

BERLIN!

NR. 3/2020 - ÅRGANG 10

AKTIONÆRINFORMATION ● EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



VENTETIDEN ER SLUT



Indhold

SIDE 3

3. kvartal - Resultat 20,6 mio. kr.

SIDE 4

Coronastøtte til erhvervslivet

SIDE 5

Erhvervslivet har høje forventninger til BER

SIDE 10

Charité med ambitioner

SIDE 12

Genforeningen får gyngende mindesmærke

Udgivelse

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
info@ejdtskland.dk

Eftertryk kun tilladt efter aftale med
EgnsINVEST.

Redaktion

Thorkild Steen Sørensen
(ansvarshavende)
Ulla Sørensen

Layout og produktion:
Charlotte Baagø

Skribenter:
Charlotte Baagø

Tryk & Foto

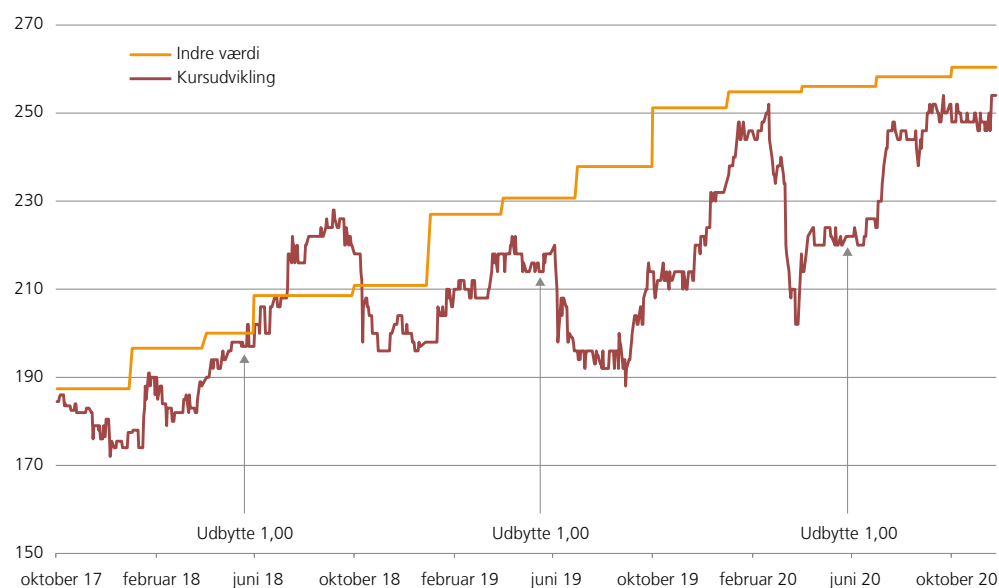
Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Fotos: Milla & Partners, IHK Berlin,
Shutterstock, Charlotte Baagø

Koncern Hoved- og Nøgletal

| PERIODEN/ÅRET (t.kr.) | 3. kvartal 2020 | 3. kvartal 2019 | Årsregnskab 2019 |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| Nettoomsætning | 12.505 | 13.101 | 51.405 |
| Resultat af primær drift | 8.487 | 8.252 | 32.442 |
| Finansielle poster (netto) | -2.214 | -3.077 | -11.957 |
| EBVAT | 6.273 | 5.174 | 20.485 |
| Dagsværdiregulering | 410 | 32.114 | 60.281 |
| Periodens/Årets resultat | 5.561 | 31.430 | 67.948 |
| Investerings ejendomme til dagsværdi | 1.421.946 | 1.395.605 | 1.404.813 |
| Balancesum | 1.429.918 | 1.406.391 | 1.416.841 |
| Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser | 611.429 | 596.077 | 598.404 |
| NØGLETAL | | | |
| Resultat pr. aktie efter skat | 2,37 kr. | 13,39 kr. | 28,94 kr. |
| Egenkapitalforrentning efter skat | 0,9% | 5,5% | 12,0% |
| Soliditetgrad | 42,8% | 41,9% | 42,2% |
| AKTIEN | | | |
| Kurs ultimo i perioden | 252 | 214 | 234 |
| Indre værdi | 260,40 kr. | 251,20 kr. | 254,85kr. |
| Kurs / Indre værdi | 0,97 | 0,90 | 0,92 |

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download periodemeddelelsen 3. kvartal
på www.ejdtskland.dk





Resultat før skat, **20,6 mio. kr.** for de tre første kvartaler

Resultatet før kurs- og værdireguleringer udgør 17,9 mio. kr. i årets første ni måneder. Til trods for coronakrisen følger selskabet dermed budgettet og fastholder forventningerne.

