

BERLIN!

NR. 4/2013 - ÅRGANG 3

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV



TAG LEJLIG- HEDER





Markedsorienteret tilgang til ejendomsudvikling

Produktet skal matche kundernes behov, hvis man skal sælge sin vare. Det er simpel udbuds- og efterspørgselslogik, som også gælder, når man driver et ejendomsselskab. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har i år skullet stå sin første prøve med hensyn til, om den vare selskabet udbød på markedet også kunne sælges – eller i dette tilfælde udlejes. Som det fremgår af artiklen på side 6 er det gået rigtig godt.

Lejerne er i det hele taget et vigtig parameter, når selskabet beslutter, hvad der skal ske med en ejendom og med de enkelte lejemaal. Det bliver analyseret, hvilket område ejendommen er beliggende i og vurderet hvilke lejere, der typiske efterspørger boliger her. På den baggrund samt ved at se på leje- og kvalitetsniveauet i de øvrige ejendomme i kvarteret vurderes det, hvor stor en renovering den enkelte ejendom kan bære.

I den samme ejendom er ikke alle lejligheder lige attraktive og kvadratmeterprisen er derfor under gennemsnittet i nogle lejligheder og over i andre. Hvordan det forholder sig med de enkelte lejligheder bliver taget med i betragtning, når et renoveringsprojekt sættes i gang, og selskabet differentierer derfor renoveringsniveauet mellem lejemaalene i den samme ejendom. Nogle lejemaal er grundet deres placering i ejendommen, deres størrelse m.v. meget velegnede til studerende, som benytter boligen i en kortere årrække inden de flytter videre. Her er det mest fordelagtigt for selskabet at fastholde lejlighedernes nuværende niveau fremfor at gennemføre en større renovering. I samme ejendom kan der modsat være lejligheder, hvor en gennemgående modernisering vil være det eneste rigtige.

I andre situationer vil det for eksempel være en fordel at ændre produktet. Det kan være en toværelses lejlighed, der ombygges til en treværelses. Det ekstra værelse betyder, at lejemalet tiltrækker en anden målgruppe, som der generelt er en større efterspørgsel fra i det kvarter, hvor lejligheden udbydes. Det betyder, at den kan udlejes til en højere pris pr. kvadratmeter, end det ellers vil være muligt.

Thorkild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Med udsigt til vand
- 6 Masser af taglejligheder
- 8 Museumsinsel
- 10 Resultat 3. kvartal
- 12 De hellige dråber

BERLIN

UDGIVELSE

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
info@ejdtykland.dk

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION/FOTO

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Lars Blaabjerg Christensen
Charlotte Baagø

TRYK

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

FOTOS

Wikipedia: © Aconcagua, Lenie Beutler, Pöllö,
Raimond Spekking og Thomas Wolf.



Forsidefoto: ©EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S

"Bo maritimt -midt i byen"



Sejlsport er meget populært i Berlin. Byen rummer mere end 100 sejlkubber med over 14.000 medlemmer.

Sloganet kunne sagtens stamme fra en ejendomsudvikler i København, men kilden til sloganet skal findes i Berlin. Her er ejendomsmarkedet især i de seneste tre til seks år begyndt at udnytte det store netværk af floder, søer og kanaler, som byen råder over.

Af Ulla Sørensen

Berlin har de seneste år oplevet en øget popularitet, hvilket blandt andet kan aflæses af et kraftigt stigende antal gæster, der besøger byen og af en stigende befolkningstilvækst. Udviklingen smitter positivt af på ejendomsmarkedet, der oplever stigende priser og lave tomgangsprocenter. Den positive udvikling i byen betyder også, at områder, som ingen tidligere har været interesseret i, har fået en revival.

Flere erhvervsvirksomheder er placeret ved vandet grundet de gode muligheder for at benytte vandvejen til at få fragtet råvarer og produkter til og fra virksomheden. Det betyder samtidig også, at en del grunde har stået ubenyttede hen, når virksomhederne af forskellige årsager er stoppet. Det er tidligere erhvervsgrunde som disse, der de seneste år har fået en opskrivning.

