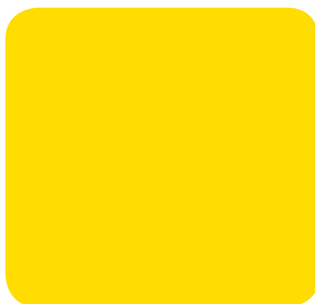


BERLIN!

NR. 3/2013 - ÅRGANG 3

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV





INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Unik beliggenhed
- 4 Arkitekten beretter
- 8 Berliner Philharmoniker
- 10 Selskabets drift
- 12 Festival of Lights

Berlin om efteråret

Hvor de i dele af Tyskland har problemer med stor tomgang, fordi folk flytter fra området, er det omvendte gældende i Berlin. Her er der ikke ledige lejligheder nok, og tomgangen er tæt på 2%. Et utal af renoverings- og byfornyelsesprojekter samt byens status som Tysklands hovedstad har gjort den populær. Har man været i byen og oplevet stemningen forstår man til fulde hvorfor.

Alle årstider har deres charme, siges det, og som flittig gæst i Berlin kan det bekræftes, at byen er værd at besøge på alle tider af året, men om efteråret er det alligevel noget særligt. Et besøg i starten af efteråret indebærer ofte, at Berlins placering i den centrale del af Europa kommer indbyggerne og gæsterne til gode i form af et mildt klima sammenlignet med hjemlige himmelstrøg. Danmarks kystlandsklima, med meget omskifteligt ofte blæsende og fugtigt vejr til følge, kommer ofte til at stå i skarp kontrast til vejret i Berlin. Her vil det mange dage være sommerligt og cafélivet livligt helt ind i oktober.

Lidt senere på efteråret handler gevinsten ved et besøg ikke så meget om klimaet, men i højere grad om byens grønne image, som på det tidspunkt kunne omdøbes til byens gyldne image. De brede boulevarder vil her være klædt i efterårets gyldne farver. Ønsker man den helt ægte berliner stemning, kan de samme gyldne farver fås ved at bevæge sig ned ad sidegaderne og ind i de hyggelige alléer. Berlin er kendt for sine mange træer og grønne oaser. Oplevelsen af at sidde på en café i en af sidegaderne i en by med 3,5 mio. indbyggere og næsten ikke kunne høre trafikken er enestående. Ved at besøge Berlin i efterårsferien er der ydermere garanti for en helt speciel oplevelse. Hvad den består i, kan du læse mere om på bagsiden.

Thorkild Steen Sørensen
direktør

BERLIN

UDGIVELSE

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AVS
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
info@ejdtyskland.dk

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION/FOTO

Charlotte Baagø

Forsidefotos: Bl.a. fra Simon Dach Straße, Kollwitz Platz og Unter den Linden

SKRIBENTER

Lars Blaabjerg Christensen
Charlotte Baagø

TRYK

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



Unik beliggenhed med veganerappeal

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i år erhvervet en hjørnejendom, beliggende lige ved et af Berlins store trafikknudepunkter, Warschauer Straße, med forbindelse til både Kurfürstendamm, Alexanderplatz og Hauptbahnhof.



Af Ulla Sørensen

”Denne beliggenhed er det bedste sted i Berlin at åbne en forretning som min”, svarer Jan Bredack, ejeren og idémanden bag veganer-supermarkedskæden Veganz. Spørgsmålet handler om, hvorfor han har valgt at åbne sin forretning nummer fire i netop EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S’ nye ejendom og ikke på en af de kendte og højt profilerede forretningsgader i Charlottenburg eller Mitte. Men Jan Bredack ved, hvad han har med at gøre. 100.000 mennesker passerer dagligt forbi hans forretning fra den åbner kl. 8.00 om morgenen til den lukker kl. 23.00 om aftenen. Og som han også fortæller, går han med seriøse overvejelser om at udvide åbnings-

tiden til kl. 1.00, da området generelt er meget livligt døgnet rundt.