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

- EBVAT før skat udgør 17,9 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september
- Værdireguleringer på i alt 2,7 mio. kr. for perioden 1. januar til 30. september
- Ekstern valuar har vurderet en tredjedel af ejendommene. Vurderingen understøtter selskabets værdifastsættelse

Perioden 1. januar til 30. september 2020

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på 17,9 mio. kr. og et samlet resultat før skat på 20,6 mio. kr. Egenkapitalforrentningen før skat udgør 3,4%.

Perioden 3. kvartal – 1. juli til 30. september

I 3. kvartal har selskabet realiseret et resultat før skat på i alt 6,7 mio. kr., hvoraf 0,4 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. EBVAT er på 6,3 mio. kr.

Værdireguleringerne på i alt 0,4 mio. kr. svarer til 0,03% af selskabets langfristede aktiver.

Selskabets indre værdi er steget med 0,82% til 260,40 og børskursen er steget fra 224 til 252, hvilket er en stigning på 12,50%.

Selskabets tomgang er 1,96% for boliger og 3,41% for erhverv pr. 30. september 2020, i alt 2,12% (17 lejemål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,1% for perioden. De likvide beholdninger udgør 6,6 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 54,9 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Berlins Senat vedtog i starten af året en ny lov, som

midlertidigt blandt andet stopper for lejestigninger i boliglejemål, og som fastlægger nogle øvre grænser for, hvor høj lejen må være. Den del af loven, der vedrører de øvre grænser for hvor høj lejen må være, er trådt i kraft den 23. november i år. Blandt flere forhold er ejendommens byggeår det væsentligste parameter, som bestemmer hvor høj lejen må være i en given ejendom. Hvis lejen ligger mere end 20% over den fastlagte øvre grænse, skal den reduceres, så den kommer under grænsen, også i bestående lejemål. Den nye lov gælder ikke i boliglejemål bygget efter 2014 og heller ikke i erhvervslejemål. Flere juridiske eksperter og Landgericht Berlin har vurderet, at loven er forfatningsstridig. Loven er derfor indbragt for Forfatningsdomstolen.

Den del af loven, som netop er trådt i kraft, er indregnet i regnskabet for 2020. Den indebærer, at selskabet fremover skal reducere boliglejeindtægterne med 20%, hvilket betyder, at omsætningen næste år falder med ca. 3,7 mio.

kr. Hvis Forfatningsdomstolens afgørelse, som forventes at komme i løbet af første halvår 2021, erklærer loven ugyldig, vil lejestigningerne og herunder også værdiansættelsen af selskabets ejendomme kunne indregnes i resultatet næste år, og de reducerede boliglejeindtægter kunne føres tilbage til selskabet.

Ledelsens forventninger

"Resultatet før kurs- og værdireguleringer udgør 17,9 mio. kr. i årets første ni måneder. Til trods for coronakrisen følger selskabet dermed budgettet, og vi fastholder ligeledes forventningerne om, at EB VAT for regnskabsåret 2020 vil ligge i intervallet 22,5-24,0 mio. kr.", fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen. Værdireguleringer af selskabets ejendomme indregnes i det samlede resultat. "Med hensyn til værdifastsættelsen, har en ekstern valuar netop vurderet en tredjedel af ejendommene. De nye vurderinger understøtter selskabets optagede regnskabsværdier", forklarer Thorkild Steen Sørensen.

Corona-pandemien er desværre ikke overstået endnu. De tabshensættelser, selskabet foretog ved halvåret, er for en stor dels vedkommende realiseret i 3. kvartal, idet der er indgået aftaler om lejenedsættelser for enkelte større lejere. Disse aftaler betyder, at omsætningen falder i 3. kvartal. Til gengæld er driftsomkostningerne påvirket positivt af, at selskabet har tilbageført tabshensættelsen vedrørende disse lejere.