YACHTRESIDENS OG ØBOERE I BERLINS YDEROMRÅDER

Udviklingen har fundet sted i Berlins udkant såvel som i centrum. I Potsdam sydvest for Berlin ved Havel-søen har et gartneri været begunstiget af en meget smuk beliggenhed lige ved søbredden. Gartneriet er nedlagt, og på den attraktive grund er der ved at blive bygget 100 boliger med terrasse, udsigt og mulighed for at dyrke vandsport. De kommende nye indbyggere får mulighed for at fortøje deres yacht til den nye anlægsbro, som også bliver en del af projektet.

Lidt længere mod nord ved Tegeler See tæt på Tegel lufthavn er et lignende projekt blevet færdigt i år og et nyt sat i gang. Det særlige ved det nye projekt er, at det etableres på en af de små øer i søen, hvor den eneste forbindelse til fastlandet er tre gangbroer. På øen er det planlagt, at der skal bygges syv byhuse med i alt 49 lejligheder på mellem 80 og 130 kvadratmeter. Byggeriet forventes at stå færdigt om et år.

Også private har de seneste år investeret i byggegrunde ved en af Berlins vandveje og selv bygget drømmehuset. Den store interesse for at bo ved vandet betyder, at det i dag er næsten umuligt at opdrive en almindelig byggegrund i første sø- eller flodrække i Berlin.

BERLINS PLAN FOR VANDOMRÅDER

Berlins bystyre har længe været opmærksom på udviklingen og taget initiativ til at byens gunstige beliggenhed midt i et område med meget vand bliver udnyttet. Med støtte fra EU er der udarbejdet en plan for, hvordan områderne omkring Spree og de øvrige kanaler skal udvikle sig. Forbilleder er der nok af. Både i Amsterdam, London og København har udviklingen de seneste år været den samme. Byernes områder nær vandet har gennemgået en rivende udvikling. Tidligere industrigrunde er blevet klassificeret om til boligområder, nye bygninger er skudt op og gamle erhvervsbygninger er blevet renoveret og bygget om til boliger.

Bystyret i Berlin havde i første omgang identificeret over 20 projekter, som kunne blive mulige udviklingsområder. En prioritering og nærmere gennemgang har fået antallet ned på fire. Det mener bystyret er bæredygtigt. Det er ikke idéen, at det offentlige Berlin skal bygge på de nye områder. Bystyret skal skabe rammerne, så private aktører kan komme igennem med deres projekter og idéer uden at støde på for meget bureaukrati og andre forhold, der ellers kan stikke en kæp i hjulet.

MEDIASPREE MED ZALANDO, MERCEDES OG O2

I et af projekterne har det handlet om at udnytte det tidligere grænseområde mellem Øst- og Vestberlin på begge sider af Spree ved Friedrichshain og Kreuzberg.

O2 World er en topmoderne multi-arena, som udover at være hjemmebane for Berlins tophold inden for hockey og basketball, også indtages af store musiknavne som fx Metallica, Justin Timberlake og Robbie Williams.



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AIS kan genkende tendensen i relation til selskabets egne ejendomme. En af selskabets ejendomme ligger lige op ad Landeswehr-kanal, en sidekanal til Spree. Lejlighederne her er attraktive, både fordi de er placeret i et attraktivt kvarter, men også udsigten og nærheden til vandet smitter positivt af. Billedet til højre viser udsigten fra en af lejlighederne i ejendommen.

Planerne for at udvikle arealerne på begge sider af Spree netop her stammer egentlig fra 1990'erne og blev døbt Mediaspree, fordi det handlede om at etablere et forretningscentrum for telekommunikations- og medievirksomheder. Projektet kom dog ikke rigtigt op på daværende tidspunkt, fordi de økonomiske konjunkturer var for usikre. Siden har området dog gennemgået en rivende udvikling, som slet ikke er slut endnu. Det tidligere ingenmandsland er især kendt for, at det længste stykke af muren her er bevaret. Det er siden blevet dekoreret af kunstnere fra hele verden og kendes i dag som Eastside Gallery. Det er også her, man finder Berlins multiarena O2 med plads til 17.000 tilskuere.

