

År 2010, den 1. november kl. 10.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Berlin High End A/S, CVR nr. 29 19 56 92, hos Lind Cadovius Advokataktieselskab, Østergade 38, 1100 København K.

Dagsordenen var følgende:

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 tab i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder bestyrelsens forslag om at reducere antallet af bestyrelsesmedlemmer fra 5 - 4.
5. Valg af revisor.
6. Bestyrelsens forslag om ændring af selskabets vedtægter som følge af ny selskabslov.

Bestyrelsen havde til dirigent i medfør af vedtægternes pkt. 9.1 udpeget advokat Claude Winther Nielsen.

Dirigenten konstaterede med de mødendes enstemmige tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og afholdt.

Ad 1, 2 og 3.

Dirigenten besluttede, at punkterne 1 - 3 skulle behandles samlet og gav ordet til bestyrelsesformand Frantz Palludan, der aflagde beretning om selskabets virksomhed i det forgangne år.

Efter formandens beretning blev ordet givet til direktør Jon Svenningsen, der gennemgik selskabets årsrapport for regnskabsåret 2009/2010.

Formandens beretning og årsrapporten blev i hovedtræk afgivet med gennemgang af punkter, der er gengivet i præsentation vedlagt nærværende protokollat som bilag 1.

Dirigenten gav herefter mulighed for at stille spørgsmål til formandens beretning og direktørens gennemgang af regnskabet.

En aktionær ønskede, at gennemgangen på generalforsamlingen blev gjort tilgængelig på selskabets hjemmeside. Dette ønske blev imødekommet. Aktionæren stillede endvidere spørgsmål om, hvorvidt der var mulighed for at udnytte det lave renteniveau i forhold til at forhandle ændringer til de rentesikringsaftaler, der var

indgået af selskabet. Direktøren svarede, at dette havde været undersøgt, men under hensyntagen til, at rentesikringsaftalerne var bindende for selskabet, var det vanskeligt at få forhandlet vilkårene. Selskabet overvejede at belåne frie ejendomme grundet det gunstige renteniveau.

En aktionær bad om at få uddybet forventningerne til fremtiden. Formanden henviste til de forventninger, der allerede var indeholdt i direktionens gennemgang af årsrapporten og uddybede med, at forventningerne nødvendigvis måtte holdes indenfor det niveau, som kunne opnås ved at forbedre lejepotentialet i de eksisterende ejendomme, idet han dog samtidig oplyste, at foreningen løbende holdt udikik efter interessante opkøbssemner til at forøge porteføljen og dermed afkastpotentialet. Aktionæren spurgte endvidere om, hvorvidt der var risiko for, at selskabets oprindelige A-aktionær igen kunne få indflydelsen over selskabet, idet aktionæren havde forståelse af, at en væsentlig A-aktionærs aktier var pantsat til Nykredit. Formanden bekræftede, at der var sket pantsætning af A-aktier til Nykredit, men at han ikke havde kendskab til Nykredits eventuelle planer for selskabet.

En aktionær forespurgte, om lånemarkedet var så attraktivt på nuværende tidspunkt, som det forekom for en umiddelbar betragtning, idet det var hans opfattelse, at der ofte vil blive pålagt høje individuelle marginer. Direktøren oplyste, at der var muligheder for at optage attraktive lån, men at der i et eller andet omfang vil blive pålagt marginer.

Aktionæren spurgte endvidere, om selskabet havde mulighed for at betale afdragene på lånene, når afdragsperioden begyndte fra 2010. Direktøren svarede at på basis af de nuværende langtidsbudgetter, vil selskabet alt andet lige kunne honorere forpligtelserne til at betale afdrag, herunder eventuelt ved at belåne frie ejendomme.

