

BERLIN!

NR. 1/2011 - ÅRGANG 1

EJENDOMME • INVESTERING • STORBYLIV

To nye toptrimmede
ejendomme
i porteføljen

Forår i Berlin



Du sidder med det første nummer af BERLIN, EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S' nye aktionærinformation. Hovedmålet med den nye publikation er fortsat at give aktionærerne et godt indblik i selskabets drift og udvikling, men vi har ønsket at hæve overlæggen og både gå mere i dybden med stoffet og samtidig kunne brede et emne ud og fortælle historien fra en ny vinkel. Berlin er de seneste år blevet utrolig populær, og det forstår man godt. Byen har uendelig meget at tilbyde både investorer, borgere og gæster, hvilket kommer til at fremgå af artiklerne i BERLIN. Det redaktionelle indhold bliver således en blanding af nyheder fra selskabet og ejendomsstof med fokus på Berlins og Tysklands økonomi godt krydret med historier i en lidt mere underholdende genre om storbyen Berlin.

I dette første nummer fremgår det, at der på mere end en måde er forår i Berlin. Byen er i vækst og forventes at vokse med 10.000 nye husholdninger årligt i de kommende fire år. En udvikling, som hænger godt sammen med den økonomiske vækst og faldende arbejdsløshed, som Berlin har oplevet de seneste år. Det er således med god grund, at man kan forvente en stigende efterspørgsel efter gode boliger i Berlin de kommende år, hvilket passer som fod i hose med de projekter, selskabet har i gang for øjeblikket. I fem ejendomme udvides der for eksempel med taglejligheder.

Redaktionen og jeg ser frem til at kunne berige læserne om udviklingen i selskabet, samt give et bredere og mere nuanceret billede af den by selskabet har investeret i ejendomme i.

BERLIN udkommer fire gange i løbet af 2011 og bliver leveret direkte til selskabets aktionærer samt distribueret via de pengeinstitutter, selskabet samarbejder med.

Thorkild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Berlinalen
- 4 Udviklingen i porteføljen
- 7 Kursudviklingen
- 8 Ejendomsmarkedet i Berlin
- 10 Om selskabets drift
- 12 Webnyt

BERLIN

UDGIVELSE

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S
Vitus Berings plads 5
8700 Horsens

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Lise-Lotte Koed Nielsen
Janne Vincent Kjær
Lars Blaabjerg Christensen
Ulla Sørensen
Charlotte Baagø

TRYK

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



Forsiden: Greifwalderstraße, Berlin

Dansen om Guldbjørnen

Hvert år i de to sidste uger i februar strømmer filmfolk og skuespillere fra hele verden til Berlin. Det har de gjort siden 1951, hvor byens store filmfestival "Berlinale" for første gang så dagens lys.



BERLINALEN 2010	
Total antal biografgæster:	493.336
Specielt inviterede gæster:	15.586
Lande repræsenteret:	128
Pressefolk:	3.912
EUROPEAN FILM MARKET 2010	
Deltagere:	6.450
Antal stande:	130
Antal udstillere:	419

Af Charlotte Baagø

Berlinalen opstod under mottoet "Udstillingsvindue for den frie verden" i en tid hvor Berlin lå isoleret i det kommunistiske DDR. Berlin var allerede dengang en kosmopolitisk metropol med international appel og havde i mellemkrigsårene været præget af en dekadent livsstil og et stort frisind. Netop denne kulturelle åbenhed har givet plads til præsentation af en lang række "skæve" film udover de store mainstream-produktioner.

BÅDE GULD, SØLV OG KRYS TAL

Mere end 400 film konkurrerer om de eftertragtede filmpriser, hvor Guldbjørnen er den højeste anerkendelse, en film kan få. Derudover er der Sølvbjørne, som gives til bedste skuespiller, bedste instruktør m.v. samt Krystalbjørnen, som gives til bedste børnefilm. Yderligere uddeles der en lang række ærespriser og en speciel jurypris.

Filmfestivalens jury lægger stor vægt på, at der skal være film fra hele verden ikke mindst de tidligere østbloklande. Kategorierne spænder bredt, fra de internationale premiefilm henover kortfilm til børne- og ungdomsfilm, kaldet Generation Kplus-kategorien.

Danske film, både spillefilm, kortfilm og børnefilm har flere gange høstet anerkendelse på Berlinalen og hjembragt de eftertragtede bjørnestatuetter. I år deltog den danske animati-

onsfilm "Den Kæmpestore Bjørn" på festivalen i Generation Kplus-kategorien. Det lykkedes ikke for filmen at få krystalbjørnen med hjem, den gik til en norsk konkurrent. Men efterfølgende blev den danske animationsfilm solgt til en række lande i Europa og også Kina har vist interesse for filmen, så helt tomhændet gik "Den Kæmpestore Bjørn" ikke derfra.

