

BERLIN

NR. 4/2011 - ÅRGANG 1

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV



Der Ampelmann fylder 50 år

“Still going strong”

Berlin boomer, og huslejerne følger med

Berlinerne skal vende sig til at være indbyggere i Europas vækstlokomotivs hovedstad med alt, hvad dette indebærer af både plusser og minusser. På plussiden finder vi byens vækst og øgede velstand samt popularitet. På minussiden gælder, at indbyggerne til gengæld må acceptere, at det bliver dyrere at have adresse i en by som boomer.

På to år er den husleje, det er muligt at opkræve i Berlin steget med knap 8% i gennemsnit. De nye lejeniveauer fra Mietspiegel blev offentliggjort i juni i år og understreger Berlins positive udvikling fra en delt by til hovedstad for det genforenede Tyskland.

Kvadratmeterpriserne i hovedstaden er endnu ikke på niveau med dem, man finder i München, der er prisledere, når det gælder boliger i Tyskland, men nogle af de mest attraktive områder er godt på vej. Trenden underbygges af, at nye lejekontrakter i Berlin indgås til en pris, der ligger 20% over de gamle kontrakter. Eftersom den årlige nyudlejningskvote er på 10% i Berlin, er der basis for, at byen inden for få år vil være et lige så attraktivt sted at bo som München.

De fleste ejendomme, som EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har i porteføljen, er bygget i starten af 1900-tallet. Netop lejligheder i den type ejendomme er berlinerne rigtig glade for at bo i, og det fremgår også af Mietspiegel. I gennemsnit er lejeniveauet i Altbau-lejligheder af god stand, med en attraktiv beliggenhed steget med 5,5% årligt.

Mietspiegel står for den offentlige regulering af huslejeniveauerne i Berlin. Det er således Mietspiegel, der bestemmer, hvilken husleje man maksimalt kan opkræve som udlejer. Hver andet år fastlægges nye lejeniveauer for 1,2 mio. boliger i Berlin – senest i juni i år. Reguleringen gælder kun for eksisterende lejekontrakter.

Thorkild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Én samlet hovedstad
- 6 Renoveringsprojekter
- 7 Jul i Berlin
- 8 Der Ampelmann
- 10 Selskabets drift
- 12 Stort & Småt

BERLIN

UDGIVELSE

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Lars Blaabjerg Christensen
Charlotte Baagø

TRYK

Zeuner Grafisk, Odder
BERLIN er svanemærket.
Eftertryk kun tilladt efter aftale
med EgnsinVEST.



Forsiden: "Der Ampelmann" med tilladelse af Ampelmann GmbH.

Vejen til én samlet hovedstad

Af Ulla Sørensen

De ansvarlige, for sammenlægningen, havde til formålet fået udarbejdet et gigantisk kort over byen. Sammen med modeller over byen dannede kortet i de første år af 1990'erne udgangspunktet for mange lange diskussioner mellem arkitekter, investorer, politikere og byplanlæggere, der senere skulle udmønte sig i det Berlin, vi ser i dag.

Opgaven var en stor udfordring. For skønt selve muren hurtigt blev brækket ned og blandt andet solgt som souvenirs rundt omkring i byen, løb der fortsat et 100 m bredt bælte beklædt med beton, rusten pigtråd og vagttårne tværs gennem byen. For at nå det ønskede resultat skulle hovedstaden bygges sammen henover dette ingenmandsland på en måde, så den fremstod som en helhed. I praksis betød det, at nyt byggeri skulle forenes med gammelt på begge sider. Gader, boligkarréer, grønne områder og pladser på hver side af muren skulle samles på tværs.

GENOPBYGNING I EN DELT BY

Mod øst var den DDRs hovedstad og mod vest en by med særlig status i Forbundsrepublikken Tyskland. Sådan så Berlin ud på det europæiske landkort ved krigens afslutning og frem til genforeningen i 1990 – fra 1961 var Vestberlin oven i købet pakket ind af en 155 km lang mur.

En vigtig brik for at forstå udfordringen med at samle byen igen hænger sammen med det kæmpemæssige genopbygningsarbejde, der blev sat i gang som følge af den yderst sørgelige forfatning 2. verdenskrig efterlod byen i. 32% af alle boliger var jævnet med jorden, og i alt 20% af bygningsmassen var efter krigen total udbombet.