Veganz er en supermarkedskæde, som sælger produkter uden animalsk ”indblanding” og med fokus på miljø og bæredygtighed. Kunderne kan få alt fra mad og drikke til dyrefoder og rengøringsmidler, og forretningen har både kunder, som køber deres dagligvarer i butikken samt dem, som lige stikker ind for at købe en snack og noget koldt at drikke. Udover Veganz huser stuen og første sal også en café, en skobutik og en restaurant. Alle er drevet efter de samme værdier som Veganz. Det betyder for eksempel, at mælken i cappuccinoen er fremstillet af soja, der er ikke brugt læder til skoene, og i restauranten serverer de udelukkende veganermad.

hvor man kan sidde i bløde stole og nyde udsigten med en drink og en snack.

Björn Moschinski har ikke åbnet en veganerrestaurant målrettet veganere. Som han siger, er folk i Berlin meget åbne og det samme gælder turisterne, så han forventer, at alle med mod på at prøve noget nyt vil have lyst til at besøge Mio Matto og prøve konceptet af. ■



JAN BREDACK

Har en fortid som salgs- og marketingdirektør for Mercedes Benz. Han forlod karrierejobbet i Mercedes Benz i 2011, samme år hvor åbningen af hans første Veganz-forretning på Prenzlauer Berg fandt sted.



BJÖRN MOSCHINSKI

Har været veganer i over 20 år. Siden 2001, har han arbejdet som kok i forskellige veganerrestauranter. I 2008 åbnede han sin første veganerrestaurant i Berlin. Han underviser i dag kokke fra store virksomheder i tilberedning af veganerfødevarer.

ITALIENSK RESTAURANT MED VEGANER-TOUCH

Restauranten har netop i denne måned slået dørene op. Veganheadchef, Björn Moschinski, som er ansvarlig for det nye tiltag, var i første omgang betænkelig ved tanken om at drive restaurant på første sal, men blev overbevist, da han så udsigten fra de store panoramavinduer. Restauranten, der hedder Mio Matto, er italiensk inspireret og indrettet til at kunne dække tre restaurantbehov: en hurtig frokost fra buffeten – den er åben ind til kl. 17.00 – a la carte til både familier, par og større grupper, og en loungeafdeling,



Se flere billeder og læs om restaurantens specialdesignede borde på ejdtykland.dk

Ane-Lene Kjølbj er uddannet arkitekt og har arbejdet som sådan i mange år. Hun fortæller her om Berlin, og hvad hun især lægger mærke til, når hun ser på ejendomme i den tyske hovedstad.

Berlins særlige kendetegn

Når det overvejes, hvorvidt en given ejendom lever op til de kriterier, som er indeholdt i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AVS' investeringsstrategi, er beliggenhed blandt de væsentligste, men også ejendommens kvalitet, herunder arkitekturen og omgivelserne, er vigtige faktorer. For at få hjælp til at sætte ord på denne del af arbejdet har BERLIN talt med arkitekt maa., næstformand i selskabets bestyrelse, Ane-Lene Kjølbj, om det som selskabet kigger efter, og de forhold, der er specielle for Berlin.

Af Ulla Sørensen

Hvad er kendetegnende for Berlin – er der nogen særlige forhold, som du især bemærker, når du besøger byen?

Når jeg går rundt i Berlin, er noget af det første jeg tænker: her er luft; og her er grønt. Og jeg overraskes over, at der ikke er mere larm, når man bevæger sig blot en smule væk fra de største gader og ind i sidegaderne eller gårdene. At skabe luft og plads handler om bevidst byplanlægning – specielt efter anden verdenskrig og som reaktion på tidligere tiders trange boligforhold.

Den anden ting jeg lægger mærke til er alle træerne. Der er naturligvis hovedlinjerne, veje, U-baner osv., som sørger for logistikken – at du kan komme herfra og dertil hurtigt. Men bagved hovedlinjerne ligger alle de der små filigran af gader og kvarterer. Og det er dem, vi søger. Det er helt unik i Berlin, at man fra en stor befærdeet åre kan gå 50 m ned, dreje til højre og her

“Unter den Linden” med de karakteristiske lindetræer. Nogle er blevet fældet på grund af metroudvidelsen, men nye vil blive plantet, når byggeriet er færdigt.





ANE-LENE KJØLBY

Uddannet bygningsarkitekt maa fra Arkitektskolen i Aarhus (1975) og i Indretning, Møbel og Design fra DD i København (1970)

finde en lille gade, som stort set altid er beplantet med træer i begge sider. Her er der det ene lille åndehul efter det andet, hvor man kan sætte sig og slappe af midt i byen og stort set ikke høre larmen fra de store veje.