En aktionær forespurgte, om bestyrelsen havde overvejet at rejse ansvarssager mod selskabets tidligere bestyrelse. Bestyrelsesformanden svarede, at bestyrelsen ikke var blevet opmærksom på forhold, der efter bestyrelsens opfattelse var ansvarspådragende, og at de tilgodehavender, der i øvrigt var overfor koncernselskaber i Griffingruppen tilbage fra selskabets etablering og indkøb af ejendomsportefølje, var anmeldt i konkursboet efter Griffin, men at forventningen om dækning var begrænset. Aktionæren spurgte uddybende til krav vedrørende Griffin og tidligere samarbejdspartnere. Det blev igen oplyst, at mellemregning med Griffen var anmeldt i konkursboet efter Griffin. Det blev samtidig understreget af bestyrelsesformanden, at alle sådanne beløb var fuldt hensatte i regnskabet.

En aktionær spurgte, om selskabet havde strategiske overvejelser om samarbejde med andre Berlin selskaber (oprindeligt søsterselskaber) eller tilsvarende ejendomsselskaber.

Formanden og direktøren oplyste, at der løbende var drøftelser, og at der på visse punkter var et godt samarbejde, f.eks. om vurdering af ejendomme m.v., men det blev dog også oplyst, at der er forskel på de enkelte Berlin selskabers produkter, idet Berlin High End hovedsagelig har High End ejendomme, hvorimod de øvrige Berlin selskaber har en mere bred sammensat ejendomsportefølje, hvorfor der formentlig kun vil være meget begrænset eller måske ingen synergi ved en eventuel sammenlægning, udover de synergier der alligevel kunne opnås ved det løbende samarbejde. Dertil kommer, at Berlin High End A/S handles til en langt højere kurs i forhold til indre værdi end nogen af de øvrige Berlin selskaber.

En anden aktionær spurgte, hvad der så mentes med bestyrelsesformandens bemærkning om, at selskabet kunne have behov for at øge sin kritiske masse. Hertil svarede formanden, at et sådant behov var til stede, idet selskabets portefølje ikke var så stor, men at selskabets ledelse løbende holdt øje med, hvad der eventuelt kunne byde sig af andre opkøbsmuligheder indenfor samme High End segment som selskabets nuværende portefølje.

En aktionær bemærkede, at han synes, at det var flot, at ledelsen havde fået bragt tomgang på udlejning så langt ned, som det var tilfældet, og gav i øvrigt sin støtte til bestyrelsens strategi med hensyn til nuværende drift og eventuelle udviklingsmuligheder i form af at afsøge muligheden for yderligere ejendomsopkøb.

Afslutningsvis var der under punktet en drøftelse mellem flere aktionærer omkring muligheden for børsnotering sammenholdt med den nuværende mulighed for at kunne handle selskabets aktier over OTC. Bestyrelsesformanden svarede, at muligheden for at handle aktierne over OTC var givet for at imødekomme et ønske fra flere aktionærer om at etablere en eller anden form for markedsplads for aktierne, men bestyrelsen var naturligvis fuldt ud klar over, at OTC ikke er en børsnotering, men at dette vurderes som det bedste alternativ indenfor de nuværende rammer, idet en børsnotering vurderes at være for omfattende i forhold til selskabets balance. Udgiften til OTC notering er meget beskedent for selskabet.

Dirigenten konstaterede herefter, at formandens beretning med de fremkomne bemærkninger var taget til efterretning af den fremmødte aktiekapital og konstaterede endvidere, at selskabets årsrapport med det deri indeholdte forslag til resultatdisponering enstemmigt var godkendt af den repræsenterede aktiekapital.

Ad 4.

Dirigenten oplyste i overensstemmelse med bestyrelsens forslag angivet i indkaldelsen, at advokat Frantz Palludan, Arve Nilsson, direktør Robert Kristiansen og direktør Jørn Bolding havde meddelt, at de modtog genvalg, medens advokat Søren Johansen havde meddelt, at han trak sig fra bestyrelsen. På denne baggrund var bestyrelsens forslag, at antallet af bestyrelsesmedlemmer blev nedsat fra 5 – 4.