To byer, der gennem 40 år reelt havde vendt ryggen til hinanden, skulle samles til én hovedstad for det genforenede Tyskland. Dette var missionen for Berlins byplanlæggere og politikere i starten af 1990'erne.

Potsdamer og
Leipziger Platz 1989

1989



PLATTENBAU

Plattenbau er byggeri af jernbetonelementer, som man i princippet har stablet oven på hinanden. Byggemetoden er ikke speciel tysk. Rent faktisk er den udviklet i Holland. Når byggemetoden alligevel ofte sættes synonymt med DDR-boliger hænger det sammen med antallet af ejendomme, hvor metoden er anvendt. I det tidligere Østberlin alene er hele bydele bygget op på denne måde med fuldstændige ens type-lejligheder stablet oven på hinanden.

Første prioritet efter krigen var derfor at skaffe befolkningen tag over hovedet. Skønt målet med den omfattende renovering var den samme måde både i øst og vest, var det fra starten tydeligt, at der var tale om to genopbygningsprojekter i hver sin by. I vest blev der bygget i forskellige individuelle stilarter, mens man mest så store ens boligejendomme, plattenbau i øst.

Oftest renoveres en by ved at starte i centrum, fordi den centrale bykerne som regel er ældst. Sådan blev det ikke i Berlin. Her lagde man ud med at genopbygge forstæderne – udkantssområderne. Delingen havde berøvet byen sit naturlige centrum, og i virkeligheden var der tale om at genopbygge to byer i hver sit land. Byens centrale områder fik lov til at stå hen uden væsentlige forsøg på at genoprette det tabte.

Fokusset på yderdistrikterne og den berøringsangst, man havde for at tage fat

på renoveringen af det centrale Berlin, har givet den tyske hovedstad sit eget særpræg, som også findes i dag. Mange beskriver i dag stemningen i byen som rolig og afslappende sammenlignet med andre europæiske storbyer. Byens midtpunkt er ikke afgrænset til én central gade. Hvis du spørger en gruppe berlinere, hvor man skal gå hen i byen for at finde de bedste shoppsteder, vil svarene givet vis være forskellige. Nogle vil nævne Friedrichstrasse andre Kurfürstendam, mens andre igen vil sige Schloßstraße eller et helt fjerde sted. Et naturligt centrum som Strøget i København, Oxford Street i London eller Champs-Élysées i Paris findes ikke på samme måde i Berlin.

750 ÅRS FØDELS DAGEN FÅR BERLIN UD AF DØSEN

I 1980'erne begynder der omsider at ske noget i Berlins centrum. I Østberlin bliver Berlins 750 års fødselsdag startskuddet til, at man tager fat på renoveringen af de historiske bygninger i den centrale



... og Potsdamer
Platz i 2007

del af byen. Blandt andet genopdager man byens store arkitekt Karl Friedrich Schinkel (1781-1841), og renoverer flere af hans kendte bygningsværker. DDR-staten giver oven i købet tilladelse til også at renovere Berlin Katedralen, som havde lidt stor skade under krigen.

I Vestberlin er det pres fra befolkningen, som betyder, at berøringsangsten mod at få gang i udviklingen af de centrale områder afløses af sund fornuft. I løbet af 1980'erne begynder man – heldigvis med respekt for bygningernes oprindelse – at renovere de gamle ejendomme, der havde overlevet krigen og bygge nyt på de grunde, som gennem alle årene havde stået som triste gabende huller i byen. Der kommer mere liv i bydelen, efterhånden som de nyrenoverede lejligheder finder nye beboere, og forretningslivet udvikler sig i takt hermed.

Man kan på den måde sige, at en sund udvikling af byen allerede var i gang før murens fald. Opgaven for byens ledelse i starten af 1990'erne var dog alligevel enorm. Målet var som nævnt at skabe en genforenet by – Tysklands nye hovedstad.

TO BYER BLIVER TIL EN

Da politikere, investorer, arkitekter og byplanlæggere står foran det store kort i begyndelsen af 1990'erne, er der fra starten enighed om, at det slet ikke er nok med kosmetiske reparationer, på de centrale områder, hvor nedrivningen af muren har efterladt døde pletter på kortet. Ambitionerne rækker langt videre. Succeskriteriet bliver, at byen skal fungere som én by og en værdig hovedstad for et genforenet Tyskland, når genopbygningen er gennemført. Dette skal gælde både i bevidstheden hos byens egne indbyggere og for byens besøgende. Derfor bliver alle sejl sat til og de bedste arkitekter hyret.