Er det grønne image noget Berlin er alene om?

Man kan sagtens opleve noget tilsvarende i andre byer, men i Berlin er det der med den grønne profil fuldstændig målrettet. Bortset fra store alléer så er beplantning i andre byer næsten ikke tilstedeværende. I Berlin er vejene også bredere, end du ser andre steder. I andre byer ville man tænke, at der godt lige kunne være en husrække i midten, men i Berlin går man målrettet efter at have en stor volumen og bredde, så der er plads til både at gå og køre. Skal man stemningsmæssigt finde noget sammenligneligt i Danmark kan man nævne blandt andet Frederiksberg Allé.

Hvis du ser på bygningerne i Berlin, er der så nogle særlige kendetegn, du vil fremhæve?

Modsat en dansk by er der meget lidt murstensbyggeri i Berlin.

Når man går rundt i byen, er oplevelsen nærmest: Hov, der kom et teglstensbyggeri. I stedet har man pudsede flader, og før der bliver gjort noget ved dem, fremstår mange af facaderne meget triste og misligholdte. Man kan dog sagtens opleve at komme til en meget misligholdt ejendom, som har den mest fantastiske hoveddør og bag ved denne en flot trappeopgang med en vidunderlige vægbeklædning og smukke flisegulve.

Hvordan hænger det sammen med, at ejendommen er dårlig vedligeholdt?

Faktisk er det fra et arkitektsynspunkt "heldigt", når vi står med en ejendom, de ikke har haft råd til at modernisere, for det betyder, at det oprindelige ofte er bevaret. Her har de smukke detaljer fået lov til at blive.

Hvad fortæller det om ejendommen, har det for eksempel været et sted for de velstående?

Nej, det er ikke nødvendigvis et udtryk for, at det har været dyrt, flot og fint. Det er mere et udtryk for, at det var den kvalitet, der fandtes den gang, ejendommen blev bygget. At få lavet de





her karakteristiske fliser, lagt de gulve og drejet de balustre og håndløb var jo et håndværk, og det var ikke nødvendigvis særlig eksklusivt. Der er tale om gedigent byggeri, hvor det ikke var naturligt at fremstille trappen i beton – den blev udformet af træ og granit, fordi sådan gjorde man.

Hvad kan du fortælle om de tyske og særligt berlinske ejendomes arkitektur?

Der er materialerne og de pudsede flader som tidligere nævnt, men ellers lægger jeg mærke til den særlige berlinske tagkonstruktion – Berliner Dach. Tagene har ikke bare den for Danmark typiske 45 graders hældning. De er meget højere, og afslutningerne er fladere. Det er den særlige tagkonstruktion, som gør det muligt at udnytte tagetagerne så optimalt, hvilket vi jo har gjort i selskabet. Hvor det er de mest fantastiske lejligheder, der er kommet ud af det.

Et andet karakteristika er gårdmiljøerne. Dem er der gjort rigtig meget ud af. Det er muligt, fordi ejendommens dybde ofte er meget større, end vi kender det fra Danmark. Ude fra hovedgaden ser en ejendom måske ikke ud af så meget, men den breder sig bagud. Når man går igennem døren fra hovedgaden og kommer om i gården, oplever man igen roen, som vi talte om før. Det er enestående. Også det faktum, at der mange steder er installeret elevatorer er værd at nævne. Det betyder jo, at lejlighederne henvender sig til alle aldersgrupper.

I Berlin afhænger prisen på en ejendom i høj grad af, om der er tale om altbau eller neubau. Altbau er mere populært og prissat dyrere, end ejendomme bygget efter 1949, hvordan hænger det sammen?

Altbau er byggeri fra før krigen og



kendetegnet ved, at der er plads, charme, rum og "færdigt" miljø omkring, modsat nybyggeri, der skal starte forfra og det meget standardiserede plattenbau. Når det ofte er dyrere at bo i en altbau-lejlighed – også i forhold til nybyggeri af god kvalitet – hænger det sammen med omgivelserne – de brede boulevarder og det meget lys, tæt på grønne områder osv. En restaureret lejlighed med stuk og personlighed vil mange heller have end en topmoderne lejlighed, fordi sjælen og stemningen også er vigtig. Og så er det jo vanskeligt at købe et 300 år gammelt træ til haven. Stemning og miljø er svært at skabe hurtigt, og folk har ikke tid til at vente.