Selskabet fastholder en løbende kontakt med erhvervslejerne og opfordrer dem til at bruge de støtteordninger, den tyske regering har vedtaget. Ledelsen mener fortsat, at der er usikkerhed forbundet med at vurdere, om COVID-19 på sigt kan få tomgangen til at stige i nogle af selskabets erhvervslejemål og derved påvirke EB VAT. Det er ikke muligt at vurdere eventuelle langtidseffekter af nedlukningen herunder af, at Berlin blev lukket ned igen i november for at begrænse smitten. ■



Ligesom de danske lider også de tyske virksomheder under coronarestriktionerne her i efteråret. Det har den tyske regering naturligvis øje for, og derfor er støtteordningerne forlænget, så de gælder resten af året.

Støtten er blandt andet målrettet små og mellemstore virksomheder, som er særlig hårdt ramt af nedlukningerne. Virksomhederne kan få tilskud til dækning af faste driftsomkostninger, herunder for eksempel husleje, og der er ikke krav om tilbagebetaling.

Støttemidlerne i anden runde er målrettet virksomheder, der har konstateret et fald i omsætningen på mindst 50% to måneder i træk i perioden fra april til august 2020 eller et fald i omsætningen på mindst 30% i gennemsnit i hele perioden, når der sammenlignes med samme periode sidste år.

De øvre grænser på 9.000 og 15.000 euro over tre måneder til virksomheder med maksimum fem henholdsvis 10 ansatte fjernes, og støttebeløbene hæves. Ydermere har staten øget grænsen for refusion af lønomkostninger fra 10% til 20% af de

støtteberettigede omkostninger. Det betyder, at de løntunge virksomheder også kan modtage øget støtte.

Endelig er det besluttet, at når hele regningen skal gøres op, kan der også ske efterfølgende udbetaling fra staten. Hidtil har det kun været tilbagebetalingskrav til staten, der kunne gøres gældende ved opgørelsen. ■





FLUGHAFEN BERLIN BRANDENBURG WILLY BRANDENBURG

BER

ÅRS VENTETID ER SLUT



Den **1. november** åbnede Berlins nye lufthavn for **normal drift**...

... så normalt som den kan være i en pandemitid. Både handels- og industrivirksomhederne i Berlin forventer, at den nye lufthavn vil bidrage til økonomisk vækst og øgede investeringer i Berlin.

Af Ulla Sørensen

Berlin Brandenburg Willy Brandt Lufthavn forkortet, BER, er med sine tre terminaler, T1, T2 og T5 bygget til at kunne håndtere 40 mio. passagerer om året. Den nye hovedterminal, T1, alene, har kapacitet til 27 mio. passagerer om året. Spørger man erhvervslivet i Berlin, håber de, at mange af passagererne vil komme med et direkte fly fra Nordamerika eller Asien, og at antallet af berlinere, som flyver fra BER til New York, Los Angeles, Beijing, Bangkok m.v. uden at skulle forlænge rejsetiden med en mellemlanding, vil vokse tilsvarende. Virksomhederne i Berlin har i årevis sukket efter flere oversøiske flyruter og med

den nye lufthavn er muligheden der, hvilket forventes at få stor indflydelse på byens udvikling.

Den spritnye og længe ventede lufthavn åbnede den 1. november og første afgang med almindelige passagerer var et direkte fly til London, Gatwick, kl. 6.45.

BER bidrager til flere investeringer fra Amerika

I forvejen profiterer den tyske hovedstadsregion af at have stor international popularitet, og erhvervslivet i Berlin har store forventninger til, at den nye lufthavn



vil bidrage yderligere hertil. Præsidenten for Industri- og Handelskammeret i Berlin-Brandenburg, IHK, Dr. Beatrice Kramm udtaler:

"Åbningen af BER er et af de vigtigste strukturprojekter i dette årti. Selvom de økonomiske rammebetingelser er forværret massivt på grund af konsekvenserne af coronapandemien, forventer Berlins erhvervsliv ikke desto mindre en tilstrømning af yderligere direkte udenlandske investeringer og større synlighed for Berlin som en innovativ europæisk storbyregion."

