

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

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, bød velkommen til de mødende og oplyste, at bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 9.1 havde udpeget advokat Brian Jørgensen til dirigent.

Dirigenten redegjorde for generalforsamlingens lovlige indkaldelse. Med generalforsamlingens enstemmige tilslutning konstaterede dirigenten herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig inden for dagsordenens, vedtægternes og selskabslovgivningens afstukne rammer.

Dirigenten oplyste, at der på generalforsamlingen var mødt aktionærer, afgivet brevstemmer og fuldmagter, der repræsenterede i alt nom. DKK 531.915.000 af den samlede kapital på nom. DKK 675.200.000 (78,78%) og 1.116.915 af det samlede antal stemmer på 1.260.200 (88,63%).

Dagsordenen, der opfyldte vedtægternes pkt. 7.1, var som følger:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer

Forslag fra aktionær Vektor Kapital Holding A/S

- a. Valg af yderligere revisor
- b. Det pålægges bestyrelsen til aktionærerne at fremsende den af bestyrelsen udarbejdede vurdering af værdien af selskabets ejendomsportefølje
- c. Det pålægges bestyrelsen at udarbejde et 10-årigt budget for selskabet, herunder et udlodningsbudget, og til aktionærerne at fremsende det således udarbejdede budget
- 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

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

Forslag fra aktionær Christian Betting

- f. Likvidation af Berlin High End
- g. Opfyldelse af de gældende regler for "Good Shareholder Governance
- h. Oprettelse af investorforening for B-aktionærer
- i. Bemyndigelse til køb af egne aktier
- j. Udlevering af valuarrapporten fra Jones Lang LaSalle
- k. Anmodning om undersøgelse fra ekstern revisors side for "insideres" handel i aktien
- l. Anmodning om undersøgelse fra ekstern revisor side for tidligere 6% køb/salg i aktien samt træk på de frie reserver
- m. Overtagelse af kontaktplatformen fra den eksterne revisors side

Med generalforsamlingens tilslutning blev det besluttet at behandle punkterne 1, 2 og 3 under et.

Ad 1 – Bestyrelsens beretning og selskabets virksomhed i det forløbne år

Ad 2 – Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse

Ad 3 – Beslutning om anvendelse af overskud i henhold til den godkendte årsrapport

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Gerhard Dalkjær Johansen gennemgik herefter selskabets årsrapport for 2024.

Resultatopgørelsen udviste for moderselskabet et årsresultat på 253.208 TDKK og en samlet balance på 3.084.013 TDKK, mens årets resultat for koncernen var 270.722 TDKK og med en samlet balance på 5.010.855 TDKK.

Egenkapitalen i moderselskabet udgjorde pr. 31. december 2024 2.896.416 TDKK.

Årets resultat på 253.208 TDKK blev foreslået disponeret med 64.819 TDKK til ordinært udbytte, 258.260 TDKK til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode og – 69.871 TDKK til overført resultat.

Det ordinære udbytte svarer til et udbytte DKK 96,00 pr. aktie á nom. DKK 1.000.

Årsrapporten var underskrevet af selskabets direktion og bestyrelse.

Selskabets adm. direktør, Jon Svenningsen, redegjorde herefter for koncernens drift i 2024 og udviklingen på det tyske ejendomsmarked.

Dirigenten åbnede herefter op for spørgsmål og bemærkninger.

Carsten Pedersen Rise (Vektor Kapital) efterspurgte budgettal fra ledelsen og bad samtidig ledelsen oplyse, om der er forskel på vurderingen af de ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og som er klassificeret som salgsejendomme, og ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, men hvorfra der endnu ikke er sket salg.

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, bekræftede, at der er forskel.

Carsten Pedersen Rise oplyste, at Vektor Kapital ønsker at sælge sine aktier og har behov for at kende selskabets fremtid, og at bestyrelsen ikke har delt oplysninger, som Vektor Kapital har efterspurgt.

Carsten Pedersen Rise bad bestyrelsen oplyse, om bestyrelsen er indstillet på at ændre holdning til udpegning af én yderligere revisor.

