

Ordinær generalforsamling i Berlin High End A/S, CVR-nr. 29 19 56 92, tirsdag den 27. maj 2025, kl. 11.00, hos Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab, Frederiksberggade 16, 1459 København K:

Fuldstændige forslag

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Bestyrelsen foreslår, at formandens mundtlige beretning på generalforsamlingen tages til efterretning.

2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse

Bestyrelsen foreslår, at den fremlagte årsrapport for 2024 godkendes.

3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport

Bestyrelsen foreslår, at årsresultatet på 253.208 TDKK disponeres som følger:

Foreslået ordinært udbytte:	64.819 TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:	258.260 TDKK
Overført resultat:	- <u>69.871 TDKK</u>
Årsresultat:	<u>253.208 TDKK</u>

Forslaget indebærer udlodning af ordinært udbytte på 64.819 TDKK, svarende til DKK 96,00 pr. aktie á nominelt DKK 1.000.

4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår genvalg af Jørn Bolding, Frantz Palludan og Louis Andreas Becker samt nyvalg af Kasper Thordahl Kronborg og Lene Mylin.

Oplysninger om ledelseshverv i henhold til selskabslovens § 120 fremgår af bilag 1.

5. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer

Aktionær Vektor Kapital Holding A/S har fremsat følgende forslag:

a. Valg af yderligere revisor

Forslagsstiller ønsker valgt en yderligere revisor for selskabet og foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Thomas Frommelt Hertz, Deloitte, Weidekampsgade 6, 2300 København S.

Forslagsstillers motivation for forslaget

Forslagsstilleren har ikke fremsendt motivation for forslaget om, at selskabet skal have en yderligere revisor.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Bestyrelsen bemærker indledningsvis, at statsautoriseret revisor Thomas Frommelt Hertz ikke er valgt af generalforsamlingen, men derimod udnævnt som minoritetsrevisor af Erhvervsstyrelsen efter anmodning fra Vektor Kapital Holding A/S i forlængelse af ordinær generalforsamling i 2024, hvor forslagsstillers forslag om valg af én yderligere revisor for selskabet blev nedstemt af generalforsamlingen.

Selskabets årsrapporter er ved hvert års ordinære generalforsamling blevet vedtaget enstemmigt med alle stemmer for, og der har ikke før, under eller efter generalforsamlingerne været fremsat kritik eller kritiske bemærkninger til selskabets årsrapporter eller revisionen heraf. Statsautoriseret revisor Thomas Frommelt Hertz har heller ikke ved revisionen for 2024 fundet nogen kritiske

forhold. Under henvisning hertil og til de meromkostninger som dobbelt revision påfører selskabet (for 2024 mindst DKK 700.000), anbefaler bestyrelsen, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

b. Det pålægges bestyrelsen til aktionærerne at fremsende den af bestyrelsen udarbejdede vurdering af værdien af selskabets ejendomsportefølje

Forslagsstillers motivation for forslaget

Forslagsgiver motiverer forslaget med, at værdien af selskabets ejendomme er helt central for vurderingen af selskabets værdi, og derved også for mulighederne for den enkelte aktionærs muligheder for at afhænde sin besiddelse af aktier i selskabet, eller at belåne disse. Bestyrelsen har uden nærmere begrundelse afvist at delagtiggøre aktionærerne i de overvejelser, der ligger bag værdiansættelsen af ejendommene i selskabets årsrapport.

I den forbindelse fremhæves de af Komitéen for god Selskabsledelses anbefalinger for god Selskabsledelse, hvis anbefalinger bygger på princippet om, at god selskabsledelse forudsætter åbenhed og transparens, således at investorer og øvrige interessenter løbende kan vurdere og forholde sig til selskabet og dets fremtidsudsigter og indgå i en konstruktiv dialog med selskabet.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Selskabets ejendomsportefølje vurderes hvert år af ekstern valuar, og bestyrelsen anvender disse eksterne vurderinger til værdifastsættelsen. For 2024 er vurderingen foretaget af Jones Lang LaSalle, Berlin, og værdiansættelsen er gennemført i henhold til de detaljerede regler for selskabet anført i vedtægternes punkt 5, jf. FAIF-lovens § 29. Der er i årsrapportens note 8 en beskrivelse af, hvorledes ejendomsporteføljen er vurderet, herunder en beskrivelse af antal lejemål og disses fordeling i beboelse og erhverv og fordeling på disse to kategorier i relation til kvadratmeter og lejeindtægter. Den samlede vurdering af ejendomsporteføljen ultimo 2024 udgjorde EUR 649.545.000, der er sammensat af udlejningsejendomme EUR 332.690.000, ejendomme betegnet som salgs-