I 2017 tiltrak Berlin en investeringsportefølje på 22 mia. euro, hvoraf 93,9% stammede fra udlandet. Kun 4,7% heraf kom fra Amerika og 1,2% fra Asien. Der er med andre ord et potentiale, som BER kan medvirke til at forløse, når det igen bliver muligt at flyve over oceaner og mødes med folk i andre verdensdele. Faktisk har BER allerede vist sig at kunne tiltrække investeringer. Lufthavnen er for eksempel en af grundene til, at TESLA valgte at anlægge deres nye europæiske fabrik ved Berlin. En anden amerikansk gigant, Amazon, har ligeledes valgt deres placering i Schönefeld på grund af den nye lufthavn.

Erhvervslivet ser frem til flere langdistanceruter

IHK gennemførte i 2018 en undersøgelse blandt deres medlemmer om, ønsker og forventninger til den kommende nye lufthavn. En stor del af de adspurgte nævnte Europa, USA og Kina som deres vigtigste markeder, og det var næppe overraskende, at trefjerdedele af de adspurgte var enten utilfredse eller stærkt utilfredse med de den gang eksisterende flyruter. De efterspurgte især flere langdistance ruter til Østen og Nordamerika. Ydermere var de ikke imponerede over de den gang eksisterende lufthavnsfaciliteter til forretningsfolk. De savnede især fast track-tjek-in-muligheder og en businesslounge.



Åbningen af BER er et af de vigtigste strukturprojekter i dette årti.

Dr. Beatrice Kramm, præsidenten for IHK i Berlin-Brandenburg

Flere direkte flyforbindelser til storbyerne i Asien og i Nordamerika vil både bidrage til mere turisme og til at få messe- og kongresindustrien til at vokse. Berlin er Tysklands største messeby og den femte største i Europa. I 2018 havde byen 12 mio. messegæster, og branchen omsatte for 2,63 mia. euro og sørgede for fuldtidsjob til 44.100 personer. Messer og store konferencer har været ramt særligt hårdt af nedlukningen i forbindelse med COVID-19, men det ændrer ikke på, at der er store forventninger til, hvad BER kommer til at betyde for forretningsområdet. Dr. Kramm, præsident for IHK fortæller:

"Når der igen kan afholdes kongresser, og når turismen igen tager fart, vil BER spille en vigtig rolle i udviklingen af regionen til Europas vigtigste kongressted. BER-lufthavnen er tydeligvis et fælles projekt for hele hovedstadsregionen Berlin-Brandenburg. Derfor grundlagde vi initiativet, at kæmpe for bedre forbindelse på stedet med flere langdistanceforbindelser, sammen med i alt 13 forretningspartnere fra hele regionen."





Afsked med **TXL** – Tegel-Lufthavnen

Søndag den 8. november lattede den sidste flyvemaskine fra Berlins gamle lufthavn, Berlin-Tegel. Her har præsidenter, som for eksempel Bill Clinton og Barak Obama, været forbi. Det er også her det tyske fodboldlandshold blev modtaget, da de rejste hjem fra Brasilien som verdensmestre i 2014.

I en folkeafstemning for få år siden så det ud til, at lufthavnen havde reddet livet, da et flertal stemte for at bevare den. Det viste sig dog, at politikerne ikke var forpligtet til at rette sig efter afstemningsresultatet, hvilket også havde været en økonomisk meget dyr beslutning. Tegel havde nemlig et stort vedligeholdelsefterslæb og var på mange måder utidssvarende.

Lukningen af Tegel har derfor været forbundet med store følelser. "TXL hat eine Seele, die hat der BER noch nicht" (Tegel har en sjæl, den har BER endnu ikke) lød et af de mere filosofiske budskaber i forbindelse med lukningen. Berliner Morgenpost har udarbejdet et helt magasin med billeder og historier fra og om lufthavnen. Danke Tegel, hedder det. Det kan måske trøste de mange, der besøgte lufthavnen for at tage afsked i ugen op til lukningen — tidligere passagerer som har glemt det ineffektive boardingsystem, de lange køer og baggagekaoset, der ofte betød, at man måtte vente flere dage på at få sin kuffert.