FESTIVALENS KOMMERCIELLE FORMÅL

Berlinalen er Berlins absolutte kulturelle højdepunkt og tiltrækker med sin internationale appel ikke blot alle med interesse for film, men fungerer også som en vigtig messe for handel med europæiske film. Den kommercielle og centrale del af Berlinalen – European Film Market (EFM) – er en af de vigtigste begivenheder for den internationale filmbranche. Her mødes alle med tilknytning til filmindustrien. Film handles, netværk etableres og ideer genereres på de mere end 130 stande på messen. ■

To nye toptrimmede ejendomme i porteføljen

To nye ejendomme i områder, hvor der er stor efterspørgsel efter lejligheder af høj kvalitet er købt ind til porteføljen. Begge ejendomme er nyrenoverede, og allerede inden overtagelsen bliver ejendommene udvidet med taglejligheder.

Af Ulla Sørensen

Prenzlauerberg er placeret centralt i Berlin og hører til et af de mest attraktive områder i byen – her vil berlinerne gerne bo. Som en følge heraf eller måske netop derfor er ejendommene i den tidligere østberlinske bydel flotte og nyrenoverede, hvilket tiltrækker lejere med indkomster over gennemsnittet, som har råd til at betale en husleje, der ligger i den høje ende. Som en naturlig følge af den udvikling er ejendomspriserne i området steget meget og udviklingsmulighederne for de enkelte ejendomme små – det som kunne udvikles er udviklet. I Friedrichshain er udviklingen stadig i gang, men i det område, hvor den nye ejendom ligger, er der stor efterspørgsel efter de gode lejligheder, og ejendomsmarkedet er omtrent på niveau med det, vi finder i Prenzlauerberg.

STOR EFTERSPØRGSEL OG LILLE UDBUD

Investorer, som købte ejendomme i områderne før stilladserne og byggekraner-



← Ejendommen på Prenzlauer Berg set fra gården.

På denne gavl har man malet altaner, der afslører nogle meget farverige beboere i ejendommen. ↓



ne havde været forbi, har gjort en god investering. De har købt til en attraktiv pris og har nu et produkt, der er stor efterspørgsel efter. Den løbende indtjening ligger i den høje ende – de har med andre ord en vare, som er værd at holde fast i. Derfor er der næsten ingen ejendomme til salg i Prenzlauerberg og i de attraktive gader i Friedrichshain.

“Hvordan er det så lykkedes for EgnslINVEST Ejd., Tyskland A/S at købe to ejendomme her?”, kunne man med rette spørge. Forklaringen er ikke så farverig, som der måske lægges op til, for den handler mest om at bruge det gode netværk, der er opbygget gennem mange år, at kunne se mulighederne, når de byder sig og endelig handler den naturligvis om en smule held.

En del af forklaringen er således også teknisk, idet begge ejendomme var en del af et selskab. Det betød, at købet var forbundet med nogle juridiske knuder, som indskrænkede feltet af mulige købere.

Fordi der er byfornyelsesmidler med i ejendommene, er selve konstruktionen med købet af de to ejendomme anderledes end med dem, der tidligere er indkøbt til porteføljen. Alle disse forhold er dog på plads og endelig godkendt hos rette myndigheder. Nyerhvervelserne er derfor klar til overtagelse henholdsvis sidst på året og i starten af 2012.

VANDFALD OG LØVERNES KONGE

Ejendommen i det meget attraktive Prenzlauerberg har et forhus mod to forskellige gader og sidebygninger samt et mellemlus. I alt indeholder bygningen pt. 60 boliglejemål og 13 erhvervslejemål. Tagetagen giver mulighed for at udbygge med 800 m². Når man går ind i gården for at se ejendommen fra “bagsiden”, bemærker man især den kunstneriske udfoldelse, der er givet plads til ved renoveringen. Der er leget med de store gavle og mure i gården og malet flotte kunstværker, som på legende vis fremstår som en del af bygningen. På en af gavlene vælter et vandfald ned af mu-

ren, mens kongeklippen kendt fra Disneys film, Løvernes Konge er flyttet fra Afrika til en baggård i Berlin via en mur i gården. Samme effekter er også på humoristisk vis trukket indenfor visse steder i ejendommens fællesareal.

Ejendommen i Friedrichshain har en central beliggenhed kun 3,5 km fra Alexander Platz og 1,5 km fra det hotte cafémiljø i Simon Dach Strasse og den mere og mere populære Boxhagener Platz. Transportmulighederne er gode uanset om lejerne vælger bilen eller den kollektive trafik. Den nye ejendom indeholder 37 boliglejemål og seks erhvervslejemål og har mulighed for udbygning af 450 m² tagetage.