Blandt de største projekter skal nævnes genopbygning af Potsdamer Platz, som efter murens fald nærmest var ikke-eksisterende. Muren og ingenmandsland havde været placeret henover det gamle trafikknudepunkt. Store koncerner som Daimler Chrysler og Sony blev primus motor i at opbygge Berlins nye Potsdamer Platz.

Med hjælp fra de to arkitekter, henholdsvis Renzo Piano og Helmut Jahn er det lykkedes at skabe et nyt forretningscentrum i Berlin på den kendte plads, som



BYGNINGSVÆRKER AF KARL FRIEDRICH SCHINKEL

Med sin forkærlighed for den nyklassicistiske og nygotiske byggestil har Karl Friedrich Schinkel medvirket kraftigt til, at Berlin fik kælenavnet "Spree Athens". Stolte bygningsværker som teaterbygningen (Schauspielhaus), den gamle bro på Unter den Linden og Altes Museum, Berlins ældste museum fra 1830 er blandt andet opført, mens Schinkel fungerede som Oberbauassessor i Berlin.

● KULTUR

er præget af hypermoderne arkitektur. Mest kendt er nok Sony Centers "teltkuppel", som om natten lyser i forskellige farver. Kuppelen er opbygget af blandt andet teltdug, der er forankret til en stålring, som hviler på de omkringliggende bygninger.

Apropos trafikknudepunkter var alene genforeningen af veje, undergrundsstrækninger og den kollektive trafik som helhed en kæmpe udfordring. Ostbahnhof var før murens fald den vigtigste station i øst, mens Zoologischer Garten havde samme rolle i vest. I stedet for at opgradere en af stationerne til den samlede bys "hovedbanegård" nedgraderede man dem begge og byggede en helt ny. Berlin Hauptbahnhof er bygget et af de steder, hvor muren tidligere løb. Beliggenheden betyder, at ingen af de

gamle bydele har kunnet påstå, at det nye supermoderne trafikknudepunkt ligger i deres del af byen. På den måde har den nye banegård bidraget positivt til genforeningen.

Genopbygningen af Rigsdagen var et ømtåligt punkt for byens ledelse. Inden renoveringen var den en noget overset bygning. I dag er den med sin nye glaskuppel blandt de mest besøgte attraktioner i Berlin. For den præstation kan bystyret især takke den britiske arkitekt Sir Norman Foster, som har forstået at forene den historiske pompøse nyrenæssancenbygning med det moderne.

MISSION VELOVERSTÅET

En bys arkitektur former på mange måder, hvordan man bevæger sig rundt – hvilke områder der er fyldt med liv, og

hvilke, der er mere rolige – hvor det er attraktivt at bo, og hvor de billige lejligheder befinder sig. De endeløse diskussioner mellem arkitekter, byplanlæggere, investorer og politikere, som fandt sted i Berlin særligt i starten af 1990'erne, har sikkert affødt megen skepsis om, hvorvidt projektet nogensinde kunne realiseres. Når man besøger byen, er der dog ingen tvivl. Når vi som historieinteresserede turister går rundt i byen i dag, undrer vi os over og leder efter spor, der afslører, hvor Muren stod. Sporene er der nogle steder, men de er vanskelige at få øje på, medmindre det ikke ligefrem har været hensigten. Med hensyn til missionen at genskabe det genforenede Tysklands hovedstad, synes de fleste at mene, at den mission er lykkedes. ■

Renoveringsprojekter



Arbejdet med renoveringsprojekterne skrider planmæssigt frem og vi forventer, at de to første ejendomme er færdigrenoveret i januar 2012. I disse ejendomme bliver tagetagerne udnyttet, der bliver udskiftet vinduer og døre, skiftet tag, foretaget facadeisolering m.m. Alt sammen med det formål, at få ejendomme, der kan tiltrække stabile lejere, og som i sidste ende giver et fornuftigt afkast af den samlede investering.