Præsidenten mener samtidig, det er alt for tidligt at læne sig tilbage og slutter af med at sige:

"Der er helt sikkert noget hjemmearbejde, som skal gøres. Ikke kun er det lille antal direkte langdistanceforbindelser kritisk, de to statsregeringer skal også gøre deres hjemmearbejde vedrørende transportforbindelserne til og fra BER. Fra et Berlin-perspektiv ønsker vi for eksempel, at U7 hurtigt udvides til BER."

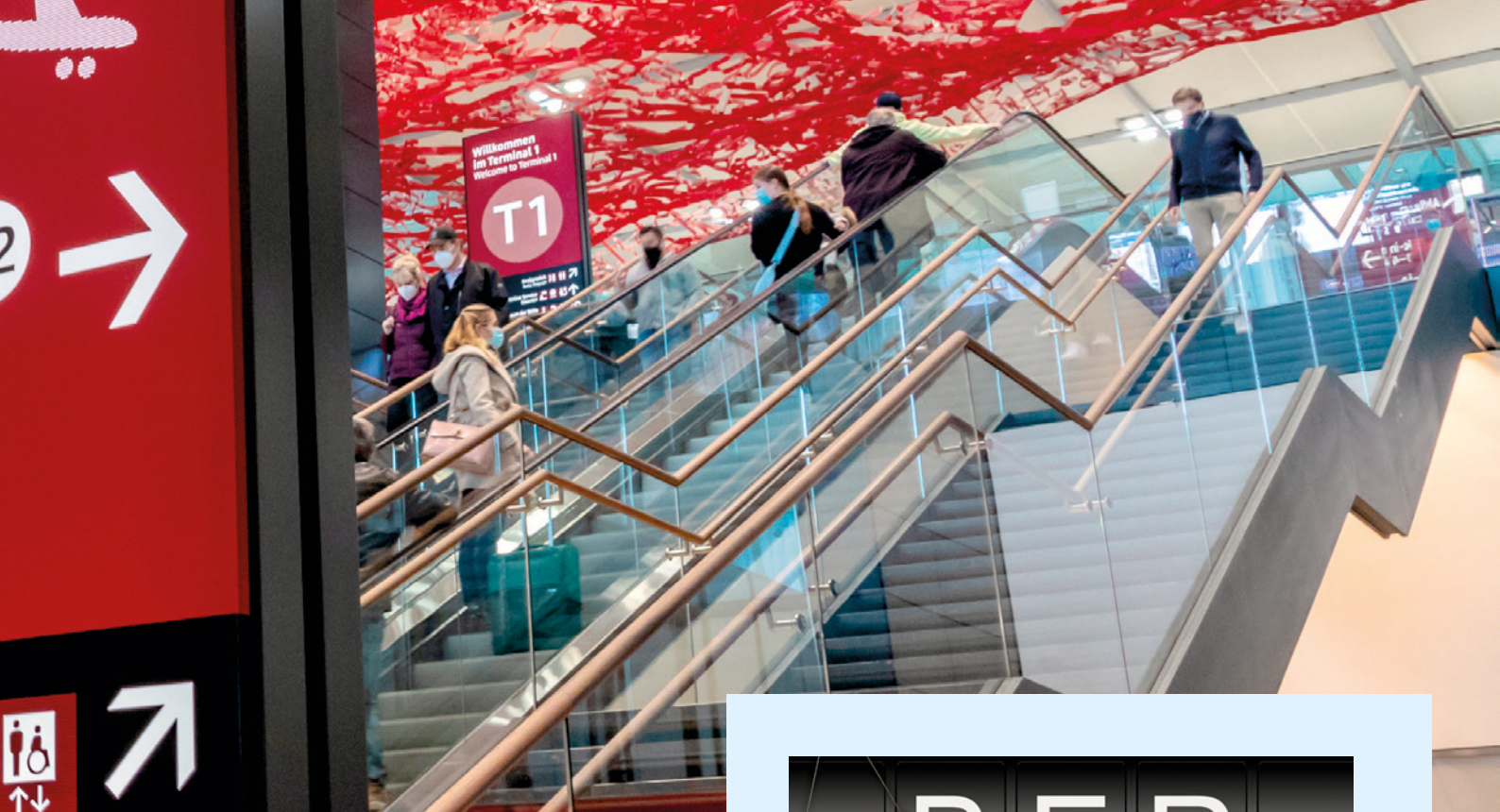
60.000 arbejdspladser

Skønt coronakrisen har ramt Berlin hårdt og presset detailhandlen, har det ikke smittet af på lysten til at leje et af de nye erhvervslejemål i lufthavnen. Troen på, at der igen vil komme gang i byen og økonomien, er stor, og ved lufthavnens åbning var der kun ganske få ledige lejemål.