ejendomme (22 stk.) EUR 200.720.000, ejendomme, hvorpå der er byggeprojekter inkl. byggerettigheder EUR 106.853.000 og tagprojekter EUR 9.282.000.

En specificering af værdifastsættelsen som foreslået af forslagsstilleren er usædvanlig og strider imod selskabets interesser i relation til fleksibilitet med dynamisk ejendomsporteføljepleje.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

- c. Det pålægges bestyrelsen at udarbejde et 10-årigt budget for selskabet, herunder et udlodningsbudget, og til aktionærerne at fremsende det således udarbejdede budget**

Forslagsstillers motivation for forslaget

Bestyrelsen har trods flere opfordringer afvist at udarbejde et 10-årigt budget for selskabet. Et sådant budget vil, i lighed med information om værdiansættelsesprincipperne, give aktionærerne muligheder for at vurdere den langsigtede værdi af deres investering og derved optimere denne for den enkelte aktionær.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Selskabet udarbejder løbende detaljerede budgetter, men ønsker ikke at udarbejde et 10-årigt budget for selskabet. Et så langsigtet perspektiv i relation til selskabets forretningsmodel er usikkert, og det vil være uforsvarligt overfor aktionærerne at stille ting i udsigt, som på grund af eksterne forhold ikke kan opfyldes. En væsentlig del af selskabets realisering af gevinster er f.eks. antallet af solgte lejligheder pr. år, der varierer som følge af eksterne forhold som rente, markedsøkonomi mv. Selskabet ønsker derfor ikke at give udsigt til højere udbytter eller værditilvækst, end der er forankret i en realistisk vurdering i en realistisk tidshorisont.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

- d. Det pålægges bestyrelsen at udarbejde en langsigtet plan for selskabets fremtid med det mål at sikre aktionærerne en mulighed for realisering af deres investering**

Forslagsstillers motivation for forslaget

Forslagsstiller henviser til baggrunden for det i punkt 6(b) anførte forslag.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Selskabets langsigtede strategi er løbende kommunikeret til aktionærerne, og der arbejdes kontinuerligt i henhold hertil. Den nuværende ejendomsportefølje er opdelt i to kategorier af ejendomme, dels ejendomme (22 stk.) som er beregnet til salg af ejerlejligheder, når de enkelte ejerlejligheder bliver frigjort for lejemål, dels ejendomme hvor lejemål fornyes ved udløb. For sidstnævnte kategori arbejdes der i betydeligt omfang med tidsbegrænsede lejekontrakter eller kontrakter med møbleret udlejning, hvilket sikrer selskabet fleksibilitet i relation til fluktuation. Herudover består selskabets strategi i at udnytte mulige byggemuligheder på selskabets eksisterende ejendomme. Der er løbende overfor aktionærerne redegjort for, hvilke ejendomme der betragtes som salgsejendomme, ligesom der løbende overfor aktionærerne redegøres for antallet af solgte ejerlejligheder.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

- e. Det pålægges bestyrelsen at iværksætte en salgsproces for selskabets ejendomsportefølje**

Forslagsstillers motivation for forslaget

Selskabets kapitalandele er vanskeligt omsættelige, og uden væsentlige løbende udlodninger, er den aktuelle realisationsværdi af minoritetsaktionærerne kapitalandele beskeden i forhold til selskabets potentiale. Selskabet blev etableret

som et investeringsprojekt, og mange minoritetsaktionærer har investeret i selskabet for at opnå et afkast på investeringen.

Bestyrelsen har imidlertid valgt alene at varetage hovedaktionærens interesser og afviser at give minoritetsaktionærerne mulighed for - som oprindeligt forudsat - at realisere deres investering.