De næste to ejendomme forventes færdigrenoveret medio 2012 og de sidste to forventes klar til indflytning ultimo 2012. Projekterne følger de fastlagte budgetter, og vi forventer fortsat at kunne værdiregulere ejendommene med kr. 20 mio., hvilket skal betragtes som merværdi udover renoveringsomkostningerne. ■

Øverst th. ses igangværende renoveringsprojekt, hvor tagetagen bliver udnyttet til to-plans lejligheder. Til venstre ses færdigrenoveret ejendom, hvor de enkelte lejligheder er renoveret med blandt andet nye badeværelser og nye vinduer, facaden isoleret og der er etableret elevator.

Jul i Berlin

Jul i Berlin betyder vafler, markeder, glühwein og meget mere, men først og fremmest betyder det lys – massevis af lys. Når berlinerne pynter byen op til jul, så mener de det. Der bliver brugt store ressourcer på udsmykning af byen.

Af Ulla Sørensen

Kører man fra Danmark til Berlin i tiden op mod jul, møder man allerede ved motorvejsafkørslen et gigantisk lysshow. På lang afstand ses Schloß Charlottenburg som et strålende lyshav. Der er lys overalt. I den store park foran slottet står der række efter række med små hvide teltboder, hvorfra alverdens julegodter, julepynt, kunsthåndværk m.v. bliver solgt.

Tættere på byens centrum i de kendte gader og på de centrale pladser, Kurfürstendam, Unter den Linden, Gendamenmarkt m.fl. markeres årets store højtid på samme måde. Byens mange træer har skiftet efterårsrøvet ud med tusinder og atter tusinder af små lys på kæder, som på sirlig vis er hængt op i træerne. Er man på gåben, er der flere sanser, som bliver underholdt. Fra de mange boder, der står overalt i byen, mødes man af duften af glühwein, bagte vafler, saltkringler, pandekager og meget mere.

Forretningslivet i byen står ikke tilbage for byen som helhed. De pynter både vinduer og forretninger op på overdådig vis. Nogle erhvervsdrivende vælger et tema for deres juleudsmykning, som føres igennem i hele forretningen eller varehuset. Udover de mange små hvide teltboder afholdes der også deciderede julemarkeder flere steder i byen, hvor besøgende skal betale et mindre beløb i entre for at få adgang til herlighederne.

Berlinerne dyrker julen i en sådan grad, at det kan lægge en dæmper på selv den mest stædige vinterdepression og stille selv den største juleentusiast tilfreds. Så er man til Jingle Bells, nisser og 30 m høje juletræer, er et besøg i Berlin netop i den kommende tid værd at overveje. ■



"Der Ampelmann fejrer fødselsdag"

50 år og "still

"Rød mand: Stå – Grøn mand: Gå" En børnelærdom de fleste af os kan nikke genkendende til, i hvert fald dem af os, som voksede op i byområder. Dette nemme lille rim skulle sikre vores færden som børn på egen hånd ude i trafikken. I Berlin findes vel nok den mest populære udgave af det klassiske trafiklys, den lille Ampelmann, som gennem årene trods forskellige udfordringer stadigvæk lever i bedste velgående og som netop har fejret sin runde fødselsdag.

Af Charlotte Baagø

ET IKON BLIVER FØDT

"Rød mand: Stå – Grøn mand: Gå" Det var netop den ide, den tyske trafikpædagog Karl Peglau fra Berlin havde i tankerne, da han i 1961 skabte den lille figur Ampelmann, som den 13. oktober fyldte 50 år. Først i 60'erne bestod et trafiklys normalt af to ens lamper, som skiftede mellem rød øverst og grøn nederst, men for ca. 10% af befolkningen var det ikke helt så nemt at adskille disse lys fra hinanden, nemlig de, der var farveblinde.

Denne opgave valgte Karl Peglau at løse ved at skabe en figur "Der Ampelmann" i to versioner, som med hver sin udformning nemt kunne afkodes af alle mennesker uanset alder og nationalitet. Den røde version af Ampelmann står stille med armene bredt ud og signalerer: stop, gå ikke længere, hvorimod den grønne version med sine lange skridt og energiske holdning tydeligt viser, at nu må du gå.

AMPELMANN I MEDGANG OG MODGANG

I mange år levede Ampelmann sit liv stille og roligt på trafiklys rundt om i Østberlin, men i 1982 valgte DDR filminstruktøren Friedrich Rochow at bruge denne pædagogiske figur i en undervisningsfilm for børn om trafikikkerhed. Rochow skabte et helt filmunivers af udklædte "Amplemänschen" i sin film, og kampagnen blev en stor succes, der efterfølgende vandt flere internationale priser.