Den nye lufthavn forventes at få en ret markant indflydelse på beskæftigelsen. I sig selv er den en stor arbejdsplads og bidrager som sådan til øget beskæftigelse, men der, hvor det kommer til at få størst betydning, er som et aktiv for at trække nye virksomheder til Berlin og områderne omkring Berlin i Brandenburg. En undersøgelse udført af Conoscope GmbH i 2017 viste en vækst i beskæftigelsen på godt 30.000 med direkte eller indirekte kontakt til selve lufthavnen. Derudover yderligere 30.000 beskæftigede i virksomheder, der etablerer sig i området på grund af BER.

Også en fryd for øjet

Den nye lufthavn er bygget efter alle moderne principper og lever op til de nyeste sikkerhedskrav. Skønt institutionen skal fungere som en velsmurt maskine, der sender passagerer ud og ind af gates og styrer afgange og landinger af tonsstunge maskiner med sekunders præcision, har der også været plads til at



gøre lufthavnen til en oplevelse for både passagerer, medarbejdere og andre som gæster bygningen.

Store glasfacader på både vægge og loft bidrager til at lukke dagslyset ind i lufthavnsbygningen. Nøddetræspaneler i loftet giver varme til rummet og hjælper med at skabe en god akustik. Besøgende vil især lægge mærke til det 1000 m² store kunstværk, der svæver som et rødt flyvende tæppe under loftet midt i bygningen. Tæppet er udformet af aluminium og skabt af kunstneren Pae White.

Opmærksomme passagerer, der flyver til eller fra BER, kan opleve et udendørs kunstværk. Den tyske konceptkunstner, Olaf Nicolai, har skabt en perlekæde af store lysende bolde og viklet dem rundt om passagerbroen til de store A380 flyvemaskiner. Perlekæden signalerer med sit lys, om der er travlt eller stille på boardingbroen.

Når de rejsende kommer ud af ankomsthallen, bliver de mødt af endnu et kunstværk bestående af mønster fra hele verden, som ligger indlejret i gulvet. Tricket er, at mønsterne ser ud som om, de er tabt tilfældigt, og det må gerne prikke i passagererne for at bukke sig ned og samle dem op.

Willy Brandt Platz, hedder den nye plads foran hovedterminalen. Her har arkitekten fået lov til at råde. Alle bygningerne, der vender ud mod pladsen, er forsynet med søjler eller arkader og skaber derved en unik symmetri. Den søjleformede tilstedeværelse, er i tråd med den arkitektoniske tendens, man har set i de sidste 20 år og ses også ofte i centrum af Berlin. ■



Bumpet vej før den grimme ælling kunne blive til en svane

Ligesom BER er en historie om gode fremtidsudsigter for Berlins erhvervsliv og smuk arkitektur, er den også en historie om en lufthavn, der skulle så frygtelig meget igennem og ud på en lang hullet omvej på otte år, inden hvide vinger endelig kunne begynde at lette og lande. Lufthavnschefen, der den 31. oktober kunne åbne lufthavnen til det officielle arrangement, er for eksempel nummer fem, efter at de første fire var slidt op af projektet. Prisen for den færdige lufthavn er endt på 6 mia. euro.

Den mest pinlige affære fandt sted i 2012, hvor den daværende chef for byggeriet måtte aflyse den længe planlagte åbning af lufthavnen kun fire uger før den officielle dato. Årsagen var blandt andet, at brandmyndighederne ikke kunne godkende de tekniske installationer, der skulle sørge for sikkerheden i tilfælde af brand. Chokket efter fadæsen betød, at projektet stod stille i knap et år. Inden en ny chef tog fat på at samle stumperne. I årene efter kæmpede forskellige lufthavnschefer med at få overblik over det komplekse byggeri, inden det lykkedes for Engelbert Lütke Daldrup. Med udgangspunkt i forgængernes arbejde har han sammen med sine teknikere og byggefolk arbejdet sig igennem hvert delprojekt og tekniske mangel. Først da der var kommet et overblik over opgavernes omfang, meldt han en ny åbningsdato ud, og den har han holdt fast i.