For at give selskabets ejere en mulighed for at kapitalisere deres investering, foreslås, at bestyrelsen pålægges at iværksætte en salgsproces

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Et absolut flertal af selskabets aktionærer har en interesse i den langsigtede investeringsstrategi, selskabet følger med henblik på sigt at realisere værdier, når ejerlejligheder frigøres for lejemål. Enkelte aktionærer ønsker, at selskabet sælger ejendomsporteføljen nu. Et sådant salg vil være i strid med selskabets overordnede strategi og ønskerne fra flertallet af selskabets aktionærer og vil reducere provenuet til aktionærerne. Forslaget kan derfor ikke støttes.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

Aktionær Christian Betting har fremsat følgende forslag:

f. Likvidation af Berlin High-End

Det foreslås, at Berlin High-End likvideres. Den nyvalgte eksterne revisor fra Deloitte foreslås som likvidator og til at tilsikre, at alle selskabets aktiver bliver solgt til den højest mulige pris. Hvis han ikke ønsker at påtage sig opgaven (grundet tradition) opfordres han alternativt til at fremkomme med sit forslag til en alternativ kompetent og uafhængig part til at varetage denne vigtige opgave.

Forslagsstillers motivation for forslaget

Bestyrelse og direktion har i flere år forsøgt at få eksterne investorer ind i sel-

skabet. Dette for at få mere likviditet i aktien og hjælpe de mange B-aktionærer ud af aktien, som der har været et endog meget stort ønske om. Dette er gang på gang mislykkedes. Herudover har flere anerkendte M&A firmaer med stor erfaring indenfor dette område afslået at påtage sig opgaven.

Resultatet har været, at aktien nu handles i niveauet 50% af indre værdi. Herudover er den utrolig illikvid, hvorfor man som sælger ikke engang kan forvente denne ekstremt lave kurs. Det vil således være en stor fordel for alle aktionærer, hvis selskabet blev opløst, så alle kunne imødesee deres retmæssige kapital. Også for de aktionærer, der ønsker en langsigtet eksponering på det tyske marked, vil en opløsning være en stor fordel. De vil nemlig modtage i størrelsesordenen det dobbelte af den aktuelle børskurs, som de herefter egenhændigt kan investere i tyske likvide ejendomsaktier.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Bestyrelsen anbefaler, at selskabets langsigtede strategi, hvor den betydelige værdi, der vil kunne realiseres løbende, når eksisterende lejemål ophører og ejerlejlighederne sælges, fastholdes, og kan således ikke anbefale en opløsning af selskabet gennem en likvidation på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen arbejder fortsat med Project Partiel Exit, der blev afbrudt som følge af den markedsuro, der opstod efter Ruslands invasion af Ukraine.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

g. Opfyldelse af de gældende regler for "Good Shareholder Governance"

Det foreslås, at Berlin High-End fremadrettet opfylder de gældende regler for "Good Shareholder Governance", der på det kraftigste allerede nu anbefales for alle børsnoterede selskaber. Den nyvalgte eksterne revisor fra Deloitte foreslås at stå i spidsen for dette vigtige arbejde fremadrettet.

h. Forslagsstillers motivation for forslaget

For børsnoterede selskaber kan Anbefaling for god Selskabsledelse (som det betegnes på dansk) nu helt i overensstemmelse med tidens moralkodeks, ses som en kraftig opfordring efter "følg eller forklar-princippet". Det vil sige, at en børsnoteret virksomhed, der vælger ikke at følge anbefalingerne, i så fald skal forklare, hvorfor anbefalingerne ikke følges. Det er således nu blevet helt normal kutyme at overholde reglerne for "Good Shareholder Governance". Reglerne gælder endnu ikke for unoterede selskaber, men tidens moralkodeks er som bekendt i meget kraftig forandring, og der kigges nu i stigende krav på dette for alle selskaber. De fleste selskaber tilstræber derfor nu en åben og ærlig investor kommunikation.

