

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. DECEMBER 2018
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

2018 er ved at rinde ud, og det er tid til en status.

Også 2018 har været et godt år for selskabet og derved for aktionærerne.

Ordinær generalforsamling

Den 22. oktober 2018 blev der afholdt ordinær generalforsamling i selskabet. På selskabets hjemmeside under fanebladet "Investor Relations" er selskabets årsrapport 2017/18, referat fra den ordinære generalforsamling, bestyrelsesformandens beretning samt direktørens indlæg under generalforsamlingen uploadet.

På generalforsamlingen blev forslag om at nedsætte selskabets aktiekapital med nom. DKK 10.660.000 ved annulation af selskabets beholdning af egne B-aktier vedtaget.

Denne nedsættelse af aktiekapitalen er efter udstedelse af proklama gennemført og registreret i Erhvervsstyrelsen, således at selskabets aktiekapital nu andrager DKK 137.520.000 fordelt med DKK 13.000.000 A-aktier og DKK 124.520.000 B-aktier.

Udlodning af ekstraordinært udbytte

Som oplyst på den ordinære generalforsamling har bestyrelsen arbejdet for, at der kunne udloddes et udbytte til aktionærene, og efter gennemførelse af en tillægsbelåning hos Deutsche Pfandbriefbank vil der nu være mulighed for at udlodde et ekstraordinært udbytte på 135 % til aktionærene i form af et udbytte på DKK 13.500 for hver A-aktie stor nom. DKK 10.000 og på DKK 13.500 for hver B-aktie ligeledes stor nom. DKK 10.000.

Udlodning af det ekstraordinære udbytte vil blive effektueret via Nykredit Bank til udbetaling primo/medio januar 2019.

Meddelelse om det kommende udbytte tilgår VP, hvorefter handel med selskabets aktier vil ske ekskl. kupon.

Køb af egne aktier

Selskabet har siden regnskabsårets start 1. juli 2018 købt i alt 183 stk. egne aktier og har siden den ordinære generalforsamling den 22. oktober 2018 haft et stående bud på køb af aktier til egenbeholdning på kurs 148.000.

Efter udlodning af ekstraordinært udbytte primo januar 2019 vil selskabet fortsat have en stående ordre i markedet på køb af aktier, men til en korrigeret kurs på 135.000.

OTC listen

Selskabets aktier har igennem mange år været handlet over OTC listen, men i forbindelse med Finansiell Stabilitets overtagelse af kontrollen med Københavns Andelskasse er OTC listen blevet nedlagt.

Som det fremgår af direktør Jon Svenningsens mail af 13. december 2018 til samtlige registrerede aktionærer i Berlin High End A/S, vil selskabet som en midlertidig løsning prøve at sætte potentielle sælgere og købere i forbindelse med hinanden, og herudover har selskabet – jf. ovenfor – et stående tilbud på køb af aktier.

Driftsforhold

Driften af selskabets ejendomsportefølje forløber tilfredsstillende, og der er også i hele andet halvår af 2018 konstateret et positivt marked i relation til genudlejninger, og disse foretages på tilsvarende høje niveauer som tidligere konstateret.

Der sker således gennem genudlejninger en betydelig forbedring af ejendommenes drift efter reovering af ledige lejligheder og genudlejning af disse.

I de første 5 måneder af regnskabsåret 2018/2019 (det vil sige for perioden 1. juli 2018 til 30. november 2018) opnåede selskabet en Soll Miete på TEUR 7.076, hvilket er TEUR 15 mindre end budget og TEUR 314 (4,6 %) bedre end samme periode sidste år.

Det samlede resultat (EBVAT) før værdiregulering af ejendomme, før avance ved salg af ejerlejligheder, før særlige poster og skat blev for 5-måneders perioden TEUR 3.956. Det er TEUR 178 mindre end budget men TEUR 29 bedre end i samme periode året før. Forbedringen i driftsresultatet (EBVAT) i forhold til sidste år fremkommer som et resultat af:

- Stigningen i Soll Miete
- Tomgang er noget højere. Ledig Burger-King-lejemål, LBB-lejemål på Mehringdamm/ Dudenstrasse samt ledige lejligheder, som er reserveret for salg som ejerlejligheder øger tomgangen.
- Større reparations- og vedligeholdelsesomkostninger.

I perioderegnskabet pr. 30. november 2018 er der ikke indregnet nogen værdiregulering af ejendomsporteføljen, idet der ifølge selskabets regnskabspraksis kun sker værdiregulering af ejendomsporteføljen en gang årligt, nemlig pr. 30. juni. Ved værdifastsættelsen af ejendomsporteføljen pr. 30. juni 2018 anvendtes en gennemsnitlig multiple for ejendomsporteføljen på 32,76 x Ist Miete, hvilket medførte en værdifastsættelse af den samlede ejendomsportefølje pr 30. juni 2018 på TEUR 512.205. Med samme faktor og den nu konstaterede Ist Miete udgør værdien af porteføljen TEUR 520.311 eller en værdiforøgelse på TEUR 8.106. Hertil kommer realiseret avance ved salg af ejerlejligheder frem til 30. november 2018 på TEUR 463.

Salg af ejerlejligheder

Der er i regnskabsåret solgt i alt 8 ejerlejligheder i ejendommen Schönfliesser Strasse 5 og 6 ejerlejligheder i ejendommen Silivo Meyer Strasse 4. Lejlighederne er solgt for en gennemsnitlig kvadratmeterpris på EUR 4.545.

-o0o-

Måtte der være spørgsmål vedrørende selskabet, er aktionærene som sædvanlig velkomne til at kontakte mig.

Godt nytår!

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below a horizontal line.

Frantz Palludan
Bestyrelsesformand