Som afslutning kan du så fortælle lidt om, hvilken indflydelse på arkitekturen Tysklands og Berlins historie har haft?

Berlin har måske netop på grund af deres særlige historie og de mange tidligere tiltag for at blive hovedstad – særligt efter 2. verdenskrig, den fatale opdeling og genforeningen – været opmærksom på nødvendigheden af at gøre en by attraktiv at leve og bo i. I mange danske byer, har man revet de gamle kvarterer ned, og de kvarterer, som består, er blevet reddet i sidste øjeblik. I mange store nye boligområder har man kun tænkt i boliger og må efterfølgende bruge millioner på at etablere byrum. Berlin var undskyldt, for den blev bombet. Nu er man i gang med at redde det, som reddes kan. Man finder de steder, som har værdi og betydning for byens sjæl og finder værdien i den genforenede by ved at vurdere, hvad man skal være varsom med og passe på. Under den Linden er et eksempel på, at man restaurerer og passer på, mens man på Potsdam Platz siden genforeningen har bygget en helt ny bydel med storbypondus – tegnet af store arkitekter fra nær og fjern. Her skaber man en helt ny identitet. Det handler jo ikke om at bevare for en hver pris. Det er kombinationen af nyt og gammelt, åbenhed og intimitet, som giver dynamik og gør byen attraktiv.

Beslutningen om at gøre Berlin til regeringscentrum efter genforeningen præger byen i dag. Man har således haft en politisk ambition, men man har faktisk også en bæredygtig ambition. Der er en holdning til bæredygtig byggeri i byen, og tyskerne er meget længere fremme med eksempelvis solceller og med at udvikle nye isoleringsmaterialer, end vi er i Danmark.

Der er blevet bygget meget nyt efter genforeningen. Hvad kan du sige om det?

I forbindelse med genoplivningen efter genforeningen har man tiltrukket de bedste arkitekter. Mange verdensnavne inden for arkitekturen har været med i nybyggerierne. Det er selvfølgelig spændende, når det sker, men udfordringen og konsekvensen kan være, at det bliver sværere, at nationalidentificere de byggerier, der skabes. Der sker en globalisering af udtrykket og i virkeligheden også i valget af materialer, hvilket jo, som jeg før sagde, netop er med til at karakteriserer en by – de pudsede flader i Berlin og murstensbyggeri i danske byer. Det nye byggeri kan man ret beset tænkes at se hvor som helst i verden. ■

DET SIGES AT

Den gule farve, som man ser mange steder i Berlin, er ikke tilfældig. Friederich den 1.'s arkitekt var vild med oxydgul og købte den i uanede mængder til en vist nok billig pris.

PRIMÆRT ALTBAU

Ejendommene i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har både adresse på Berlins hovedgader og på sidegader, til de store hovedveje. Byens grønne image afspejles tydeligt uanset hvilken ejendom, der aflægges besøg og det samme gælder den ro, som man finder ned ad sidegaderne og i baggårde. Af de 21 ejendomme i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er de 20 altbau. Kun ejendommen i Lichtenberg er bygget efter 1949. Det er naturligvis bedst at besøge Berlin og ved selvsyn opleve byens arkitektur og grønne image. For de læsere, som ikke har den mulighed, er der på selskabets hjemmeside billeder af samtlige ejendomme og af omgivelserne ud for hver ejendom, hvilket kan give et indtryk af det, som artiklen handler om.



Symfoniorkester i verdensklasse

Berliner Philharmoniker



En af Europas største musikalske kulturperler, Berliner Philharmoniker har til huse i det karakteristiske gule koncerthus, beliggende ved Tiergarten. Det store symfoniorkester, som under chefdirigent Herbert van Karajan skabte en enestående lyd og en magisk stemning, tryllebinder stadig musikelskere verden over.

Af Charlotte Baagø

Klassisk musik har altid betydet meget for Berlin, både før og under anden verdenskrig og mens muren delte byen i to. Byens stolthed – Berliner Philharmoniker – er en institution, der gennem tiderne har tiltrukket de mest ambitiøse musikere fra hele verden, og hvor dirigenten Herbert von Karajan i mange år var synonym med symfoniorkestret.