Begge ejendomme blev renoveret med byfornyelsesmidler i 2001-2003 og fremstår derfor i særdeles fin og moderne stand. Udbygningen af tagetagerne bliver allerede igangsat dette forår af sælgeren af ejendommene. Det giver den fordel for EgnslINVEST Ejd., Tyskland A/S,

at vi undgår projektrisikoen, og at begge tagetager står klar til indflytning, når selskabet overtager ejendommene. Du kan læse mere om de to områder, hvor ny erhvervserhvervelserne er beliggende, på ejd-tyskland.dk/nyheder.

BYFORNYELSESTILSKUD (IBB-MIDLER)

Som nævnt er begge ejendomme blevet renoveret med byfornyelsesmidler. Det betyder, at der hører huslejetilskud til ejendommene. Tilskuddene har den væsentlige fordel, at vi kan forvente en meget høj udlejningsprocent i lejlighederne i den periode, de løber samt i karensperioden på fem år efterfølgende. Lejetilskuddet fra IBB udløber i henholdsvis 2019 og 2021 for ejendommen på Prenzlauerberg og i 2019 for ejendommen på Friedrichshain. I den periode har selskabet bag byfornyelsestilskuddet retten til at udleje ledige lejemål. Tilskuddene betyder dog ikke, at huslejen lægger fast frem til udløb af aftalen og i den efterfølgende karensperiode på fem år. Den følger den almindelige lejeudvikling. Betingelserne for at modtage IBB-tilskud omfatter udelukkende de allerede etablerede boliglejemål. Både i erhvervslejemålene og i eventuelt nye taglejligheder kan lejen fastsættes frit.

POSITIVT DRIFTSPOTENTIALE I EJENDOMMENE

Der er potentiale for huslejestigninger i ejendommens eksisterende lejligheder – dog ikke inden for den nærmeste fremtid. Idet ejendommene er omfattet af byfornyelsestilskuddene, er lejen for øjeblikket fastsat til middelværdien i forhold til Mietspiegel. Det levner plads til, at den på sigt kan hæves til maksimumværdien. Den værdistigning, et højere leje grundlag giver, vil tilfalde EgnsinVEST Ejd., Tyskland A/S.

● INVESTITIONSBANK BERLIN

Investitionsbank Berlin (IBB) bidrager aktivt til udviklingen af Berlins erhvervssektor. Med tilskudsordninger fokuserer banken på at støtte innovative små og mellemstore virksomheder i Berlin, så de kan øge deres forretning og deres markedsandele. Som en del af forretningen ydes der også støtte til renovering og modernisering af ejendomsprojekter.



● MIETSPIEGEL

I Tyskland og herunder Berlin bliver der af et uafhængigt selskab udarbejdet et indeks, "Mietspiegel", som fastsætter huslejeniveauet for lejligheder i hele byen. Inden for nogle rammer angiver Mietspiegel, hvor stor huslejen maksimalt må være for den enkelte boligudlejningsejendom.

I de kommende taglejligheder kan selskabet selv fastsætte huslejen, da disse ikke er omfattet af byfornyelsestilskuddet. På den måde har vi i de kommende år nogle ejendomme, hvor der er stor tryk-
hed omkring driften og samtidig nogle

unikke muligheder via de kommende nye taglejligheder. Den store efterspørgsel efter gode lejligheder i området betyder, at der forventes en stor interesse for at flytte ind i de nye taglejligheder, så snart de er indflytningsklare. ■



Klik ind på www.ejd-tyskland.dk og se flere fotos af hvordan husmurene er blevet udstyret med flotte malerier.

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S rummer et stort potentiale

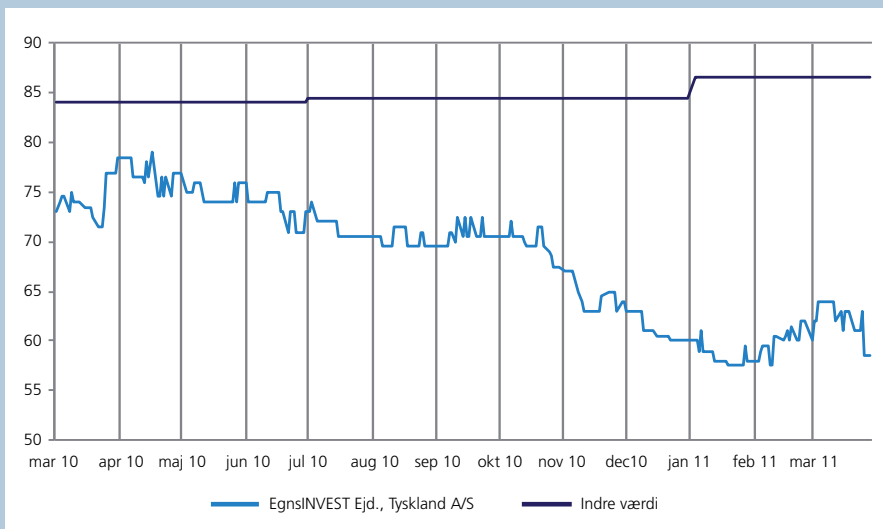
Der er i øjeblikket en enestående mulighed for at købe eksponering mod det tyske ejendomsmarked gennem en investering i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S. Endda til en rabat på 30% i forhold til de bogførte værdier i selskabet.