Specielt for Berlin High-End er det et emne der burde have den aller største fokus, da man forvalter endog meget store værdier for en stor skare af B-aktionærer, som oven i købet er uden reel stemmeret eller indflydelse over hovedet. Tidligere tiders afvisning af udlevering af vigtig valuar information fra blandt andet Jones Lang LaSalle, "insider-handlers", manglende rapportering eller potentielle "arm's-length" problemer er således ikke noget der tolereres fra store virksomheder mere. Det vil kun være et spørgsmål om tid, før det vil skabe problemer i pressen eller for virksomhedens omdømme i øvrigt.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Indledningsvis bemærkes, at forslagsstillers henvisning til gældende regler for "Good Shareholder Governance" formodes at være Gældende anbefalinger for god selskabsledelse af 2. december 2020. Anbefalinger for god selskabsledelse er gældende for børsnoterede selskaber i Danmark, men bestyrelsen i Berlin High End A/S er nøje bekendt med de pågældende regler og følger dem i det omfang, det er relevant for selskabet. Selskabet har en stor balance, men på grund af selskabets administrative størrelse er mange af anbefalingerne ikke relevante.

I motiveringen for forslaget antydes insiderhandler, manglende rapportering og arms length problemer, som i det hele er ubegrundede påstande fra forslagsstillerens side.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

i. Oprettelse af investorforening for B-aktionærer

Det foreslås at Berlin High-End i første omgang afsætter 75,000 kr. til at der oprettes en investorforening for B-aktionærer, hvor samtlige B-aktionærer kan byde ind med ideer, råd og vejledning til at gøre Berlin High-End B-aktien mere likvid samt få skabt et åbent og positivt forum for de fortsatte bestræbelser med en "Partiel Exit" for de B-aktionærer der måtte ønske det. Direktionen i Berlin High-End fører tilsyn med, at beløbet kun bruges til rimelige møde- og sekretariatsudgifter afholdt på Berlin High-End's kontoradresse. Indtil et formelt organ er sat op, kan interesserede melde ind til Christian Betting, der har tilbudt midlertidigt at koordinere processen, indtil det tages over af et organ besluttet af B-aktionærerne selv. Han kan kontaktes på mail: dubchr@gmail.com eller telefon (+45) 50 32 47 21.

Forslagsstillers motivation for forslaget

Efter modtagelsen af seneste aktionærinformation af den 4. december 2024, kan det nu konstateres, at Jones Lang LaSalle desværre er sat fra opgaven med at etablere en "Partiel Exit" for de B-aktionærer, der måtte ønske det. Årsagen er åbenbart den, at deres indikative prisniveau er for lavt for flere større B-aktionærer. Der informeres dog ikke om, hvor mange B-aktionærer der er tale om, og ej heller hvad denne pris måtte være.

Det er selvfølgelig en meget vigtig information, som alle aktionærer retmæssigt burde have og ikke kun en del af aktionærkredsen.

For at få skabt denne åbenhed kunne investorforeningen således være en rigtig stor fordel for både bestyrelse, direktion og alle aktionærer i Berlin High-End.

Ved aktivt at inddrage investorforeningen kunne man blandt andet få fuld klarhed over, hvilken pris og andre betingelser B-aktionærerne ville finde attraktive ved en eventuel "Partiel Exit" initieret af for eksempel Jones Lang LaSalle eller andre rådgivere.

Det er herudover målsætningen for investorforeningen, at man i professionel og konstruktiv dialog med selskabets bestyrelse og A-aktionærer arbejder frem til en mere likvid Berlin High-End aktie, hvor de mange merværdier kan afspejle sig i aktiekursen, hvis selskabet ikke opløses og aktionærerne ikke ad den vej kan se ind i en fair pris for deres aktieinvestering. Herudover kan man evt. også blotlægge de mange og interessante udviklingsmuligheder, man har i den store portefølje. Lykkes denne opgave, vil det virkelig være godt nyt for både A- og B-aktionærer.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Det ligger uden for selskabets formål at medvirke økonomisk til oprettelsen af en investeringsforening for kun B-aktionærer, og allerede af den grund kan bestyrelsen ikke anbefale, at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

j. Bemyndigelse til køb af egne aktier

Det foreslås at selskabet bemyndiges og opfordres til at købe egne aktier af interesserede sælgere på den etablerede kontaktplatform op til kurs 85% af indre værdi med et beløb svarende til 50% af de frie reserver.