Der udvises i øvrigt langt større respekt for orkestermusikere i Berlin end herhjemme. For eksempel omtales læger, jurister og filharmonikere helt på lige fod. Den klassiske musik bliver også hele tiden promoveret på plakater og i blade rundt om i byen.

KONCERTER

Berliner Philharmoniker spiller koncerter hvert torsdag, fredag og lørdag, hvor 128 musikere er på plads på scenen i musikhuset, foran en som regel udsolgt koncertsal. Priserne for en af de 2.500 billetter spænder fra en billig siddeplads til 20 euro og helt op til den bedste placering til 300 euro, men for bare 7 euro kan man få lov til at overvære forestillingen stående.

Hver tirsdag kl. 13.00 er der "Lunchkoncert" i foyeren. Tiltaget skal lette adgangen til klassisk musik for nye tilhørere. Her spilles lidt kammermusik, nogle gange udført af medlemmer fra andre af Berlins symfoniorkestre eller studerende fra konservatoriet. Der er gratis adgang til disse frokostkoncerter, der som regel varer 40-50 min. Der kan ikke bestilles billetter i forvejen, så det må anbefales at møde i god tid, hvis man vil være en af de 1.600, der er plads til.

Udover koncerter kan man også opleve musikhuset på en af de guidede ture, der hver dag tilbydes kl. 13.30.

SYMFONIORKESTRET

Berliner Philharmoniker er en stor organisation, hvis øverste leder er Martin Hoffman – jurist med en række ledende stillinger i tv-branchen bag sig. Dernæst rangerer dirigenten Simon Rattle og hans musikere og under dem, er der et administrativt personale på ca. 100 medarbejdere. Det hele er meget demokratisk organiseret. Når nye musikere prøvespiller med henblik på optagelse, har orkestret lige så stor andel i beslutningen om hvem der kommer gennem nåleøjet som ledelsen.

Ikke mindre end 25 nationaliteter er repræsenteret blandt musikerne i orkestret, og alle taler de tysk sammen, inklusiv den engelske dirigent Simon Rattle. Men når han slår takten an, er det sproget "berlinerphilharmonisk", som tager over. Arbejdet i det store orkester er fysisk hårdt, uanset hvilket instrument der er tale om, og især blæserne skal være i særdeles god form. Derfor tildeles de fleste musikere også et par ekstra ugers ferie hvert år.

EN DANSK BASUNIST

I 2010 blev danske Jesper Busk Sørensen fastansat i Berliner Philharmoniker. Inden da var han i et år ansat som vikar, før han kom gennem nåleøjet og blev godkendt som fuldgældigt medlem. Han er dermed den første dansker siden anden verdenskrig, der har plads i det prestigefyldte symfoniorkester.

Kun tre danskere har været medlemmer før Jesper Busk Sørensen. I år 1900 var det fløjtenisten Joachim Andersen, i 1905-1923 violinisten Julius Thornberg og i 1923-1931 var det violinisten Henry Holst. Sidstnævnte måtte forlade Berlin på grund af de politiske forhold, der opstod i trediveerne.



Foto: © Berliner Philharmonien

TURNÉLIVET

Hvert år turnerer Berliner Philharmoniker rundt i verden i ca. tre måneder. Dette forgår i et charterfly stillet til rådighed af Luft-hansa. Symfoniorkestret er efterspurgt over hele verden, og i år skal det udover at besøge storbyerne Madrid, Barcelona og Paris, også en tur østpå til Japan, Taiwan og Sydkorea. For danskere, der ønsker at opleve en koncert med Berliner Philharmoniker, er chancen størst i Berlin, da de yderst sjældent aflægger Danmark et besøg. Sidst var i november 2012, efter en pause på ikke mindre end 47 år. En udførlig koncertoversigt kan ses på hjemmesiden: www.berliner-philharmoniker.de

CHEFDIRIGENTER

Ud ad til er det chefdirigenten, som i høj grad tegner et symfoniorkester. Noderne er de samme, og lige meget hvor, der spilles, er symfonierne de samme. Alligevel kan deres lyd være forskellig. Det skyldes i høj grad dirigentens arbejde, og her har Berliner Philharmoniker udviklet sin egen stil. Hvor mange andre symfoniorkestre spiller på dirigentens anslag så spiller de efter dirigentens anslag. Så det er faktisk orkestret, der sætter tempoet i musikken.

