

Berlin High End A/S
CVR-nr. 29 19 56 92
Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg

Til alle aktionærer i Berlin High End A/S

20. DECEMBER 2023
REF. 59.091

BERLIN HIGH END A/S

Kære aktionær

Som bestyrelsesformand for Berlin High End A/S skal jeg i forbindelse med årsskiftet fremkomme med en orientering om selskabets forhold.

1. Aktiernes stykstørrelse, antal og kurs

Forskellige aktionærer har spurgt ind til stykstørrelsen af selskabets aktier, antallet af aktier og kursen for selskabets aktier.

Oprindeligt var hver enkelt aktie i Berlin High End A/S af nominel størrelse kr. 10.000.

Ved ordinær generalforsamling afholdt den 28. april 2022 blev der truffet beslutning om at splitte selskabets aktier, således at hver aktionær, der tidligere har haft 1 aktie á nom. kr. 10.000, fik udstedt 10 aktier hver á nom. kr. 1.000.

Ved ekstraordinær generalforsamling den 4. september 2023 blev der truffet beslutning om at forhøje selskabets aktiekapital, således at hver aktionær, der hidtil havde haft 1 aktie á nom. kr. 1.000, fik tildelt 4 nye aktier som fondsaktier, således at aktionærer, der hidtil havde haft 1 aktie på nom. kr. 1.000, fik en beholdning på 5 aktier á hver nom. kr. 1.000.

Selskabet har endvidere konstateret betydelige forskelle i de kurser, der tilbydes aktier til over selskabets kontaktplatform, og for at forhindre, at de forskelligartede kurser skyldes manglende indsigt i kursen for aktierne, gives hermed et eksempel på kursdannelsen. Det understreges, at eksemplet er baseret på regnskabstal i henhold til årsrapport 2022, og at

der således ikke er taget hensyn til driftsresultatet gennem 2023 eller værdiregulering af ejendomsporteføljen pr. ultimo 2023, som endnu ikke foreligger, og som sandsynligvis vil være af negativ karakter med et ikke ubetydeligt beløb.

Eksempel:

En aktionær, der før den ordinære generalforsamling i 2022 havde en aktie á nom. kr. 10.000, havde en samlet kursværdi på kr. 226.050 baseret på indre værdi kurs i henhold til årsrapport for 2022.

Efter aktiesplittet vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2022 havde den pågældende aktionær 10 aktier hver á nom. kr. 1.000 og til en kursværdi baseret på indre værdi i henhold til årsrapport for 2022 kr. 22.605 pr. aktie en samlet værdi på i alt kr. 226.050.

Efter aktieudvidelsen via fondsaktier i september 2023 har den pågældende aktionær en beholdning på 50 aktier hver á nom. kr. 1.000, og hvis værdi baseret på indre værdi i henhold til årsrapport 2022 efter regulering for fondsaktieudvidelsen udgjorde kurs 4.521, eller en samlet kursværdi på 226.050.

Det understreges på ny, at den anførte kurs i eksemplet er baseret på indre værdi i henhold til årsrapport 2022, der ikke tager hensyn til udviklingen gennem 2023.

Som meddelt i tidligere aktionærbrev har selskabet sørget for registrering af de nye aktier i Euronext (tidligere VP Securities), men det er op til hver enkelt aktionær at indberette selskabets aktiekurs til aktionærens depotførende bank.

2. Perioderegnskab for tiden 1. januar til 30. september 2023

Perioderegnskab for tiden 1. januar til 30. september 2023 vedhæftes.

Som det fremgår heraf, fortsætter selskabets positive driftsudvikling.

Der er registreret en nettoomsætning for de ni måneder på TDKK 111.694 mod TDKK 105.729 i samme periode i 2022.

Driftsomkostningerne udgør i perioden TDKK 21.620 mod TDKK 19.929 i samme periode i 2022.

Bruttoresultat før værdireguleringer udgjorde TDKK 86.312 mod TDKK 82.596 i tilsvarende periode i 2022.

Der er ikke i perioderegnskabet pr. 30. september 2023 foretaget værdiregulering af den samlede portefølje, og den værdiregulering, der er anført i perioderegnskabet på TDKK 2.870, er alene foretaget i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

Der har været stigende finansieringsomkostninger på den del af selskabets rentebærende gæld, som ikke er rentesikret. Finansieringsomkostningerne har i de første ni måneder af 2023 udgjort TDKK 25.470 mod TDKK 17.398.

Som følge heraf udgør EB VAT for perioden TDKK 59.327 mod TDKK 63.285 i samme periode i 2022.

Der henvises i øvrigt til det vedhæftede perioderegnskab for de tre første kvartaler i 2023.

3. Salg af ejerlejligheder

I 1. kvartal 2023 var salget af ejerlejligheder særdeles skuffende, hvilket skyldtes forsigtighed fra købernes banker og deraf følgende usikkerhed hos potentielle købere af ejerlejligheder.

Om end salg af ejerlejligheder fortsat går trægt, har situationen dog i betydeligt omfang rettet sig gennem 2023 og til fornuftige priser, specielt for mindre ejerlejligheder i Berlin øjensynligt på grund af den fortsat stigende boligmangel.

For 1. halvår 2023 var der kun bogført gennemførte salg af 5 ejerlejligheder, mens der pr. 30. september 2023 var solgt yderligere 8 ejerlejligheder, og der forventes bogført yderligere 11 salg af ejerlejligheder i 4. kvartal 2023, således at budgetmålet for 2023 bliver opfyldt.

For at sikre et større fremtidigt salg af ejerlejligheder er bestyrelsen ved at identificere yderligere ejendomme, der kan om-klassificeres til salgsejendomme indeholdende arealer på mindst 10.000 m².

For 2024 budgetteres med en fluktuation på 6 %, og der budgetteres med et salg af 35 ejerlejligheder med et samlet areal på 2.000 m², hvortil kommer budgetteret salg af 5 nyindtagede tagejelderlejligheder med et samlet areal på 830 m².

4. Forventninger til 2023

Der er ingen forventning om afvigelser i den regnskabsmæssige udvikling konstateret igennem de første ni måneder af 2023 rent driftsmæssigt.

Der foreligger som anført endnu ikke en vurdering af den samlede ejendomsportefølje ultimo 2023, men andre porteføljer er nedjusteret med 10-15 %.

Dette ændrer imidlertid ikke på selskabets evne til at generere cash flow.

5. Udbytte


Bestyrelsen påregner på den ordinære generalforsamling i april 2024 at fremsætte forslag om udlodning af udbytte på ca. DKK 55 mio., hvilket svarer til et udbytte på ca. DKK 80 pr. aktie á nom. kr. 1.000.

-o0o-

Måtte der i øvrigt være spørgsmål vedrørende selskabet, er aktionærerne som sædvanlig velkomne til at kontakte mig eller selskabets direktør, Jon Svenningsen.

Med ønske om en glædelig jul og et godt nytår.

Med venlig hilsen



Frantz Palludan
Bestyrelsesformand