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, oplyste, at bestyrelsen fastholdt sin anbefaling til aktionærerne om, at selskabet ikke vælger én yderligere revisor af de grunde, der er anført i bestyrelsens indstilling, der fremgår af de fuldstændige dagsordensforslag, der er fremsendt til aktionærerne sammen med indkaldelsen.

Carsten Pedersen Rise bad selskabets statsautoriserede revisor, René Otto Poulsen fra PWC, om at oplyse, hvorvidt selskabets meromkostninger til revision i 2024 udelukkende kunne henføres til den på Vektor Kapitals begæring til Erhvervsstyrelsens udpegede minoritetsrevisor, hvilket René Otto Poulsen bekræftede.

Carsten Pedersen Rise bad selskabets minoritetsrevisor, Thomas Frommelt Hertz repræsenteret ved Niels Frøland Johansen, Deloitte, om at oplyse, om omkostningerne til minoritetsrevisors arbejde forventedes at blive lavere i 2025 end i 2024 på ca. DKK 700.000, hvilket Niels Frøland Johansen bekræftede.

Michael Hoffmann spurgte til opgørelsen af selskabets indre værdi pr. aktie. Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, oplyste, at indre værdi pr. aktie er opgjort til DKK 4.291 og henviste til side 11 i selskabets årsrapport.

Michael Hoffmann oplyste, at han oplever, at aktionærerne inddrages af selskabets ledelse, og at han ikke havde behov for 2 revisorer og anså udpegning af en yderligere revisor for at være spild af selskabets og aktionærernes penge.

Adm. direktør Jon Svenningsen uddybede vurderingen af koncernens ejendomme.

Robert Kristiansen oplyste, at han er tryk ved, at selskabet kun har én revisor. Robert Kristiansen bad samtidig ledelsen oplyse, hvornår man påtænker at kunne gennemføre et eventuelt samlet salg af selskabet, og Jon Svenningsen oplyste, at hans personlige holdning er, at en fuld exit tidligst kan ske i 2028/2029.

Robert Kristiansen bad samtidig ledelsen oplyse, hvordan selskabets indre værdi pr. aktie bør opgøres i forhold til aktionærer, hvor deres aktiebeholdning i selskabet indgår i en pensionsordning. Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, oplyste, at man ville undersøge forholdet og vende tilbage med svar.

Jørn P. Storck bemærkede, at Vektor Kapital efter hans opfattelse burde dække de meromkostninger, som Vektor Kapital har påført selskabet i 2024 ved at have begæret en minoritetsrevisor udpeget.

Jens Hald bad ledelsen oplyse, hvorfor marginalen på 1,45% på koncernens finansiering i Deutsche Pfandbriefbank er så høj. Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, oplyste, at bestyrelsen anså de samlede vilkår og omkostninger for koncernens finansiering i Deutsche Pfandbriefbank, for at være tilfredsstillende. Marginen på 1,45 % gælder kun for den yderste del af lånet og det vægtede gennemsnit er 1,14 %.

Garth Eisvang bad ledelsen oplyse, hvordan den vurderer det politiske billede i Tyskland. Selskabets administrerende direktør Jon Svenningsen oplyste, at han overordnet set havde en positiv vurdering, herunder henset til den i Tyskland nyligt vedtagne investeringspakke

på EUR 500 milliarder, idet der dog samtidig var en vis usikkerhed i forhold til det politiske lederskab i Tyskland.

Robert Kristiansen oplyste, at han var meget positiv over de igangværende projekter i koncernen og bestyrelsens udmeldte forventning om, at der er frie reserver i selskabet, der forventes at kunne øge udbyttet i 2026 til DKK 101 mio. svarende til DKK 150 pr. aktie.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 456.855.000 aktier (85,89% af den repræsenterede aktiekapital) og 1.040.305 stemmer (93,14% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** godkendelse af årsrapporten, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 75.060.000 aktier (14,11% af den repræsenterede aktiekapital, svarende til 11,12% af selskabets samlede aktiekapital) og 75.060 stemmer (6,72% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** godkendelse af årsrapporten.

Bestyrelsens forslag til regnskabsdisponering blev herefter enstemmigt vedtaget af den tilstedeværende kapital.

Ad 4 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der forelå forslag om genvalg af Frantz Palludan, Jørn Bolding og Louis Andreas Becker samt nyvalg af Lene Mylin og Kasper Thordahl Kronborg.