Forslagsstillers motivation for forslaget

Aktien er i dag særdeles illikvid og handles derfor langt under den indre værdi. Dette er til stor skade for de B-aktionærer der lejlighedsvis er interesserede i at sælge portioner af deres aktier. Også for køberne er denne illikviditet skadelig, idet de ikke kan erhverve aktier af nogen betydning. En effektiv prissætning på

aktien med en solid køber i baggrunden, ville derfor give store fordele for både dem der ønsker at sælge og dem der ikke vil.

Sælgerne ville kigge ind i en effektiv prissætning på kontaktplatformen og køberne ville rent faktisk kunne erhverve aktier til de givne og oplyste priser. Det er desværre ingen hemmelighed, at der har været flere eksempler på, at potentielle købere ikke engang har kunnet købe til de priser der oplyses på kontaktplatformen.

Også selskabets interesser ville blive fint varetaget. Her bliver de aktionærer der hverken ønsker at sælge eller at købe nemlig blive 15% rigere målt på den bogførte egenkapital, hver gang selskabet erhverver egne aktier.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Selskabet foretog tidligere opkøb af egne aktier til senere annulation, men har efter ønske fra aktionærer i de senere år fokuseret på fremskaffelse af frie reserver til udlodning til aktionærerne som udbytte. Det bemærkes, at de frie reserver i selskabet er begrænsede, indtil flere realisationer af ejendomme i Tyskland har fundet sted, og at størrelsen af løbende udbyttebetalinger til aktionærerne vil blive negativt påvirket af forslaget.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

k. Udlevering af valuarrapporten fra Jones Lang LaSalle

Det foreslås, at valuarrapporten fra Jones Lang LaSalle udleveres sammen med det øvrige regnskabsmateriale til aktionærerne på generalforsamlingen.

Forslagsstillers motivation for forslaget

Informationen i valuarrapporten fra Jones Lang LaSalle er en helt naturlig og meget vigtig baggrundsviden for alle aktionærer og ikke kun for bestyrelse og A-aktionærer. Rapporten og dens forudsætninger er nemlig selve hjørnестenen i

beregningen af selskabets indre værdi. Det er således meget vigtig viden, når man som potentiel investor vurderer om man skal købe eller sælge positioner i aktien. Det siger herudover sig selv, at specielt i relation til prisdannelsen på kontaktplatformen, er det meget vigtigt at tilsikre, at alle købere og sælgere har samme information.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Ifølge forslaget anmodes der om, at valuarrapport fra Jones Lang LaSalle udleveres sammen med det øvrige regnskabsmateriale. Det er uklart, hvad formuleringen "det øvrige regnskabsmateriale" omfatter.

Med hensyn til udlevering af valuarrapport fra Jones Lang LaSalle bemærkes, at denne i henhold til sit indhold alene er udarbejdet til brug for selskabets ledelse og i henhold til sit indhold ikke må udleveres til andre hverken i hel udgave eller i uddrag.

Der er i årsrapportens note 8 en beskrivelse af, hvorledes ejendomsporteføljen er vurderet, herunder en beskrivelse af antal lejemål og disses fordeling i beboelse og erhverv og fordeling på disse to kategorier i relation til kvadratmeter og lejeindtægter. Den samlede vurdering af ejendomsporteføljen ultimo 2024 udgjorde EUR 649.545.000, der er sammensat af udlejningsejendomme EUR 332.690.000, ejendomme betegnet som salgsejendomme (22 stk.) EUR 200.720.000, ejendomme, hvorpå der er byggeprojekter inkl. byggerettigheder EUR 106.853.000 og projekter EUR 9.282.000.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

I. Anmodning om undersøgelse fra ekstern revisors side for "insideres" handel i aktien

Den nyligt valgte eksterne revisor anmodes om at kontrollere, hvorvidt der har været foretaget handel på baggrund af fortrolig intern viden i Berlin High-End. Herunder bedes den eksterne nyligt valgte revisor specielt undersøge eventuelle

handlers tidsforløb, størrelse og pris på basis af intern viden fra:

- (1) Valuarrapporten fra Jones Lang LaSalle samt
- (2) I det tidsmæssige forløb hvor selskabet var i intense forhandlinger om et købstilbud fra den amerikanske Equity investor og der ikke var videregivet intern pris info til samtlige aktionærer

Forslagsstillers motivation for forslaget

Normalt oplyser et børsnoteret selskab altid, når og hvis såkaldte "insidere" foretager køb i aktien. Dette er desværre ikke tilfældet for Berlin High-End, da det endnu ikke er et lovkrav fra unoterede selskaber.

