen, som jeg skal vende tilbage til senere, og bestyrelsen foreslår i denne forbindelse, at der også sker en justering af rammerne, inden for hvilke egne aktier kan erhverves. Dette muliggør også, at der etableres et tilbagekøbsprogram, såfremt allokeringen af midler fra selskabet til aktionærerne, skal ske i denne form.

Selskabets aktier

- Selskabets aktier er som bekendt ikke noteret på Nasdaq OMX Copenhagen men "kun" på OTC-listen, og der har gennem regnskabsåret været en god interesse for selskabets aktier.

Der har været konstateret stigende kurser for selskabets aktier fra DKK 45.000 i bud primo regnskabsåret til DKK 85.000 i bud ultimo regnskabsåret, og nu pr. 30. oktober 2016 til DKK 104.000 i bud.

En aktionær har forespurgt til, om den politianmeldelse, Finanstilsynet i maj 2016 har indgivet mod OTC-listen, har nogen indflydelse på omsætningen af selskabets aktier på OTC-listen.

Jeg skal bemærke, at den pågældende politianmeldelse omfatter gennemførelsen af 36 handler i perioden 30. november 2015 til 1. februar 2016. Finanstilsynet har vurderet, at selskabet har modtaget og formidlet disse 36 handler uden værdipapirhandelstilladelse. Jeg bemærker, at der er tale om forhold, som jeg i øvrigt ikke skal sætte mig til dommer over, for en periode i 2015/16, og at det ikke har nogen indflydelse i relation til den handel, der i dag foregår på OTC-listen for selskabets aktier, idet OTC-listen i dag har de fornødne tilladelser.

Ny hjemmeside

Jeg skal henlede aktionærernes opmærksomhed på selskabets nye hjemmeside på www.berlinhighend.dk.

Der er i forhold til selskabets tidligere hjemmeside tale om en betydelig forbedring, hvor man kan klikke sig ind på de enkelte ejendomme i porteføljen og her for hver enkelt ejendom se billeder af denne og finde oplysning om ejendommens hovedtal. Jeg vil opfordre alle selskabets aktionærer til at besøge hjemmesiden.

Tak

- Afslutningsvis vil jeg rette en helt speciel tak til næstformand Jørn Bolding for en fantastisk indsats under direktørens sygdom.

Herudover også en stor tak til Gerhard Dalkjær Johansen for under Jon Svenningens sygdom at have samlet alle de regnskabsmæssige tråde. Bestyrelsen har i erkendelsen af, at selskabet har fået en vis størrelse besluttet, at Gerhard Dalkjær Johansen også i fremtiden skal foreslå konsolideringen mellem de tyske regnskaber og det danske moderselskab og forestå regnskabsførelsen i det danske moderselskab og de månedlige regnskabsrapporter.

Yderligere vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen for et fortrinligt bestyrelsesarbejde, og jeg gerne udtrykke min glæde ved, at vores direktør er kommet sig efter sin alvorlige og langvarige sygdom, og nu er på fuld kraft igen.

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