Efter murens fald i november 1989 måtte Ampelmann kæmpe for



®



going strong"



sin eksistens. Efter genforeningen af Øst- og Vesttyskland, var det meningen, at lyssignalerne i DDR skulle udskiftes til den version, som fandtes i resten af Tyskland. Det medførte dog så kraftig protest fra borgerne i Østberlin, at de til sidst fik lov til at beholde "deres" Ampelmann på trafiklysene, primært dem på de mindre veje og i den østlige del af byen. Gennem årene er denne lille mands popularitet vokset støt, og i dag har "Der Ampelmann" opnået en særlig kultstatus i Berlin, og man kan næsten tale om en hel bevægelse, der vil, at han forsat er del af gadebilledet.

AMPELMANNUNIVERSET VOKSER

I 1996 mødte Karl Peglau den tyske industrielle designer Markus Heckhausen, og de udgav i fællesskab bogen "The Book of the Ampel Man", der udover historien om figuren også beskæftiger sig med symbolers signalværdi.

Dette møde blev startskuddet til en ny epoke for den lille Ampelmann, da Markus Heckhausen hurtigt så muligheder i den sympatiske figur. Forsigtigt præsenterede han sin første produktidee for Karl Peglau: En lampe i glas med Ampelmann i røde og grønne farver. Peglau var i starten lidt skeptisk over for ideen, med Ampelmann som et Brand, men denne skepsis forsvandt dog hurtigt. Lampen bliver kun det første produkt af mange, i dag kan man købe alt fra reflekser, madkasser til t-shirt og paraplyer med det folkekære symbol.

Senere har Karl Peglau udtalt, at netop dette nye univers har holdt Ampelmann i live og sikret, at han den dag i dag nyder en stor popularitet både hos tyskerne og de mange turister, der besøger Berlin.

I dag findes der udover tre souvenirbutikker, en specialafdeling i varehuset KaDeWe, nu også en "Ampelmann"-restaurant i Berlin – og universet vokser stadig.

EU UDFORDRER AMPELMANN

Men den lille Ampelmann kan ikke blot læne sig trygt tilbage og hvile på laurbærene, der dukker hele tiden nye udfordringer op, som truer hans eksistens. Senest er det EU-trafikstandardiseringer, der truer hans fremtid. EU-kommissionens ønske, om at harmonisere alt i det europæiske fællesskab, har nu fokus på at ensrette alle trafikskilte. Til en vis grad giver det vel også god mening, men når detaljeringsgraden når ned på et plan, hvor der skeles til om en figur i en lysregulering bærer blød hat eller ej, så er grænsen vist overskredet. Så mon ikke vi stadigvæk kan forvente også at skulle hylde "Der Ampelmann" igen om 25 år, når han runder de 75 år? Berlinerne slipper helt sikkert ikke deres berømte bysbarn uden kamp. ■

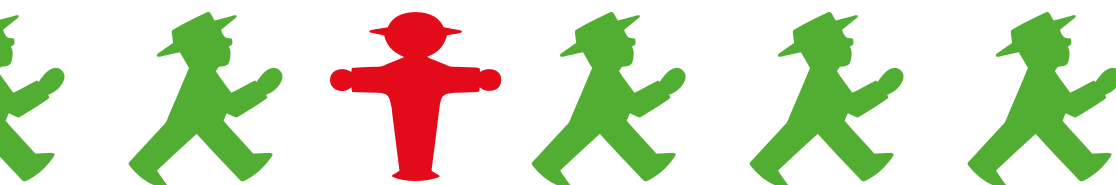
KARL PEGLAU

Karl Peglau (1927-2009). Født i Bad Maskau, i det tidligere Østtyskland nær den russiske grænse. Uddannet Ingeniør og teknisk konstruktør. Har studeret matematik og psykologi ved Humbolt Universitet i Berlin.

Passioneret tennisspiller og har fungeret som supervisor for mange landstrænere inden for adskillige sportsgrene, inden han i 1957 fik jobbet som førende trafikpsykolog. En stilling, han besad i mere end 30 år frem til sin pension i 1990.

