

Den 9. december 2008 afholdtes ordinær generalforsamling i Griffin Berlin High End A/S, CVR-nr. 29195692 på selskabets kontor, Hovedvejen 2, 2600 Glostrup.

Jesper Zerlang bød velkommen til den ordinære generalforsamling og meddelte, at bestyrelsen i henhold til selskabets vedtægter punkt 9.1 udpegede advokat Morten Jensen, Rønne & Lundgren Advokatfirma som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at nominelt kr. 80.560.000 aktier svarende til 53,32% af aktiekapitalen, og 21.331 stemmer svarende til 73,98% af stemmerne var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med reglerne herom i selskabets vedtægter og i aktieselskabsloven, og at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af den foreliggende dagsorden.

Dagsordenen omfattede følgende punkter:

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 bestyrelse.

a) Følgende personer havde meddelt bestyrelsen, at de stiller op til valg:

Robert Kristiansen
Jørn Bolding
Arve Nilsson
Michael Juul
Frantz Palludan
Michael Gregersen
Søren Johansen

5. Valg af revisor.

a) Bestyrelsen foreslog genvalg af:

PricewaterhouseCoopers, CVR-nr. 16994294, Strandvejen 44, 2900 Hellerup.

6. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og/eller aktionærerne.

a) Ændring af selskabets navn.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af selskabets navn fra Griffin Berlin High End A/S til Berlin High End A/S. Forslaget indebærer en ændring af selskabets vedtægter, idet punkt 1.1 forslås ændret til:

"1.1 Selskabets navn er Berlin High End A/S."

b) Ændring af selskabets hjemsted.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af selskabets hjemsted fra Glostrup kommune til Gentofte kommune. Forslaget indebærer en ændring af selskabets vedtægter, idet punkt 2.1 forslås ændret til:

"2.1 Selskabets hjemsted er i Gentofte kommune."

c) Ændring af selskabets tegningsregel.

Bestyrelsen stillede forslag om, at selskabet fremover skal kunne tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller et andet bestyrelsesmedlem, af to bestyrelsesmedlemmer i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse. Forslaget indebærer en ændring af selskabets vedtægter, idet punkt 12.1 forslås ændret til:

"12.1 Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller et andet bestyrelsesmedlem, af to bestyrelsesmedlemmer i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse."

d) Bemyndigelse til dirigenten.

Bestyrelsen stiller forslag om, at dirigenten bemyndiges til at foretage sådanne ændringer i og tilføjelser til det på generalforsamlingen vedtagne og anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som måtte blive krævet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i forbindelse med registrering af det vedtagne.

Ad 1 og 2:

Jesper Zerlang aflagde beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år på grundlag af det som bilag 1 vedlagte præsentationsmateriale.

Jesper Zerlang indledte med kort at opridse, at den oprindelige strategi i selskabet var at indkøbe særligt attraktivt beliggende ejendomme i Berlin med det formål at optimere lejen eller at udstykke ejerlejligheder. Ejendommene blev indkøbt af Griffin i perioden fra november 2007 til juli 2008, og selskabet skulle løbende indkøbe, drifte, udvikle og sælge ejendomme. Der har ikke været, og er stadigvæk ikke, budgetteret med løbende udbytte. Der var oprindeligt en forventning om mulig børsintroduktion ultimo 2010.

Jesper Zerlang oplyste herefter, at selskabet i regnskabsåret 2008 har investeret kr. 560 mio. i 13 ejendomme og efter regnskabsårets afslutning har investeret kr. 37 mio. i en ejendom. Der er i ejendommene 493 boliglejemål og 56 erhvervslejemål.

Ved afslutningen af regnskabsåret 2008 var der i hele porteføljen en tomgang målt i kr. på 2,6%. Denne tomgang var pr. 31/10 2008 på 2,8%. Den primære drift gav et overskud på kr. 11,6 mio., hvilket er kr. 5 mio. over det oprindelige budget, hvilket bestyrelsen fandt tilfredsstillende ud fra den korte driftsperiode i foråret 2008. Budgettet for indeværende år viser et overskud på driften på kr. 20 mio.

Jesper Zerlang oplyste, at bestyrelsen indtil videre har udvalgt 4 af selskabets ejendomme som værende egnede til at konvertere til ejerlejligheder. Bestyrelsen er i gang med den administrative del af konverteringsprocessen, idet det påregnes, at processen tager omkring 6-9 måneder.

Jesper Zerlang oplyste herefter, at DTZ ultimo juni 2008 har vurderet selskabets ejendomme ud fra nogle oplyste nøgletal tilbage fra marts måned 2008. Vurderingen er udarbejdet på basis af, at ejendommene udlejes, og der er tale om en "desktop" vurdering. Desuden oplyste Jesper Zerlang, at Greta 82 er vurderet ud fra ejendommens tilstand på købstidspunktet det vil sige uden forbedringerne af taget. Dette arbejde er dog planlagt og finansieret i selskabets budget. Ifølge vurderingen er ejendomsporteføljens værdi siden erhvervelsen af ejendommene faldet med 3,5% eksklusiv omkostninger.