Charité er blandt andet førende inden for forskning i forskellige kræftsygdomme.

Bestyrelsen i det største hospital i Berlin, Charité, har høje ambitioner. Gennem massive investeringer ønsker de at gøre Berlin førende inden for medicin og lægevidenskab.

Berlin som medicin metropol

Af Ulla Sørensen





Charité's hovedsæde midt i Berlin.

Charité er ejet af Berlin og har en omsætning på 2 mia. euro om året. Tidligere i år blev hospitalet i en undersøgelse, som magasinet Newsweek gennemførte, kåret som det bedste hospital i Europa og det femte bedste i verden. I en anden undersøgelse, som Focus-magazine stod bag, blev Charité for niende år i træk kåret til Tysklands bedste hospital. Danskere kender muligvis hospitalet fra den kendte Netflix-TV-serie af samme navn.

For hospitalets bestyrelse er ambition om at gøre Berlin til et centrum for medicinalforskning og lægevidenskab et naturligt næste skridt og absolut en målsætning, der er inden for rækkevidde, hvis politikerne i Berlin er indstillet på at stræbe mod det samme mål. Bestyrelsen i Charité vurderer, at der frem mod 2050 skal investeres 6,6 mia. euro for at nå målet.

Når den altoverskyggende COVID-19 pandemi er ovre ønsker hospitalets bestyrelse at sætte investeringsplanerne i gang. Første fase og den første milliard skal omfatte hovedsædet i Berlin Mitte samt campuserne i Wedding og Steglitz. Denne første fase skal efter planen være færdig i 2030.

De næste mursten, der skal lægges til byggeriet af medicinmetropolen, bliver på afdelinger rundt i byen. For at nå den ambitiøse målsætning skal de øvrige 5,6 mia. euro investeres i modernisering af såvel bygninger som teknologi frem mod 2050. ■



Mindesmærke på gyngende grund

Stor var begejstringen og euforien, da muren faldt, og Øst- og Vest-Berlin blev genforenet. Det samme kan man ikke sige om det monument, som nu opføres til minde om genforeningen.

Af Charlotte Baagø

Monumentet har længe været undervejs. Idéen opstod for 22 år siden, og for ni år siden vandt forslaget fra firmaet Milla og Partner den udskrevne designkonkurrence, men først for nylig er det første spadestik til byggeriet taget.

Det nye gyldne Enheds- og Frihedsmonument placeres foran det nye Berliner Schloss på arealet ud mod Spree. Monumentet er udformet som en 50 meter lang skålformet rampe, som synes at svæve, men som i virkeligheden står på fjedrende ståløjler. Man kan bevæge sig rundt på rampen, og hvis mindst 20 personer forsamler sig i den ene ende, vil det sætte rampen i bevægelse, og den vil langsomt begynde at vippe. Dette skal symbolisere monuments motto: "Bürgern in Bewegung" og vise, at når mange står sammen, kan man skabe forandring.

Både udformning og placering har gjort det nye Enheds- og Frihedsmonument omstridt, allerede inden det er bygget, og der har været modstand fra flere sider undervejs.

Den kraftige hældning på rampen har mødt stor kritik fra kørestolsbrugere, som mente at det ville forhindre dem i at komme rundt på monumentet. Naturfredningsaktivister rejste en sag for at beskytte to fredede vandflagermus, der havde valgt at yngle lige præcis, hvor byggeriet skulle foregå. Endelig ville rampen skjule nogle gulvmosaikker fra Kejser Wilhelms tid, hvilket også skabte vrede.

Bølgerne gik højt undervejs. Men det lykkedes at få gemytterne til at falde til ro, takket være en lille ændring af rampens hældning, opsætning af flagermuskasser til det ynglende par og at indbygge et arkæologisk vindue, hvorigennem de gamle mosaikker fortsat kunne ses.

Byggeomkostningerne er estimeret til 17 mio. euro, og opstår der ikke flere udfordringer, forventes det nye mindesmærke at stå færdigt i 2022. ■