Berliner Philharmoniker har gennem tiderne været vant til at have de allerbedste dirigenter på podiet. Den meste kendte, som nærmest var synonym med orkestret, var Herbert von Karajan, som i 35 år havde dirigentstokken. Han var en perfektionist, der hele tiden arbejdede målrettet med at forfine lyden og udtrykket i musikken, hvilket gjorde Berliner Philharmoniker kendt for at spille med en helt speciel perfektion, man ikke havde hørt før.

En tredjedel af de nuværende musikere har spillet under Karajan, og de mener stadig, at han er den største. Han gjorde orkestret til noget helt specielt og skabte den magi, som stadig omgiver det. Karajan forlod Berliner Philharmoniker kort før sin død i 1989. ■



Symfoniorkester: Et stort, blandet orkester, der – som navnet siger – magter at spille symfonier. Orkestret ledes af en dirigent. Orkestret omfatter som minimum 60 musikere. Berliner Philharmoniker er mere end dobbelt så stor med 128 musikere.

Kammermusik: Klassisk musik for mindre orkestre. Disse kan have størrelsen to til ti personer. Det er kendetegnende for kammermusik, at hvert instrument spiller en selvstændig stemme i modsætning til et symfoniorkester, hvor flere instrumenter spiller den samme stemme.

Berliner Philharmoniker har til huse i det karakteristiske gule koncerthus, beliggende ved Tiergarten.

FØRSTE HALVÅR:

Tilfredsstillende resultat, stigende ind

Selskabet har haft et godt første halvår, der både indeholder en stigende aktiekurs og en højere indre værdi.

Driftsmæssigt er ledelsen tilfreds med et resultat før skat på 14,1 mio. kr.

Der har de seneste år været en stigende efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme i Berlin, hvilket både er en følge af Berlins voksende befolkning og deraf pres på boligmarkedet med lav tomgang til følge, men også af at investorerne betragter Berlins ejendomsmarked som et attraktivt og relativt sikkert sted til placering af kapital.

I både 2011 og 2012 har der været en befolkningstilvækst på mere end 40.000, og da andelen af nybyggede boligenheder ikke har modsvaret de mange nye indbyggeres behov for tag over hovedet, har det givet en markant stigning i huslejeniveauet. Samtidig er antallet af husstande med kun en person steget, ikke mindst i de centralt beliggende områder, hvor Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S primært er repræsenteret. Især kan Friedrichshain/Kreuzberg, hvor selskabet har den største koncentration af ejendomme fremhæves. Her består over 60% af husstandene af kun en person.

SELSKABETS RESULTAT

Selskabet har i 1. halvår genereret et resultat før skat på i alt 14,1 mio. kr. mod 2,6 mio. kr. sidste år. Heraf udgør

dagsværdireguleringer af investeringsejendomme 12,9 mio. kr. mod 4,3 mio. kr. sidste år. Halvårets værdiregulering svarer til 1,6% af de samlede anlægsaktiver.

AKTIEN

Selskabets aktie er i perioden steget fra kurs 70,5 til kurs 75,5, hvilket svarer til en stigning på 7%. Interessen for aktien har været større i årets første seks måneder end i samme periode sidste år. Omsætningen har været 14,0 mio. kr. mod 9,9 mio. kr. sidste år. Aktien kan fortsat handles med stor rabat, da indre værdi i perioden er steget fra 107,59 til 113,86.



KAPITALFORHØJELSER

Som nævnt i den seneste udgave af BERLIN er der foretaget to kapitalforhøjelser for i alt nominelt 39,8 mio. kr., og soliditeten er i den forbindelse steget til 32,6% mod 27,3% sidste år.