Jesper Zerlang oplyste, at selskabet har en fordring på kr. 2,7 mio. på Griffin Bonds A/S, som må anses for tabt på grund af Griffin Bonds' konkurs. Fordringen opstod som følge af en faktureringsfejl, hvor Griffin Bonds opkrævede et for højt honorar i forbindelse med indkøb af ejendomme til selskabet. Fejlen skyldes, at der mellem selskabet og Griffin Bonds var aftalt et honorar svarende til 5% af den indkøbte ejendomspris inklusiv anskaffelsesomkostninger, men at 0,5% af det aftalte honorar blev beregnet på grundlag af den budgetteret værdi af ejendommen.

Jesper Zerlang oplyste desuden, at selskabet har et tilgodehavende på kr. 1,1 mio. hos Griffin Bonds V A/S, idet der er sket en bogføringsfejl. Bogføringsfejlen består i, at selskabet har betalt en faktura, som rettelig skulle være betalt af Griffin Bonds V A/S. Bestyrelsen forventer, at beløbet tilbageføres til selskabet.

Afslutningsvist gennemgik Jesper Zerlang selskabets status på nuværende tidspunkt. Han oplyste, at der skal vælges en ny bestyrelse og direktion samt vælges en leverandør til asset management og selskabsadministration. Desuden oplyste Jesper Zerlang, at aftalen med Hachmann i Berlin om ejendomsadministrationen løber frem til udgangen af 2010. Desuden bemærkedes det, at der bør lægges en strategi for selskabet og en efterfølgende operationel plan.

Statsautoriseret revisor Jesper Wiinholt fra PricewaterhouseCoopers fremlagde årsrapporten for perioden 1. juli 2007 til 30. juni 2008 og oplyste, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsrapporten udviste et underskud på tkr. 129.061. Årsrapporten godkendtes enstemmigt med alle stemmer.

Efter bestyrelsens beretning og revisors gennemgang af årsrapporten blev ordet givet til generalforsamlingen.

En aktionær stillede spørgsmål til, hvorvidt indfrielse af selskabets lån til finansiering af ejendommene kan ske uden diverse strafgebyrer og spurgte ligeledes til, om der er gennemført lejestigninger. Jesper Wiinholt oplyste, at lånene er variabelt forrentede, men at renten er låst ved indgåelse af swap-aftaler. Der er en klar upside på de indgåede swap-aftaler, der er aktiveret i årsrapporten pr. 30. juni 2008. Desuden oplyste han, at han ikke specifikt havde gennemgået betingelserne for indfrielse af låneaftalerne, men at han ikke umiddelbart ville mene, at der ville være problemer med at komme ud af disse når henses til, at lånene er variabelt forrentede og swap-aftalerne har positiv værdi. Jesper Zerlang oplyste, at selskabet har igangsat de lejestigninger, der har kunnet foretages.

Det blev påpeget af en aktionær, at de nuværende bestyrelsesmedlemmer generelt mangler kendskab til Tyskland. Jesper Zerlang oplyste, at det hele tiden har været meningen, at der skulle vælges en ekstern bestyrelse til selskabet. Processen gik dog i stå i forbindelse med Griffin koncernens konkurs. Det blev oplyst, at forinden afstemningen om valg af nye bestyrelsesmedlemmer, vil kandidaterne kort præsentere sig selv, og aktionærene vil blive givet en mulighed for at stille supplerende spørgsmål til kandidaterne.

En aktionær stillede spørgsmål om, hvor ofte selskabets ejendomme bliver vurderet. Jesper Zerlang oplyste, at der er en aftale med DTZ om, at de vurderer ejendommene en gang årligt.

En aktionær stillede spørgsmål om, hvorvidt selskabets ejendomme er købt af andre Griffin selskaber, eller om bestyrelsen i øvrigt har haft egeninteresser i forbindelse med salget af ejendommene til selskabet. Jesper Zerlang oplyste, at han ikke har haft egeninteresser i forbindelse med salget af ejendommene til selskabet, og at der ham bekendt ikke har været sådanne egeninteresser i bestyrelsen.