Af Janne Vincent Kjær

Aktiekursen på EgnsINVEST Ejd., Tyskland har i 2011 ligget stort set fladt og er det seneste år faldet med 15%. Afkastet er dog mere et udtryk for den lave omsætning i aktien end de underliggende forhold, der driver indtjeningen i selskabet. For udviklingen på det tyske ejendomsmarked er yderst lovende, hvilket også er afspejlet ved den seneste værdiopskrivning i selskabet på 3,2 mio. kr. i forbindelse med det netop offentliggjorte årsregnskab.

Kursudviklingen står i skarp kontrast til udviklingen i de andre tyske ejendomsselskaber, som på det seneste har vist stor styrke også relativt til deres europæiske konkurrenter. De 10 største tyske ejendomsselskaber har præsteret et afkast på 37% siden starten af marts måned sidste år. Den imponerende kursudvikling har været drevet af en yderst positiv nyhedsstrøm fra det tyske ejendomsmarked, hvor ejendomspriserne og lejeniveauerne igen er på vej op efter de seneste års finans- og kreditkrise, som har sat sit præg på markedet. Det gælder særligt i de store metropolområder som Berlin, München, Hamborg og Frankfurt, hvor interessen for ejendomme er stor. Den positive kursudvikling blandt ejendomsselskaberne i Tyskland vidner om det potentiale, der er fremadrettet i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S, hvor kursudviklingen ikke til fulde afspejler den underliggende positive tendens på det tyske ejendomsmarked – ikke mindst i Berlin. ■

Udviklingen i selskabets aktiekurs sammenholdt med indre værdi.



Som det ses af grafen ligger aktiekursen væsentlig lavere end indre værdi og har gjort det konsekvent igennem det seneste år. Det er i øjeblikket muligt at købe sig ind i selskabet til en rabat på 30%. Aktien er således billigt prisfastsat – også relativt til andre ejendomsselskaber aktive på det tyske marked, som handler væsentlig tættere på indre værdi.

Udviklingen i udvalgte ejendomsselskaber der investerer i tyske ejendomme:

	Kurs/indre værdi
EgnsINVEST Ejd., Tyskland	0,62
Deutsche Wohnen	1,04
TAG Immobilien	1,16
Patrizia Immobilien	0,91
Victoria Properties	0,92
Berlin IV	0,82
Berlin III	0,57

● KURS/INDRE VÆRDI

Et selskabs Kurs/Indre værdi er kursen på selskabets aktier sat i forhold til egenkapitalen pr. aktie. Tallet er således udtryk for, hvor meget man som investor betaler for 1 krone af egenkapitalen eller med andre ord de bogførte værdier i selskabet fratrukket selskabets gældsforpligtigelser. Tallet anvendes til vurdering af, om en aktie er dyr eller billig prisfastsat.

Ejendomsmarkedet i Berlin buldrer af sted

Af Janne Vincent Kjær

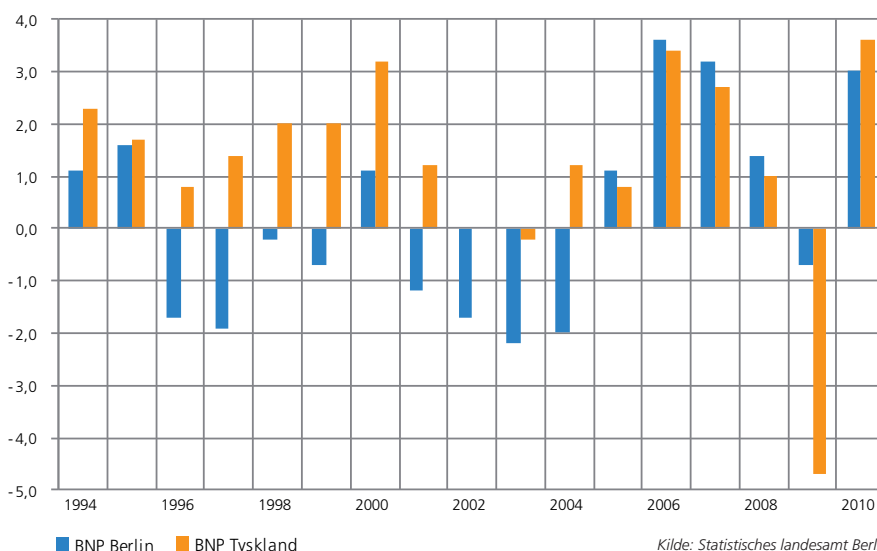
Selv om de seneste års finans- og kreditkrise har sat sine tydelige spor på det tyske ejendomsmarked har interessen for at købe ejendomme i Berlin nærmest aldrig været større.