Dette efterår blev det offentliggjort, at Max og Mauritz – to nye skyskrabere – også får adresse i Mediaspree. De to tårne kommer i fint selskab med Mercedes Benz, der åbner en forretningsenhed, hvorfra alt service af Mercedes Benz og Smart i Tyskland skal ledes. Også Zalando, den hurtigvoksende internet-forretning, har valgt at placere sig med udsigt til Spree. Med sig bringer de 1200 nye arbejdspladser. Endelig får kvarteret sit første hotel, når Hollyday Inn åbner.

KRYDSTOGTSKIBE VED BERLIN HAUPTBAHNHOF

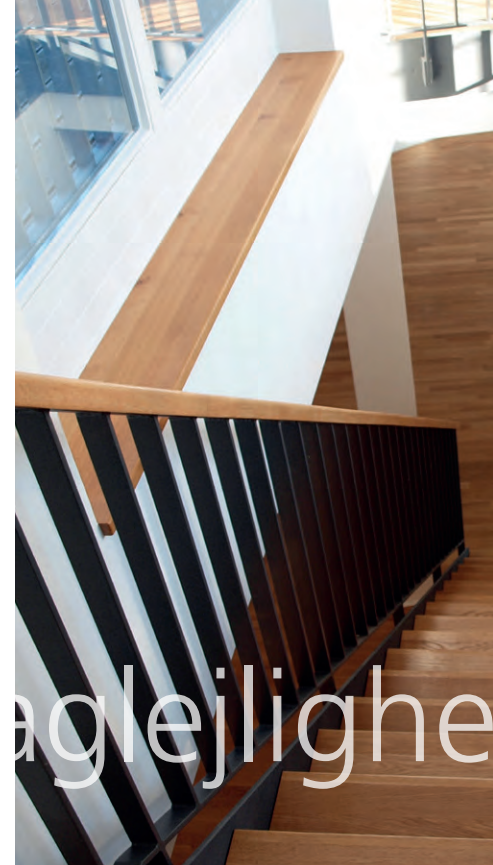
Længere mod nord i distrikt Mitte ved Berlin Hauptbahnhof har vi tidligere i BERLIN skrevet om byggeprojektet Europacity. Netop dette projekt er en del af bystyrets planer om at udnytte Berlins adgang til byggegrunde med udsigt til vand. Som vi skrev dengang, handler det om at etablere et byområde, som indeholder både bolig, job og fritid. Boligerne er især tiltænkt at blive etableret langs med Heidestraße ud mod skibskanalen mellem Humboldthafen og Nordhafen. Dette projekt har været i gang i nogle år og forventes at fortsætte i den kommende periode.



Det seneste projekt, har drejet sig om at renovere Humboldthafen. Bystyret har ambitiøse planer om at kunne tiltrække et købedygtigt publikum til den tyske hovedstad ved at gøre det muligt for krydstogtskibe at lægge til i havnen. Blandt andet derfor har havnebassinet fået en kraftig make-over. Det er blevet forstærket med stål og beklædt med sten. Til trods for at det har været muligt at genbruge halvdelen af de oprindelige granit- og sandsten, har den gennemgribende renovering alligevel kostet omkring 150 mio. kr.

Bystyrets planer rækker dog også videre end til blot at genetablere et havnebassin og tiltrække krydstogtturister. Arealerne rundt om havnen er solgt til forskellige bygherrer, som vil opføre nye ejendomme målrettet både bolig, erhverv og detail.

Et af projekterne skal placeres på arealet mellem havnen og Invalidenstraße. Det har ikke tidligere været bebygget, i stedet er området blevet brugt til erhverv, og før det har det været et kejserligt grønt område. Nogle træer, som har overlevet historiens gang, vidner om den tidligste del af historien. Særligt et træ har fået stor opmærksomhed. Det drejer sig om et 200 år gammelt lindetræ af en særlig sjældnen art. Træet vil fremover komme til at stå i den ene gård ved det nye byggeri. ■



Succesfuld udlejning af **taglejligheder**

For at kunne kalde udbygninger med taglejligheder for en succes, har det naturligvis været en forudsætning, at de kunne udlejes. Det har selskabet gjort sine første erfaringer med i løbet af i år.