En aktionær påpegede det uheldige i, at selskabet har betalt et for højt beløb til Griffin Bonds A/S og forhørte sig til, om fakturaen er underskrevet. Jesper Wiinholt oplyste, at fakturaen var forsynet med en underskrift, men at det ikke har været muligt at verificere, hvem underskriften tilhører. I forlængelse heraf oplyste Jesper Zerlang, at bestyrelsen har foreslået, at selskabets tegningsregel ændres for at undgå lignende episoder i fremtiden. En anden aktionær ville i denne forbindelse høre, hvem der havde ansvaret for, at betalingen skete. Jesper Zerlang oplyste, at det vel i sidste ende er bestyrelsens ansvar, og at det ikke er blevet undersøgt, om der kan gøres et ansvar gældende mod bestyrelsen. Aktionæren spurgte herefter til, hvorvidt den kapitaludvidelse der var sket, var blevet udbudt til en for høj kurs i forhold til den nedskrevne værdi. Jesper Zerlang oplyste, at den kurs man fastlagde ved kapitaludvidelsen blev beregnet før den nøjagtige værdi af ejendommene forelå, hvorfor det efterfølgende kan diskuteres om kapitaludvidelsen skete til den rigtige kurs.

En aktionær spurgte til ejendommenes værdi og til de nedskrivninger, der er foretaget i årsregnskabet. Jesper Wiinholt oplyste, at der var sket en nedskrivning til dagsværdi, da ejendommene er blevet mindre værd.

En aktionær spurgte til hvor mange gange lejen selskabet har betalt for ejendommene, og om hvorvidt der er udsigt til, at selskabet har brug for mere likviditet. Selskabets direktør, Thomas Sørensen, oplyste at selskabet i gennemsnit har betalt omkring 19,5 gange lejen inklusiv købsomkostninger. Desuden oplystes det, at det ikke ser ud til, at selskabet vil få brug for mere likviditet foreløbigt.

En aktionær spurgte til, hvor mange år der skal gå, førend selskabet kan exite porteføljen. Jesper Zerlang oplyste, at hans egen opfattelse er, at der sandsynligvis på grund af finanskrisen skal lægges nogle år oveni den forventede tidshorisont for projektet.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning og godkendte enstemmigt årsrapporten.

Ad 3

Det blev besluttet at disponere på følgende måde, hvilket svarer til den i årsrapporten foreslået disponering:

<i>Til disposition 1. juli 2007</i>	<i>tkr.</i>	<i>514</i>
<i>Kapitaludvidelse</i>	<i>tkr.</i>	<i>136.770</i>
<i>Periodens tilgang</i>	<i>tkr.</i>	<i>-129.061</i>
<i>Omkostninger ved kapitaludvidelse</i>	<i>tkr.</i>	<i>-1.681</i>
<i>Egenkapital bevægelser i dattervirksomheder</i>	<i>tkr.</i>	<i>7.813</i>
<hr/>		
<i>Foreslået overført 30. juni 2008</i>	<i>tkr.</i>	<i>13.355</i>

Ad 4

Dirigenten gennemgik kort proceduren for valg af bestyrelsen.

De til bestyrelsen opstillede kandidater blev kort præsenteret og oplyste om deres ledelseshverv i andre danske aktieselskaber, jf. aktieselskabslovens § 49, stk. 6.

Ved afstemning på generalforsamlingen blev følgende personer valgt til bestyrelsen:

Robert Kristiansen
Jørn Bolding
Arve Nilsson
Franz Palludan
Søren Johansen

Ad 5

PricewaterhouseCoopers, CVR-nr. 16994294, Strandvejen 44, 2900 Hellerup, genvalgte til revisor for selskabet.

Ad 6

- a) Ændring af selskabets navn.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af selskabets navn fra Griffin Berlin High End A/S til Berlin High End A/S. Forslaget indebærer en ændring af selskabets vedtægter, idet punkt 1.1 forslås ændret til:

"1.1 Selskabets navn er Berlin High End A/S"

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at vedtage forslaget.

c) Ændring af selskabets hjemsted.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af selskabets hjemsted fra Glostrup kommune til Gentofte kommune. Forslaget indebærer en ændring af selskabets vedtægter, idet punkt 2.1 forslås ændret til:

"2.1 Selskabets hjemsted er i Gentofte kommune"

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at vedtage forslaget.

d) Ændring af selskabets tegningsregel.

Bestyrelsen stillede forslag om, at selskabet fremover skal kunne tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller et andet bestyrelsesmedlem, af to bestyrelsesmedlemmer i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse. Forslaget indebærer en ændring af selskabets vedtægter, idet punkt 12.1 forslås ændret til:

"12.1 Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller et andet bestyrelsesmedlem, af to bestyrelsesmedlemmer i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse."

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at vedtage forslaget.

d) Bemyndigelse til dirigenten.

Bestyrelsen stillede forslag om, at dirigenten bemyndiges til at foretage sådanne ændringer i og tilføjelser til det på generalforsamlingen vedtagne og anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som måtte blive krævet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i forbindelse med registrering af det vedtagne.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at vedtage forslaget.

Generalforsamlingen hævet.

Dirigent:


Morten Jensen