Med hensyn til ledelseshverv henviste dirigenten til bilag 1 til indkaldelsen til generalforsamlingen, hvor kandidaternes ledelseshverv var beskrevet.

Frantz Palludan, Jørn Bolding, Louis Andreas Becker, Lene Mylin og Kasper Thordahl Kronborg blev enstemmigt valgt.

Ad 5 – Valg af revisor

Der forelå forslag om genvalg af PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som selskabets revisor, hvilket forslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer

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

a. Valg af yderligere revisor

Kim Håkonsson (rådgiver for Vektor Kapital) og Carsten Pedersen Rise motiverede forslaget og fremhævede, at forslaget skulle medføre øget transparens i selskabet, herunder at Vektor Kapital ikke har været i stand til at komme igennem overfor bestyrelsen med ønske om øget information, idet man samtidig fremhævede, at regnskabet for regnskabsåret 2024 var markant mere informativt i forhold til de tidligere regnskaber.

Bestyrelsesformand, Frantz Palludan, henviste til bestyrelsens redegørelse og anbefaling i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 77.610.000 aktier (14,59% af den repræsenterede aktiekapital, svarende til 11,49% af selskabets samlede aktiekapital) og 77.610 stemmer (6,95% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

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

Kim Håkonsson (rådgiver for Vektor Kapital) motiverede forslaget og fremhævede igen Vektor Kapitals ønske om øget transparens i selskabet.

Adm. direktør, Jon Svenningsen bemærkede, at Griffen Ejendomme efter hans forståelse ikke selv havde fremlagt de oplysninger, som Vektor Kapital nu beder bestyrelsen fremlægge i relation til selskabet.

Bestyrelsesformand, Frantz Palludan, henviste til bestyrelsens redegørelse og anbefaling i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 77.610.000 aktier (14,59% af den repræsenterede aktiekapital, svarende til 11,49% af selskabets samlede aktiekapital) og 77.610 stemmer (6,95% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

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

Kim Håkonsson (rådgiver for Vektor Kapital) motiverede forslaget. Carsten Pedersen Rise oplyste, at Vektor Kapital havde tilbudt at bistå med udarbejdelsen af det efterspurgte 10-års budget.

Aktionær Jørn Storck bemærkede, at han ikke forstod Vektor Kapitals ønske om et så langsigtet budget.

Selskabets adm. direktør, Jon Svenningsen, bemærkede, at det ønskede 10-årige budget efter hans vurdering vil være elastisk i metermål henset til de mange kendte og ukendte faktorer, der påvirker selskabets drift og økonomiske udvikling.

Robert Kristiansen bemærkede, at han anså det for at være spild af selskabets tid og resourcer at udarbejde et 10-årsbudget.

Bestyrelsesformand, Frantz Palludan, henviste til bestyrelsens redegørelse og anbefaling i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 76.610.000 aktier (14,40% af den repræsenterede aktiekapital) og 76.610 stemmer (6,86% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

- 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**

Kim Håkonsson (rådgiver for Vektor Kapital) motiverede forslaget og fremhævede Vektor Kapitals ønske om en langsigtet plan og et ønske om at skabe mere likviditet i selskabets aktier.

Bestyrelsesformand, Frantz Palludan, henviste til bestyrelsens redegørelse og anbefaling i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 76.610.000 aktier (14,40% af den repræsenterede aktiekapital) og 76.610 stemmer (6,86% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

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

Vektor Kapital frafaldt forslaget.

Aktionær Christian Betting har fremsat følgende forslag:

- f. Likvidation af Berlin High End**

Christian Betting motiverede forslaget og henviste til den manglende likviditet i selskabet aktier, ledelsens tilbageholdelse af information og den manglende mulighed for i praksis at kunne gennemføre en delvis exit.

Jens Hald bemærkede, at han kunne indestå for ledelsen i selskabet og bemærkede samtidig, at selskaber som Prime Office, der er børsnoteret, havde væsentligt større omkostninger til rapportering/information/CSR, og alligevel handles aktien for pågældende selskab i størrelsesorden 50% af indre værdi.