Af Ulla Sørensen

At udbygge med taglejligheder i Berlin er i mange tilfælde attraktivt, fordi de særlige tagkonstruktioner, der kendetegner berlinertagene betyder, at der er mange brugbare kvadratmeter at vinde. I modsætning til i Danmark, hvor de fleste tage har en 45-graders-hældning, og loftsrummene dermed næsten får skrå vægge fra gulv til loft har berlinertagene en meget stejl hældning ude i siderne, som er forbundet med et næsten fladt tag øverst. Det giver mulighed for at bygge langt ud til væggen og samtidig bevare en god loftshøjde i lejlighederne.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har som et led i strategien haft fokus på at udnytte den mulighed for at øge indtjeningen pr. kvadratmeter i ejendommene. Selskabet har derfor i en lang periode haft bygge- og moderniseringsprojekter i gang, som foreløbig betyder, at otte nye lejemaal er kommet på markedet i Berlin. Antallet af lejemaal forventes at blive øget med 18 til 22, når alle byggeprojekter er afsluttet.

TAGLEJLIGHEDER – GÅR SOM VARMT BRØD

Berlins vækst, den generelle udvikling på ejendomsmarkedet og de arkitektoniske muligheder har alle talt for, at strategien var den rigtige. Ikke desto mindre har

selskabet med spænding set frem til at teste projektet af i virkeligheden – og erfare, hvordan det ville gå med at udleje de nye lejligheder. Det har naturligvis været nødvendigt, at også sidste led i processen skulle lykkes, før man kunne kalde projektet for en succes.

I løbet af i år er otte nye taglejligheder således blevet udbudt på det berlin-ske lejemarked. Og det er gået over alt forventning. De nye lejligheder er gået som varmt brød. Kun fire uger har det i gennemsnit taget at finde beboere til lejlighederne.

BELIGGENHED EN VIGTIG FORUDSÆTNING FOR SUCCES

Det er nok tvivlsomt, om nye taglejligheder alle steder i Berlin bliver udlejet lige så hurtigt. En vigtig forudsætning for succes er beliggenheden. Den er fortsat afgørende for, hvor stor rift der er om lejlighederne. Årsagen til, at EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S så hurtigt er lykkedes med at få de nye lejemaal udlejet, er utvivlsomt, at de udbydes i et attraktivt kvarter – i dette tilfælde Prenzlauer Berg.

Prenzlauer Berg var det første kvarter fra det tidligere Østberlin, som moderniseringskaravanen kom forbi. Det betyder,



der taglejligheder



taglejligheder

at området tidligt har opnået enorm popularitet blandt berlinerne – særligt børnefamilier er blevet tiltrukket af de nyrenoverede og moderniserede lejligheder og af kvarterets stemning. Det bliver tydeligt, hvis man bevæger sig ind i sidegaderne. Her vil der på bænkene i de grønne områder sidde mange forældre med små børn i barnevogne, der holder

øjeblikke med de lidt større børn på legepladsen. Prenzlauer Berg er placeret meget tæt på Berlins midtby, hvilket naturligvis i sig selv øger områdets popularitet, især ved Kollwitzplatz, som har nogle af de højeste kvadratmeterpriser i Berlin. Nærheden til midtbyen er dog ikke det eneste tiltrækkende. Det er forbundet med en høj status at bo på Prenzlauer Berg,

hvilket mange moderne familier er villige til at betale for.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' yderligere byggeprojekter, der indebærer udvidelse med taglejligheder finder også sted i Prenzlauer Berg. Projektet forventes at blive færdigt i løbet af 2014. ■



SLÅ TIL NÅR TAGET SKAL SKIFTES

Der er naturligvis flere faktorer, som er i spil, når selskabet beslutter, om det er tid til at fjerne tørresnorene på loftsrummet og i stedet inddrage arealet til nye boliger. Først og fremmest skal det område, hvor ejendommen er placeret, kunne bære et øget udbud til en væsentlig højere lejepris pr. kvadratmeter end den eksisterende gennemsnitspris i ejendommen. Derfor er beliggenheden afgørende for, om en udbygning er interessant.