Berlin High-End er imidlertid ikke et lille selskab, men forvalter ret betydelige værdier for en stor skare af B-aktionærer, der udgør langt hovedparten af selskabets kapital. De er oven i købet uden reel stemme indflydelse. Manglen på denne "Good Shareholder Governance" er således ikke i overensstemmelse med tidsånden af i dag, hvor de fleste selskaber tilstræber en åben og ærlig investor kommunikation. Følger man som selskab ikke med her, kan det også skabe mytedannelse eller direkte mistro. En uvildig undersøgelse fra den uafhængige nye eksterne revisors side, kan således en gang for alle af- eller bekræfte denne eventuelle mistro.

Fremadrettet opfordres selskabet til at overholde "Good Shareholder Governance" og løbende fremlægge info om alle "insideres" handler.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Den i henhold til forslaget "nyligt valgte eksterne revisor" formodes at være statsautoriseret revisor Thomas Frommelt Hertz. Thomas Frommelt Hertz er imidlertid ikke generalforsamlingsvalgt revisor for selskabet, men udnævnt som minoritetsrevisor i henhold til selskabslovens § 144, stk. 3, for en periode frem til ordinær generalforsamling den 27. maj 2025, hvor mandatet ophører.

Herudover bemærkes, at kredsen, der vil være omfattet af insiderhandel begrebet i børsnoterede selskaber bestående af direktion og bestyrelse, ikke hverken personligt eller for selskaber, de er involveret i, har handlet aktier i Berlin High End A/S i en lang årrække, og antydningerne om insiderhandel på baggrund af fortrolig viden er således i det hele en ubegrundet og udokumenteret påstand.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

m. Anmodning om undersøgelse fra ekstern revisor side for tidligere 6% køb/salg i aktien samt træk på de frie reserver

Den nyligt valgte eksterne revisor anmodes om at undersøge det tidligere køb/salg af 6% af aktiekapitalen, hvor der har været forlydender om, at "arm's-length princippet" muligvis ikke har været overholdt samt at begrundelsen for transaktionen var at undgå tysk skat i forbindelse med stempel (Grunderwerbesteuer).

Forslagsstillers motivation for forslaget

Det forlyder fra flere sider, at man tidligere muligvis har deltaget i en slags "Skatte fifleri" overfor det tyske skattevæsen. Det er således vigtigt for alle B-aktionærer, at få klarhed over om dette er korrekt, og i givet fald hvorvidt selskabet ser ind i en potentiel skattesag fra de tyske myndigheders side. Herunder eventuel bøde- eller anden straf til de involverede parter.

På flere tidligere generalforsamlinger er det blevet oplyst, at man tidligere har overført 6% af aktiekapitalen, hvor man måske ikke helt har overholdt arm's-length princippet. Blandt andet skulle Berlin High-Ends advokat muligvis have været involveret i handlen, men dog dengang på købersiden, mens han samtidig var advokat for Berlin High-End.

Det er ved tidligere generalforsamlinger også blevet oplyst, at årsagen til overdragelsen i sin tid var den, at man åbenbart kunne slippe for tysk skat i forbindelse med stempel (Grunderwerbesteuer), idet Berlin High-End Danmark så ejede under 95% af Berlin High-End Tyskland. Det blev imidlertid gentagne gange lovet, at aktierne selvfølgelig ville blive returneret til selskabet til den meget lave købspris, hvilket i sagens natur ikke kunne føres til referat. I så fald ville hele transaktionen jo være i fare overfor de tyske skattemyndigheder. Argumentet

fra deres side kunne således resultere i, at transaktionen ville blive betragtet som en åbenlys omgåelse.