Berlin har igennem de seneste års finans- og kreditkrise vist stor modstandsdygtighed. Mens resten af den tyske økonomi styrtdykkede i 2009, viste Berlin stor styrke med et fald i BNP på beskedne 0,7%, hvilket ligger markant under Tyskland som helhed. Boligmarkedet i Berlin har derfor vist sig meget resistent over for de seneste års økonomiske krise, og byen udvikler sig fortsat i en positiv retning med en forventet vækst i BNP på omkring 3% i 2010 ifølge Statistisches Landesamt Berlin.

FLOT 5. PLADS TIL BERLIN

Det er da også igen blevet populært at investere i ejendomme i Berlin – i hvert fald viser flere institutionelle investorer som pensionskasser og forsikringsselskaber en stigende interesse for ejendomme som følge af deres stabile cashflow, der giver en vis beskyttelse mod stigende inflation. Og netop Berlin ligger højt på ønskelisten. En analyse foretaget af re-

Bruttonationalproduktet i Tyskland og i Berlin



Det er bemærkelsesværdigt, hvor lidt Berlins økonomi blev berørt af finanskrisen sammenlignet med Tyskland som helhed.

visionsfirmaet PwC i samarbejde med Urban Land Institute viser, at Berlin rangerer højt på listen blandt større europæiske byer i vurderingen af potentialet for at gøre attraktive nyindkøb. Som det ses af figuren til venstre, får Berlin en flot 5. plads. Berlin er særlig attraktiv, når det kommer til boligejendomme, hvor den identificeres som byen med det største investeringspotentiale.

KRAFTIGT STIGENDE HANDELSAKTIVITET

Handelsaktiviteten på det tyske ejendomsmarked er igen på vej op efter de seneste års kreditkrise, som har sat sine tydelige spor på ejendomsmarkedet – i hvert fald når man ser på handelsvolumen. I 2009 blev der handlet erhvervs-ejendomme for en samlet værdi af 10,4 mia. euro, men i 2010 var det tilsvarende tal steget til 19,1 mia. euro – en stigning på hele 83%. Som illustreret i figuren øverst på næste side koncentrerer cirka halvdelen af handelsaktiviteten sig om de fem store bycentre: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg og München med Berlin som topscoren – en placering som må tilskrives byens dynamik og fremdrift.

Dykker man længere ned i tallene, viser analysen fra den internationale ejendomsrådgivnings- og konsulentvirksomhed, CB Richard Ellis, en kraftig stigning i handelsvolumen i Berlin, hvor der i 2010 blev omsat erhvervs-ejendomme for en samlet værdi af 2,65 mia. euro. Det er en stigning på 39% i forhold til 2009, hvor handelsaktiviteten lå på 1,9 mia. euro. Omsætningen i 2010 er den tredje højeste i historien kun overgået af 2006 og 2007, hvor verdensøkonomien og den tyske økonomi buldrede af sted.

FOKUS PÅ ATTRAKTIVE KVARTERER

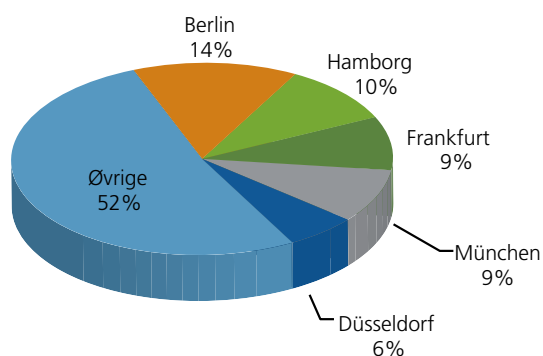
Der har i 2010 været en klar tendens til, at markedet søger i retning af de gode ejendomme – dem med topbeliggenhed, der er fuldt renoverede og har stabile lejere. Der har således i 2010 været en pæn stigning i ejendomspriserne og markedsløjen på velbeliggende ejendomme i og omkring de attraktive kvarterer i Berlin så som Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg, Pankow og Steglitz-Zehlendorf. Der er dog stadig områder i udkanten af Berlin, som kæmper med faldende ejendomspriser. Dette gælder særligt Marzahn-Hellersdorf, men også priserne i Reinickendorf er fortsat under

Rangering af europæiske storbyer målt på deres potentiale for ejendomsinvestering

Istanbul	1
London	2
München	3
Stockholm	4
Berlin	5
Warszawa	6
Hamburg	7
Paris	8
Frankfurt	9
København	10
Zürich	11
Moskva	12
Prag	13
Helsinki	14