Andre moderniserings- eller byggeprojekter i ejendommen er en anden faktor, der kan tale for at udbygge med taglejligheder. Hvis taget eller tagkonstruktionen på ejendommen alligevel skal udskiftes, er det oplagt at udbygge med taglejligheder i samme ombæring – holde omkostningerne nede ved at udnytte en gunstig situation. Når taget er fjernet fra ejendommen er det ligeledes nemmere at få vægge, døre og vinduer til at gå op i en højere og mere indretningsvenlig enhed. Begrænsningerne for arkitekten er med andre ord mindre, og muligheden for en attraktiv udnyttelse af kvadratmeterne er bedre. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i det ene projekt haft mulighed for at drage fordele af, at taget var fjernet under etableringen af de nye lejligheder. Det har givet en god udnyttelse af pladsen og gjort det muligt at skabe meget attraktive lejligheder med en god ruminddeling og et godt lysindfald.

En kunstig ø midt i Berlin er

på UNESCO's kulturarvsliste

Af Charlotte Baagø

"Museumsinsel blev i det 17. århundrede anlagt på den sumpede slette, der opstod midt i floden Spree, efter at man havde gravet afvandingskanaler. I første omgang blev området anvendt som orangeri med tropiske frugttræer, palmer og eksotiske planter til hoffet. Senere blev området omdannet til fragtområde med pakhuse og opbevaringslagre med salt og mel.

I 1797 besluttede kong Frederik Vilhelm II på baggrund af en idé fra kunstprofessor Alois Hirts, at anlægge et museum på øen. Det skulle rumme en samling af både antikke og moderne kunstværker. Den første samling blev med succes fremvist for offentligheden i 1810, og det stod efterfølgende klart, at der hurtigt ville blive brug for flere bygninger. Byggeopgave blev overladt til arkitekten Karl Frederick Schinkel og frem til 1822 udarbejdede han planer for en større omlægning af området. Planerne indebar blandt andet anlæggelse af flere broer. Schinkel forudså nemlig allerede dengang nødvendigheden af flere gode transportforbindelser til øen.

I 1830 var det første egentlige museum "Altes Museum" endelig klar til at blive vist frem for offentligheden. Derefter fulgte bygningen af "Neues Museum" i 1859, "Alte Nationalgalerie" i 1876, "Bode-Museum" i 1904 og sidst "Pergamonmuseum" i 1930.

Disse fem museer udgør et samlet kompleks med en lang række unikke kunstskatte, hvilket er baggrunden for, at Museumsinsel i 1999 blev optaget på Unesco's verdensarvsliste. Steder, bygninger, monumenter, der optages på verdensarvslisten, bliver anset for at have speciel universel værdi for hele menneskeheden og sikres derfor ekstra beskyttelse og vedligehold. I Danmark er blandt andet Amalienborg, Kronborg, Stevns Klint og Jellingmonumenterne optaget på verdensarvslisten. ■

Umiddelbart lyder det mærkeligt. Det er heller ikke øen, som er speciel bevaringsværdig, men derimod det, som har til huse på den. Øen, kaldet "Museumsinsel", er nemlig hjemsted for Berlins mest betydningsfulde museumskompleks med en enestående kunstsamling. Hvert år går millioner af besøgende gennem tælleapparaterne for at lade sig fascinere af denne kulturarv.



Altes Museum

Museet er tegnet af Karl Friedrich Schinkel med tydelig inspiration fra det gamle Grækenland. Det var en af de første bygninger i verden, specielt opført til museumsbrug. Udover at indeholde en stor samling af antik kunst, er selve bygningen et arkitektonisk studie i sig selv. Midt i bygningen findes en imponerende rotunda (en rund sal) med græske statuer opstillet hele vejen rundt mellem søjlerne.

Få mere information om de tyske museer på: www.smb.museum



Bode-Museum

Bode-Museum med den karakteristiske kuppel ligger på spidsen af øen med front ud over Spree og er opkaldt efter den tidligere museumsdirektør Wilhelm von Bode. Bygningen er i sig selv et mesterværk og danner en perfekt kulisser for de tre samlinger, som omfatter: Byzantinsk og antik kunst fra det 3. til det 5. århundrede, skulptursamling fra den tidlige middelalder samt en møntsamling, der spænder fra det 7. århundrede f.Kr. og helt frem til i dag.