Det er imidlertid meget vigtigt for B-aktionærerne at få oplyst, om disse aktier (som lovet) kommer retur igen og specielt til hvilken kurs. Kursen er siden overdragelsen steget betragteligt, og hvis selskabet (trods løftet) i stedet skal betale den nu opskrevne pris ift. egenkapitalen, vil det betyde et meget kraftigt indhug i de frie reserver. Dette kan muligvis risikere, at der ikke kan betales udbytte i mange år fremover.

Spørgsmålet er nu senest blevet yderst relevant, idet bestyrelsen netop har oplyst, at man i denne tid bruger mange ressourcer på at investere i nye tyske ejendomme, hvilket der giver et endog meget stort træk på de frie reserver.

Det er således vigtigt at den nyvalgte eksterne revisor hurtigt igangsætter en undersøgelse, hvorvidt de tyske skattemyndigheder vil tillade at aktierne (som lovet) føres tilbage til selskabet igen til den oprindelige og lave pris.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Den i henhold til forslaget "nyligt valgte eksterne revisor" formodes at være statsautoriseret revisor Thomas Frommelt Hertz, der imidlertid ikke er generalforsamlingsvalgt revisor for selskabet, men udnævnt som minoritetsrevisor i henhold til selskabslovens § 144, stk. 3, for en periode frem til ordinær generalforsamling den 27. maj 2025, hvor mandatet ophører.

Forslagsstillerens omtalte forlydender om, at arms length princippet muligvis ikke har været overholdt i forbindelse med køb og salg af 6 % kapitalandele er helt ubegrundet, og antydningen om deltagelse i skatteflileri overfor det tyske skattevæsen er helt uacceptabel.

Berlin High End A/S blev for snart 20 år siden stiftet af Carsten Petersen Rises koncern, Griffin koncernen. Ved selskabets stiftelse blev 94 % af aktierne i de tyske selskaber tildelt Berlin High End GmbH, mens 6 % af selskabskapitalen af Carsten Petersen Rise blev tildelt forskellige samarbejdspartnere. Der er ingen restriktioner vedrørende overdragelse af selskabskapitalen i Berlin High End GmbH (eller i Berlin High End A/S), og hvem disse såkaldte 6 % aktiekapitalandele er ejet af eller bliver solgt til, er ikke et anliggende for Berlin High End A/S

eller dette selskabs bestyrelse. Såfremt Berlin High End A/S eller Berlin High End GmbH måtte ønske at erhverve disse 6 % aktier, vil der forfalde en Grunderwerbsteuer af meget betydelig størrelse, hvorfor Berlin High End A/S ikke ønsker at købe disse aktier, og der foreligger ingen optioner eller aftaler herom, idet sådanne optioner eller aftaler vil udløse Grunderwerbsteuer. Udløsning af Grunderwerbsteuer vil ske, såfremt Berlin High End GmbH eller Berlin High End A/S erhverver de pågældende aktier inden for en senere indført karenstperiode på oprindeligt 5 år, hvilken karenstperiode dog er blevet udvidet til en 10-års periode, der udløber i 2028. Hvad der skal ske med de pågældende aktier herefter, foreligger der ingen aftale om.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

n. Overtagelse af kontaktplatformen fra den eksterne revisors side

Den nyligt valgte eksterne revisor anmodes om at overtage driften af selskabets kontaktplatform, hvor købere og sælgere mødes for at indgå løbende handel i aktien.

Forslagsstillers motivation for forslaget

Kontaktplatformen drives og kontrolleres i dag af selskabets direktør som også er A-aktionær i selskabet, og dermed har fuld kontrol og majoritet. Herved kan der opstå risiko for at platformen ikke drives under "arm's-length" princippet, hvilket er meget skadeligt for likviditet og en fair prisdannelse. Selvom det ikke er tilfældet, vil alene tvivlen påvirke prisdannelsen på denne meget vigtige platform. Det er særdeles uhensigtsmæssigt, idet selskabet administrerer meget store værdier for mange aktionærer (uden reel indflydelse) i en monopollignende tilstand, hvor hverken købere eller sælgere har noget alternativ til platformen.