DEN DANSKE AMPELMANN

I Odense kan man på trafiklysene ved digteren H.C. Andersens Hus også opleve at figuren er anderledes end i resten af byen. Her er det nemlig H.C. Andersen der lægger krop til symbolerne i henholdsvis det røde og det grønne lys i trafiksignalet.



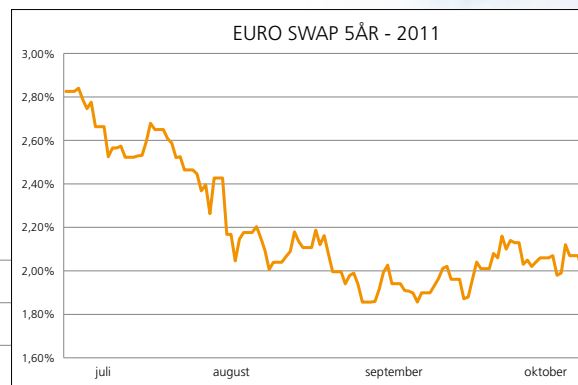
Brugen af "Der Ampelmann®" med tilladelse af AMPELMANN GmbH.

Porteføljemanager
Lars Blaabjerg Christensen



Tre kvartaler præget af positiv drift og faldende renteniveau

RENTEUDVIKLING 1999-2011
EUR SWAP 5 år



I den lille figur ses det tydeligt at renten er faldet markant de seneste måneder. Dette har haft stor negativ effekt på værdireguleringen af de indgåede SWAP-aftaler.

RESULTAT 3. KVARTAL

Årets første ni måneder udviser en stigning i resultatet før kursregulering og værdiregulering på 52% sammenholdt med samme periode sidste år. Nettoomsætningen er steget 42%, hvilket primært kan tilskrives selskabets køb af ejendommen beliggende på Einsteinufer. Renteudgifterne er i perioden steget fra kr. 2,9 mio. til kr. 4,8 mio., hvilket blandt andet skyldes lang mellemfinansiering af Einsteinufer inden endelig realkreditfinansiering. Alt i alt er selskabet i fin drift, men det samlede resultat før skat er i meget høj grad præget af den faldende rente i 3. kvartal, hvilket har bevirket en negativ udvikling i de indgåede swap-aftaler. Udviklingen i swap-renten fremgår af grafen.

År til dato er der en negativ regulering på i alt kr. 7,3 mio., hvilket dog til dels opvejes af en positiv værdiregulering på ejendommene på i alt kr. 3,0 mio. Sidstnævnte er en følge af de omfattende renoveringsprojekter, der er igangsat på seks ejendomme. De indgåede swap-aftaler skal dog ses som en sikkerhed mod stigende renter, så selskabet fremadrettet kan agere, uden den store hensyntagen til renteutviklingen og i stedet bru-

ge kræfter på de ting, der kan påvirke selskabet så som optimering af den daglige drift og køb og salg af ejendomme.

RESULTATET

Som nævnt i tidligere artikler i BERLIN er de negative swap-reguleringer ikke en likviditetsmæssig udfordring, da der ikke er beløb, som skal realiseres. I forbindelse med udløb af de respektive swap-aftaler vil de kunne indløses til kurs 100 – eller sagt på en anden måde uden hverken negativ eller positiv resultatpåvirkning. Som følge af den faldende rentes påvirkning af swap-aftalerne er det samlede resultat for perioden tkr. -1.848,6 mod tkr. 1.612,7 sidste år. Korrigeret for swap og værdireguleringer er resultatet tkr. 2.452,2 mod tkr. 1.612,7, hvilket isoleret set angiver det mest retvisende billede for selskabets drift.

BALANCEN

Selskabets balance er i perioden steget med mere end 30%, hvilket primært skyldes købet af ejendommen på Einsteinufer. Da udviklingen i egenkapitalen stort set er uændret (+1,4%), betyder det, at soliditetsgraden er faldet fra 47% til 36%. Af hensyn til robustheden af sel-

skabets økonomiske fundament, ønsker EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, at egenkapitalen skal udgøre mindst 25% af den samlede balance, og det betyder dermed, at der er plads til yderligere opkøb af ejendomme for ca. kr. 185 mio. Dette er under forudsætning af uændret egenkapital. Men som følge af renoveringsprojekterne og den generelle stigning i ejendommenes værdi, forventes egenkapitalen at stige markant de kommende år, jf. ledelsens beretning i årsrapporten for 2010.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Selskabet afholdte i oktober en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på at ændre vedtægterne, så det bliver muligt at foretage kapitalforhøjelse med apportindskud. Formålet med dette er at have muligheden for at opkøbe ejendomsselskaber mod betaling med aktier i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. Forslaget blev vedtaget, og vi vil nu arbejde på at finde egnede selskaber til opkøb, jf. fondsborersmeddelelsen ultimo august 2011.