Garth Eisvang bemærkede, at han anså det for uhensigtsmæssigt, hvis selskabets vurderingsrapporter blev delt i en bredere kreds.

Christian Betting frafaldt herefter forslaget.

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

Christian Betting motiverede forslaget og fremhævede vigtigheden for aktionærerne, at selskabet opfylder anbefalingerne for god selskabsledelse, og at selskabet efter hans opfattelse læner sig op ad en shitstorm og henviste til den verserende medieomtale af Opton.

Jørn Storck oplyste, at han også er aktionær i Opton, og at selskabet på ingen måde kan sammenlignes med Opton og at Christian Bettings sammenligning af selskabet med Option er uhørt.

Aktionærer, der repræsenterede nom. DKK 1.560.000 aktier (0,29% af den repræsenterede aktiekapital) og 1.560 stemmer (0,14% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

h. Oprettelse af investorforening for B-aktionærer

Christian Betting motiverede forslaget og fremhævede, at det er vigtigt for B-aktionærerne at de har et forum, hvor de kan drøfte selskabets forhold.

Flere aktionærer bemærkede, at de anså forslaget for irrelevant.

Aktionærer, der repræsenterede nom. DKK 1.560.000 aktier (0,29% af den repræsenterede aktiekapital) og 1.560 stemmer (0,14% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

i. Bemyndigelse til køb af egne aktier

Christian Betting motiverede forslaget.

Lars Simesen oplyste, at han støttede forslaget og bad samtidig ledelsen om at redegøre for det af selskabet i 2024 gennemførte tilbagekøb af 200 egne aktier, hvilket adm. direktør Jon Svenningsen derefter redegjorde for baggrunden for.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 78.210.000 aktier (14,70% af den repræsenterede aktiekapital) og 78.210 stemmer (7,00% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

j. Udlevering af valuarrapporten fra Jones Lang LaSalle

Christian Betting motiverede forslaget.

Aktionærer, der tilsammen repræsenterede nom. DKK 76.610.000 aktier (14,40% af den repræsenterede aktiekapital) og 76.610 stemmer (6,86% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

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

Christian Betting motiverede forslaget.

Aktionærer, der repræsenterede nom. DKK 1.560.000 aktier (0,29% af den repræsenterede aktiekapital) og 1.560 stemmer (0,14% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

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

Christian Betting motiverede forslaget.

Carsten Pedersen Rise korrigerede den af bestyrelsen i indkaldelsen anførte oplysning om Carsten Pedersen Rises ejerandel i Griffen koncernen på tidspunktet for etableringen af ejerstrukturen, herunder bemærkede han, at han ikke havde været direktør i Griffen på det pågældende tidspunkt.

Selskabets adm. direktør, Jon Svenningsen noterede, at selskabet er født med den nuværende ejerstruktur.

Bestyrelsens formand, Frantz Palludan, fremhævede, at der kun var tale om et ønske om at samle aktieposterne, men at der ikke foreligger nogen form for optionsaftaler eller andre aftaler herom.

Christian Betting frafaldt herefter forslaget.

m. Overtagelse af kontaktplatformen fra den eksterne revisors side

Christian Betting motiverede forslaget.

Selskabets adm. direktør, Jon Svenningsen, og selskabets udvikler af kontaktplatformen redegjorde herefter for opbygningen af kontaktplatformen, og at ledelsen ikke deltager i forbindelse med indgåelse af aftaler om køb/salg af aktier via kontaktplatformen, som selskabet blot stiller til rådighed.

Aktionærer, der repræsenterede nom. DKK 1.560.000 aktier (0,29% af den repræsenterede aktiekapital) og 1.560 stemmer (0,14% af de repræsenterede stemmer), stemte **for** forslaget, mens aktionærer, der tilsammen repræsenterede DKK 404.200.000 aktier (75,99% af den repræsenterede aktiekapital) og 989.200 stemmer (88,57% af de repræsenterede stemmer), stemte **imod** forslaget, der dermed blev nedstemt.

-o0o-

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Brian Jørgensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Jørgensen

Dirigent

Serienummer: ea48a652-4720-41a4-b83b-040ec564d9a8

IP: 87.51.xxx.xxx

2025-06-02 12:22:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.