Bestyrelsens anbefaling og bemærkninger

Statsautoriseret revisor Thomas Frommelt Hertz er ikke generalforsamlingsvalgt revisor for selskabet, men udnævnt som minoritetsrevisor i henhold til selskabslovens § 144, stk. 3, for en periode frem til ordinær generalforsamling den 27. maj 2025, hvor mandatet ophører.

Kontaktplatformen er en elektronisk platform udviklet af en af selskabets aktionærer, som giver mulighed for selskabets aktionærer til at komme i kontakt med hinanden med henblik på køb og salg af selskabets aktier. Selskabet må ikke selv drive handel med selskabets aktier, og der er derfor ikke tale om en handelsplatform, men alene en kontaktplatform. Kommunikation over kontaktplatformen sker uden nogen form for indblanding fra selskabets direktørs side.

Forslagsstillerens antydning af, at kontaktplatformen ikke drives under arms length princippet, er således i det hele ubegrundet og forkert.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer imod forslaget.

Ordinær generalforsamling i Berlin High End A/S, CVR-nr. 29195692, tirsdag den 27. maj 2025, kl. 11.00, hos Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab, Frederiksberggade 16, 1459 København K:

Bilag 1 til fuldstændige forslag

Oplysninger om ledelseshverv i henhold til selskabslovens § 120

Frantz Palludan

Bestyrelsesformand

Ledelseshverv

Formand for bestyrelsen i:

Biludan Gruppen A/S, Britannia Invest A/S, FSV Invest ApS, John Mast A/S, LUPA ApS og Melitta Nordic A/S

samt ledelseshverv i koncerndatterselskaber til nævnte virksomheder

Bestyrelsesmedlem i:

AgroSkandia Holding A/S, Ejendomsaktieselskabet Toftemoen, Nielsen Nørager Komplementar A/S og Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab

Direktør i:

Berlin 42 ApS

Jørn Nybro Bolding

Næstformand

Ledelseshverv

Bestyrelsesmedlem i:

Jørn Bolding Holding A/S og Jørn Bolding A/S, Jørn Bolding Parts ApS, Jørn Bolding AB Sverige, Jørn Bolding OY, Finland

Direktør i:

Berlin 42 ApS, JNB Ejendomme ApS, Jørn Bolding Holding A/S

Louis Andreas Becker

Bestyrelsesmedlem

Ledelseshverv

Formand for bestyrelsen i:

HLT Partnere Holding ApS

Bestyrelsesmedlem i:

Henning Larsen Architects International ApS, Henrik Frode Obels Fond

Direktør i:

Henning Larsen Architects International ApS, Becker & Bendix Holding ApS, Ejendomsselskabet Lillebror ApS og Sommerlyst Ærø ApS

Lene Mylin

Bestyrelsesmedlem

Formand for bestyrelsen i:

Rødsten ApS

Bestyrelsesmedlem i:

Hovedgård Entreprenørforretning A/S og Winther & Trolle A/S

Direktør i:

Rødsten ApS, Ejendomsselskabet 07.01.07. ApS, LM Holding 2022 ApS, MylinGruppen ApS, Landbrugsselskabet Kaløvej 50 ApS, New Estate Company Administration ApS

Kasper Thordahl Kronborg

Bestyrelsesmedlem

Ledelseshverv

Formand for bestyrelsen i:

Elkærhus P/S

Bestyrelsesmedlem i:

GRAFF Growing A/S

Direktør i:

LE Kristiansen 2G Formue Invest ApS, IEI Finans A/S, Investeringselskabet Elkær Invest A/S, LE Kristiansen 3G Formue Invest ApS, IEI Porteføljepleje A/S og Elkær Gruppen Management ApS

Jon Svenningsen

Administrerende direktør

Ledelseshverv

Medlem af bestyrelsen i:

FSV Invest ApS, Komplementarselskabet Kutzleben II-6 ApS, K/S Windpark Kutzleben II-6 og AgroSkandia Holding A/S

Direktør i:

FSV Invest ApS, JSV Invest ApS, ET Energy Hochheim 1 GmbH & Co KG, Vejlbygade 16 ApS, Svenningsen Real Estate Verwaltungs GmbH, Wind Energy GmbH & Co 1. Crussow KG, Zinnoweg ApS, SveSøe ApS og Viakueen Ltd., Tenitt GmbH