RESULTATOPGØRELSE	1.- 3. kv. 2011	1.- 3. kv. 2010	
	1.000 kr.	1.000 kr.	
Nettoomsætning	11.400,2	8.024,4	42,1%
Administrationsomk.	-4.116,8	-3.246,0	26,8%
Resultat før værdiregulering	7.283,4	4.778,4	52,4%
Værdiregulering	2.975,2	-	
Renteindtægter	71,5	69,5	2,9%
Renteudgifter	-4.773,1	-2.888,7	65,2%
Kursregulering SWAP	-7.277,0	-	
Kursregulering prioritetslån	-100,0	-333,5	-70,0%
Kursregulering valuta	-28,6	-13,0	120,0%
Resultat før skat	-1.848,6	1.612,7	-214,6%
Resultat*	2.453,2	1.612,7	52,1%
Aktiekapital	177.000,0	177.000,0	0,0%
Egenkapital	150.909,1	148.832,6	1,4%
Balance	414.828,1	317.375,8	30,7%
Ejendomme	402.251,5	307.203,2	30,9%
ROIC (afkastningsgrad - målt på aktiekap.)*	1,4%	0,9%	52,1%
Omkostningsgrad	0,99%	1,02%	3,0%
Soliditetsgrad	36%	47%	-22,4%
Indre værdi pr. aktie	85,26	84,09	1,4%
Aktiekurs primo	60,00	79,50	-24,5%
Aktiekurs ultimo	71,0	70,5	0,7%
Årets kursændring (pct.)	18,3%	-11,3%	
Afkast på ejendomsportføljen*	0,6%	0,5%	16,2%
Handelsvolumen	16.448,1	11.628,7	41,4%

*excl. kursreg. af SWAP + værdiregulering

POSITIV UDVIKLING I SELSKABETS AKTIE

Selskabets aktie er steget 18% siden årets start, og der har været en markant interesse for aktien, hvilket blandt andet ses af stigningen i handelsvolumen fra kr. 11,6 mio. sidste år til kr. 16,4 mio. i år. Selskabet vil løbende forøge informationen om selskabet til nuværende og kommende aktionærer via hjemmesiden og informationsmøder, der arrangeres i samarbejde med forskellige pengeinstitutter.

ÆNDRING AF REGNSKABS-OPSTILLING

I forbindelse med udarbejdelsen af periodemeddelelsen har vi benyttet lejligheden til at ændre på opstillingen af regnskabet, så det er direkte sammenligneligt med andre ejendomsselskaber. Vi har i den forbindelse flyttet omkostninger, der relaterer sig direkte til ejendommens drift. Disse omkostninger er nu fratrukket bruttoomsætningen, og dermed svarer nettoomsætningen til den faktiske indtægt fra selskabets direkte drift af ejendommene. ■

LAD OS HØRE
DIN MENING!

Vær med
til at gøre
BERLIN
endnu bedre

Redaktionen vil gerne vide, hvad læserne mener om BERLIN. Derfor har vi udarbejdet en undersøgelse, som indeholder 15 spørgsmål. Besvarelsen tager ca. fem minutter.

Vi håber, du vil gå ind på www.ejdtyskland.dk/nyheder, besvare skemaet og være med til at præge de kommende numre af BERLIN.



Spørgsmål vedrørende selskabet er altid velkomne.
Du kan ringe eller sende en e-mail, hvis du har spørgsmål
vedrørende selskabet.

Vi gør alt, hvad vi kan for at besvare alle henvendelser i
løbet af en til tre arbejdsdage.



TILMELD DIG
VORES ONLINE
NYHEDSSERVICE

Få hjælp til at holde øje med informationsstrømmen.
Alle, der er tilmeldt Nyhedsservice på hjemmesiden, får leveret perio-
demeddelelser, årsrapport og halvårsrapport direkte i deres indbakke.
Du kan til enhver tid framelde dig nyhedsservicen igen.