Kilde: For at udarbejde listen har revisionsfirmaet PwC spurgt mere end 250 forskellige eksperter inden for ejendomsinvestering

Ejendomshandlens fordeling mellem Tysklands større byer



Kilde: CB Richard Ellis "Market View Berlin Investments 2H 2010"

byggetilladelser blev godkendt i løbet af de første ni måneder af 2010. BBU estimerer, at der i de kommende år kun vil blive opført 3.500 nye boliger om året. Hvis denne udvikling fortsætter, vil Berlin inden for de næste par år komme i en situation, hvor manglen på nye boliger vil drive udlejningsprocenten på de eksisterende ejendomme op, samtidig med at den gennemsnitlige markedsløje vil stige. Dette er godt nyt for de ejendomsinvestorer, som har eksponering mod boligmarkedet i Berlin – enten direkte via investering i boligejendomme eller indirekte gennem køb af aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S. ■

pres. På trods af regionale forskelle er der dog underliggende en yderst positiv trend med en stigning i den gennemsnitlige markedsløje på 4,5% med størst stigning i kvarterer som Mitte (13,7%) og Charlottenburg (10,7%) – blandt andet områder hvor Ejd., Tyskland har sine aktiviteter.

LAVT UDBUD AF NYE BOLIGER

Den positive udvikling skal ses i lyset af de generelt favorable markedsvilkår i Berlin drevet af en stigende økonomisk

vækst, en faldende arbejdsløshed samt en positiv demografisk udvikling som følge af en fortsat tilflytning til byen og et stigende antal mindre husholdninger. Den tendens forventes at fortsætte de næste par år ifølge BBU, Sammenslutningen af boligforeninger i Berlin, der vurderer, at antallet af husholdninger vil stige med 50.000 i perioden 2011-2015 svarende til ca. 10.000 om året. Tallet står i skarp kontrast til de seneste års underudbud af nye boliger. I 2010 blev der bygget 2.750 boliger og kun 2.746 nye

Artiklens data stammer fra følgende kilder:

- Statistisches landesamt Berlin
- CB Richard Ellis MarketView Berlin Investment 2H 2010
- CB Richard Ellis Housing Market Report 2011
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

Udviklingen i lejeniveauet for nyudlejninger i 2010

Områder i Berlin	Antal udbudte lejemål	Middelmarkedssegmentet		Topmarkedssegmentet		%ændring siden 2009	Alle markedssegmenter	%ændring siden 2009	Trend
		Prisniveau i euro/m ² /måned	Median i euro/m ² /md	Median i euro/m ² /md	Median i euro/m ² /md				
Charlottenburg-Wilmersdorf	13.357	5,80-11,21	13,18	13,1	7,52	10,7	↑		
Freidrichshain-Kreuzberg	9.387	5,49-9,62	10,71	1,9	7,22	7,2	↑		
Lichtenberg	6.057	4,65-7,52	8,15	12,0	5,81	5,0	↑		
Marzahn-Hellersdorf	9.191	3,82-6,39	7,00	-4,0	4,69	-2,4	↓		
Mitte	18.025	4,73-12,05	13,78	14,7	6,25	13,7	↑		
Neuköln	9.870	4,76-7,50	8,16	7,1	5,77	5,4	↑		
Pankow	15.297	5,41-10,00	11,53	21,5	6,90	8,5	↑		
Reinickendorf	9.673	4,44-7,68	8,33	2,0	5,56	1,2	→		
Spandau	12.339	4,16-6,73	7,21	0,8	5,26	1,1	→		
Steglitz-Zehlendorf	10.827	5,28-9,51	10,62	12,3	6,82	5,2	↑		
Tempelhof-Schöneberg	12.113	5,01-8,69	10,08	16,4	6,21	3,5	↑		
Treptow-Köpenick	10.146	4,83-7,61	8,24	7,2	5,85	5,0	↑		
Berlin - gennemsnit	136.282	4,65-9,16	10,96	13,8	6,11	4,5	↑		

Kilde: CB Richard Ellis "Housing Market Report 2011"



2010 – vækst i investeringer og igangsætning af renoveringsprojekter

2010 blev præget af aftaler om køb af nye ejendomme for mere end 150 mio. kr. svarende til en forøgelse af aktivmassen med 50%. Desuden blev der igangsat renoverings- og udbygningsprojekter for i alt 55 mio. kr. Ultimo året blev der foretaget renteafdækning for mere end 165 mio. kr. Alle tre ting er sket med henblik på at skabe mest mulig stabilitet i selskabet, udnytte tidens lave rente og udnytte de fordelagtige ejendomspriser i Berlin.