Da der ikke fremkom yderligere kandidatforslag, konstaterede dirigenten, at de fire opstillede bestyrelsesmedlemmer var valgt enstemmigt af den tilstedeværende aktiekapital, således at selskabets bestyrelse herefter består af advokat Frantz Palludan, Arve Nielsen, direktør Robert Kristiansen og direktør Jørn Bolding.

Ad 5.

Dirigenten satte forslaget under behandling og konstaterede, at selskabets revisor, PricewaterhouseCoopers, blev genvalgt, idet der ikke fremkom nogen modkandidater.

Ad 6.

Dirigenten satte forslaget om ændring af selskabets vedtægter som følge af ændret selskabslovgivning under behandling som følger:

Pkt. 2. Bestemmelsen om hjemsted udgår med konsekvensændring for samtlige efterfølgende vedtægtsbestemmelser, således at det nuværende pkt. 3 bliver til pkt. 2 og så fremdeles.

I punkt 4.2, der bliver til pkt. 3.2, foreslås "punkt 8.1" ændret til "punkt 7.1."

I punkt 4.3, der bliver til pkt. 3.3, foreslås "punkt 4.4" ændret til "punkt 3.4" og "punkt 4.5" ændret til "punkt 3.5".

I punkt 5.1, der bliver punkt 4.1, foreslås "aktiebog" ændret til "ejerbog".

I punkt 5.2, der bliver til punkt 4.2, foreslås "aktiebog" ændret til "ejerbog".

I punkt 5.4, der bliver til pkt. 4.4, foreslås "Services" ændret til "Securities".

I punkt 6.2, der bliver til punkt 5.2, foreslås tilføjet efter "hjemsted" med "som registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens IT system".

Punkt 6.4, der bliver til 5.4, foreslås ændret til "Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Skal der efter forslaget træffes beslutning efter selskabslovens § 77, stk. 2, § 92, stk. 1 eller 5, eller § 107, stk. 1 eller 2, skal indkaldelsen indeholde den fuldstændige ordlyd af forslaget til vedtægtsændringer".

I punkt 6.5, der bliver til 5.5, foreslås "14 dage" ændret til "2 uger" og "1/10" foreslås ændret til "1/20".

I punkt 6.6, der bliver til 5.5. foreslås "4 uger" ændret til "6 uger".

I punkt 6.7, der bliver til 5.7, foreslås "8 dage" ændret til "2 uger", og "aktiebogen" foreslås ændret til "ejerbogen".

I punkt 6.8, der bliver til 5.8 foreslås "aktiebogen" ændret til "ejerbogen".

I punkt 8.2, der bliver til 7.2 foreslås "5" ændret til "3".

I punkt 8.3, der bliver til 7.3 foreslås det, at resten af bestemmelsen efter ordet "fuldmagt" udgår.

Punkt 8.4, der bliver til 7.4, foreslås ændret til: "En aktionærs ret til at deltage i en generalforsamling og til at afgive stemme fastsættes i forhold til de aktier, aktionæren besidder på registreringsdatoen. Registreringsdatoen ligger én uge før generalforsamlingen. De aktier, den enkelte aktionær besidder på registreringsdatoen, opgøres på baggrund af notering af aktionærens kapitalejerforhold i ejerbogen samt meddelelse om ejerforhold, som selskabet har modtaget med henblik på indførelse i ejerbogen, men som endnu ikke er indført i ejerbogen".

I punkt 9.2, der bliver til 8.2 foreslås "aktieselskabsloven" ændret til "selskabsloven".

Forslaget blev vedtaget af den tilstedeværende aktiekapital, der samtidig bemyndigede dirigenten til at anmelde det vedtagne til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og til at foretage sådanne ændringer i det vedtagne som foreslået eller anbefalet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen forud for registrering heraf.

Formanden takkede Søren Johansen for hans indsats i bestyrelsen.

Formanden takkede endvidere de fremmødte aktionærer for fremmødet og den aktive deltagelse.

Endeligt takkede formanden dirigenten for en god ledelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:


Claude Winther Nielsen