FINANSIERING

Selskabets SWAP-forpligtigelse er i perioden faldet med 3,2 mio. kr., fra 12,3 mio. kr. til 9,1 mio. kr. Dette skyldes, at renten er

Områder	Husstande med kun én person i %
Mitte	62,6
Friedrichshain / Kreuzberg	62,5
Pankow (Prenzlauer Berg)	58,9
Charlottenburg Wilmersdorf	58,6
Steglitz / Zehlendorf	48,6
Lichtenberg	48,9
Spandau	50,9
Tempelhof-Schöneberg	53,3
Neukölln	55,2
Treptow-Köpenick	49,5
Marzahn-Hellersdorf	44,1
Reinickendorf	45,0
Berlin som helhed	54,1

 Områder, hvor selskabet har ejendomme
 Områder, hvor selskabet ikke har ejendomme



re værdi og stigende aktiekurser

steget i første halvår, samt at der er kortere tid til aftalerne udløber, hvor de bliver indfriet til kurs pari.

RENOVERINGSPROJEKTER

Der er igangsat byggeprojekter i to ejendomme, som udelukkende omfatter udnyttelse af tagetager og opsætning af elevatorer. Nogle af de nye taglejligheder i den ene ejendom er allerede udlejet og skal være klar til indflytning senest 1. november 2013. Selskabet forventer, at de resterende nye lejligheder vil blive udlejet i løbet af de kommende måneder. Byggeprojektet i den anden ejendom forventes at blive færdiggjort i løbet af første halvår 2014. Så snart lejekontrakterne er på plads, vil ejendommene blive vurderet på ny med henblik på at forhøje realkreditfinansieringen.

Ydermere er der igangsat et mindre renoveringsprojekt på en af ejendommene i Friedrichshain. Det forventes at blive afsluttet ultimo 2013.

2. HALVÅR 2013

Ledelsen fastholder et årsresultat før kurs- og værdireguleringer i intervallet 3,5 til 4,2 mio. kr. Det forventes ligeledes, at der vil være en positiv værdiregulering af ejendommene som følge af valuarernes forventninger til Berlin som helhed. Forventningen bestyrkes af, at selskabets ejendomme har en bedre beliggenhed end gennemsnittet i Berlin.

Det forventes ikke, at der vil blive indgået yderligere rentefafdækning, end den selskabet allerede har, men alene en låneomlægning fra F1 til F5 lån.

Der skal i løbet af efteråret tages stilling til kommende renoveringsprojekter. Her vil der specielt blive fokus på ejendomme med potentiale til udbygning i eksisterende eller nye attraktive områder, hvor det vil være muligt at få en mere attraktiv leje på grund af de centrale beliggenheder. Selskabet har med andre ord fokus på at skabe mest mulig værdi for pengene ved dermed at optimere driften. ■

1. januar - 30. juni 2013	
NØGLETAL	
Egenkapital (mio. kr.)	267,3
Soliditetsgrad	32,6%
AKTIEN	
Kurs pr. 30. juni	75,5
Indre værdi	113,86
Omsætning (mio. kr.)	14,0
PORTEFØLJE	
Antal ejendomme	21
Antal lejemål	692
Antal m ²	57.986



Halvårsrapporten kan downloades på ejdtyskland.dk



Farvet lys skaber magi om natten



I oktober afholdes den populære "Festival of Lights" i Berlin, hvor bygninger, gader og historiske monumenter efter mørkets frembrud tilføres magiske farver og fantasifulde figurer. Det virker næsten som det rene trylleri, når de grå og stilfulde bygninger, om aftenen lægger facader til både tyske og internationale kunstneres leg med lys.

De senere år har et væld af danskere valgt at holde efterårsferie i Berlin, og et af de helt store trækplastre, som begejstrer både voksne og børn, er lysfestivalen "Festival of Lights", som netop afholdes i oktober.

Festivalen fandt første gang sted i 2005, og kvinden bag ideen var Birgit Zander, født og opvokset i Berlin.

"FESTIVAL OF LIGHTS"

9.– 20. oktober 2013

Læs mere på festivalens egen hjemmeside:

www.festival-of-lights.de

Hendes ide var at skabe en international kendt event i den tyske hovedstad. Det må siges at være lykkedes. Festivalen er allerede blevet en turistmagnet, der tiltrækker ca. 1,5 millioner gæster og 520.000 overnatninger i de 12 dage arrangementet løber, og den regnes i dag for en af verdens største lys-events.

Er man i Berlin under festivalen og gerne vil opleve så mange lysshow som muligt, kan det anbefales at leje en cykel, en segway eller tage en rundtur med en sightseeing-bus. ■