KØB AF NYE EJENDOMME

I efteråret indgik selskabet en aftale om køb af en ny ejendom i Charlottenburg til 7,5 mio. euro. Ejendommen er på i alt 6.167 m², hvoraf 1.504 m² er bolig. Lejlighederne ligger i forhuset, der vender ud mod Ladwehrkanal – en af floden Sprees udløbere. Alle lejligheder har ud-

sigt til kanalen. Erhvervsdelen er fordelt på 17 stabile lejere.

Facaden er løbende blevet istandsat. Vinduer og trappeopgange er nyrenoverede, og bygningen fremstår derfor flot og præsentabel. Til trods for renoveringen sidder enkelte lejere fortsat til en meget lav husleje, hvorfor der er potentiale for lejestigninger. Overtagelsen er sket pr. 31. december 2010.

I december blev der indgået aftale om køb af yderligere to ejendomme til overtagelse henholdsvis 1. december 2011 og 1. februar 2012. Købsprisen er på i alt 13 mio. euro inklusiv udbygning af tagetagen. Ved overtagelsen vil det samlede areal udgøre 9.991 m², fordelt på 110 boliger og 19 erhvervsenheder. Ejendommene er beliggende i Prenzlauerberg og Friedrichshain. Begge ejendomme er byfornyede, og der ydes byfornyelsestilskud indtil henholdsvis 2019 og 2021, hvilket gør det attraktivt for lejerne. Byfornyel-

sesmidlerne forventes for disse ejendomme at bidrage til et stabilt cashflow samt lave tomgangsprocenter.

RENOVERINGSPROJEKTER

Der er igangsat renoveringer på fire ejendomme for i alt 55 mio. kr. Projekterne omfatter udnyttelse af tagetager, renovering af opgange, opgradering af forsyningsledninger, vinduesrenoveringer, altanrenoveringer, generel facaderenovering samt renovering af gårdmiljø. Det overordnede mål er, at ejendommene skal fremstå topreoverede, med fokus på at reducere det samlede energiforbrug for ejendommene. Alt i alt vil der blive etableret ca. 1.300 nye etagemeter bolig. De nye lejligheder samt renoveringerne af ejendommene danner basis for regulering af huslejerne allerede ved færdiggørelse af byggerierne, hvilket betyder en markant værdistigning af ejendommene. Projekterne vil blive styret af lokale arkitekter og lokale håndværkere med henblik på tættest mulig overvågning og mindst mulig risiko i projektstyringen.

I forbindelse med renoveringsprojektet på den ene ejendom på Prenzlauerberg, stiger den gennemsnitlige månedlige husleje fra 3,59 euro pr. m² til ca. 7,50 euro pr. m² fratrukket reduktionen i energiforbruget. I forbindelse med gennemførelse af renoveringsprojektet, vil en del lejere fraflytte ejendommen, og søge andre billigere lejemål. Det giver mulighed for at foretage en yderligere individuel opgradering af de lejemål, der bliver ledige, hvorefter de kan udlejes til fri markedsleje. De nyetablerede taglejligheder udlejes ligeledes til fri markedsleje.

RENTEAFDÆKNING

Gælden i selskabet var ved indgangen til 2010 variabelt finansieret primært ved et 1-årigt rentetilpasningslån i euro. For at afdække selskabet mod stigende finansieringsrenter i fremtiden, blev der i december 2010 indgået tre lige store

Ejendommen i Charlottenburg har en attraktiv beliggenhed lige ved floden. I flere af lejlighederne er der potentiale for huslejestigninger.





Et eksempel på et køkken før og efter renovering af ejendommen i Greifwalderstraße.

fastrente swaftaler på hver 7,5 mio. euro med startdato den 31. december 2011. De tre swaftaler har udløb henholdsvis ultimo 2014, ultimo 2016 og ultimo 2018. Da de indgåede swaftaler først løber fra udgangen af 2011, vil selskabets finansieringsomkostning i 2011 primært være givet ved den 1-årige rentetilpasningsrente i euro, der blev fastsat i december 2010 til 1,40% før bidrag.

RESULTATET FOR 2010

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er 2,1 mio. kr., hvilket er lidt over det niveau, der blev meldt ud i seneste kvartalsregnskab, som lød på et resultat i niveauet 1,3-1,8 mio. kr. Værdireguleringerne udgør 3,2 mio. kr. Det samlede resultat før skat er 5,2 mio. kr., hvilket skal sammenholdes med en egenkapital på 154,1 mio. kr. og en balance på 409,2 mio. kr.

FORVENTNINGER TIL 2011

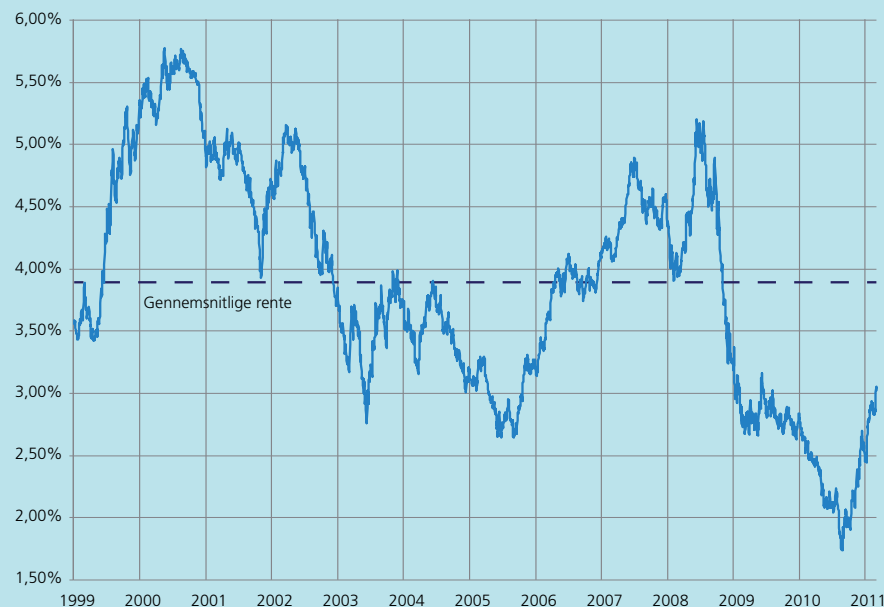
Forventningerne til resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 2011 ligger på mere end 3 mio. kr., hvilket er mere end 40% over niveauet for 2010. Den primære årsag til denne stigning er indkøbet af ejendommen i Charlottenburg med udsigt til Ladwehrkanal, der forrentningsmæssigt ligger højere end gennemsnittet på grund af en større erhvervsandel end gennemsnittet. Desuden vil faldende tomgangsprocenter få stor betydning for driftsresultatet i selskabet. Renoveringsprojekterne vil ikke få betydning for resultatet i 2011, da de først vil være afsluttet ultimo 2011 eller primo 2012. Ligeledes vil indkøbet af de to senest indkøbte ejendomme ikke få driftsmæssig betydning for resultatet i 2011, da de først bliver overtaget henholdsvis ultimo 2011 og primo 2012.

NASDAQ OMX COPENHAGEN

Selskabets ønske var fra starten at have sine aktier optaget til handel på Nasdaq OMX København. Da selskabet ikke havde nogen ejendomsportefølje på optagelsestidspunktet, kunne der ikke opnås den nødvendige dispensation for tre års regnskaber, hvorfor dette ikke var muligt. Selskabet har nu både en ejendomsportefølje og tre års regnskaber, og det er

derfor naturligt at søge aktierne optaget til handel på Nasdaq OMX København i stedet for First North, hvor selskabets aktier er optaget til handel i dag. Det er selskabets vurdering, at der i kraft af en optagelse på Nasdaq OMX København vil kunne opnås en øget synlighed og et forbedret kendskab til selskabet og dets investeringsstrategi. ■

Renteudvikling 1999-2011



Som det ses af grafen, er det nuværende renteniveau historisk lavt og markant under det gennemsnitlige niveau de seneste 12 år.



Læs mere på hjemmesiden. I årsrapport 2010 gives en mere uddybende beskrivelse af selskabets drift. Rapporten kan downloades på ejdtskland.dk. Hvis du tilmelder dig "Nyhedsservice", vil du automatisk modtage årsrapport, kvartalsrapporter, halvårsrapport samt andre informationer om selskabet i din indbakke.

Tjek ejdtyskland.dk



Uanset hvor du befinder dig, kan du altid holde dig opdateret via din smartphone.

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S har sin egen hjemmeside www.ejdtyskland.dk, hvor du kan finde alle oplysninger om selskabet. Hjemmesiden er udviklet i to versioner, så den både kan læses af computeren og af en smartphone.

SMARTPHONE-VENLIG WEBSITE

I erkendelse af, at smartphones i de kommende år bliver et meget udbredt kommunikationsmiddel i Danmark, har vi valgt allerede nu, at lave en opsætning af hjemmesiden, som også tilgodeser denne kommunikationsplatform. Uanset om du sidder i lufthaven, i bussen eller hjemme foran computeren, er det således muligt at få læsevenlig information om, hvad der sker i selskabet. Hvis du bruger en smartphone, er adressen den samme, som den du bruger ved computeren. Systemet finder selv ud af hvilket medie, der kalder siden frem.

NYHEDSSERVICE

På hjemmesiden præsenteres selskabet blandt andet via en række meget visuelle virkemidler. Her kan du finde fotos af alle selskabets ejendomme og downloade tidligere udgaver af aktionærinformation, årsrapport m.v. Endelig er der mulighed for at tilmelde sig en nyhedstjeneste og på den måde blive gjort opmærksom på hvornår, der sker nyt i selskabet. ■