Pergamonmuseum

Pergamonmuseum, som er tegnet af arkitekten Alfred Messel, stod færdig i 1930, og er det mest monumentale museum på øen. Flere af de store romerske bygningsværker er rekonstrueret i fuld størrelse på museet og har været med til at gøre museet kendt verden over. Pergamonmuseum er utroligt populært, og det har mere end 1.000.000 besøgende hvert år.

Hovedattraktionen er det store Pergamonalter (2. århundrede f.Kr.), der leder de besøgende ind til de mange orientalske antikke skatte. Visse kunstværker, oprindeligt udgravet af tyske arkæologer, har stor betydning på verdensplan. Derudover rummer museet en samling af islamisk kunst med vaser, træskæringsarbejder, glas, tekstiler og bøger.



Neues Museum

Dette museum blev bygget af Schinkel's elev Friedrich August Stüler med henblik på at rumme de udstillinger, der ikke var plads til i Altes Museum. Her finder man de egyptiske samlinger med den ikoniske buste af dronning Nefertiti. Museet blev stærkt beskadiget under 2. verdenskrig, og den efterfølgende genopbygning gik af forskellige årsager i stå flere gange, men i 2009 kunne det endelig genåbnes for offentligheden.



Alte Nationalgalerie

Den tyske bankmand Joachim Heinrich Wagener donerede ved sin død i 1861 sin imponerende store kunstsamling til kongen. For at kunne huse de mange kunstværker blev det nødvendigt med endnu et museum og byggeriet af Alte Nationalgalerie påbegyndtes i 1861 og stod færdigt i 1876.

Museets tre etager rummer kunst fra det 19. århundrede. Man finder blandt andet kunstværker af Edouard Manet, Claude Monet og Anselm Feuerbach samt en stor samling af Max Liebermann's malerier i museet. Hele stueetagen rummer skulpturer fra samme periode.

PERIODEMEDDELSE 3. KVARTAL:

Positiv udvikling for både resultatet og børskursen

Driftsresultatet i perioden fra 1. januar til 30. september var tilfredsstillende. Samtidig er der en stigning i interessen for selskabets aktie, hvilket har medført kursstigninger på 12,1% i perioden.

OPTIMERING AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Selskabet har over en længere periode arbejdet på optimering af ejendomsporteføljen, hvilket vil sige udnyttelse af tagetager til lejligheder, stram omkostningsstyring, fokusering på de mest rentable renoveringsprojekter, genforhandling af nye lejekontrakter m.v. Dette arbejde vil naturligvis fortsætte og dermed skabe mere værdi for både lejerne og selskabet som helhed.

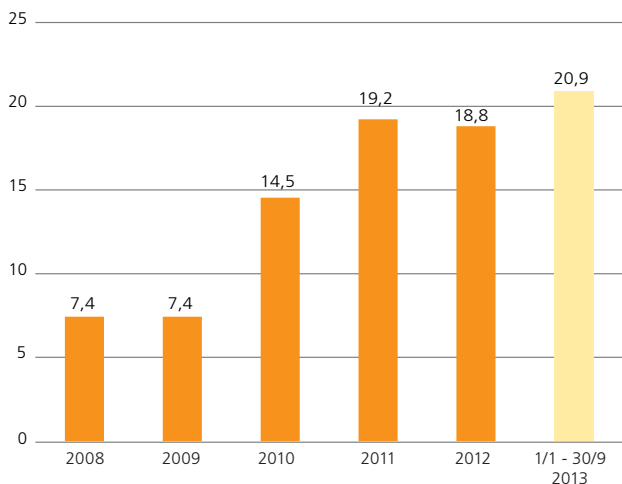
KURSTIGNINGER OG REKORDOMSÆTNING

Der har i perioden været en stigning i interessen for aktien, hvilket har bevirket, at kursen i tredje kvartal er steget fra 75,5 til 79,0, svarende til 4,6%. Aktiens omsætning udgør i tredje kvartal 6,9 mio. kr., mod 6,2 mio. kr. i andet kvartal, og omsætningen i tredje kvartal 2013 er over 60% højere end i samme periode sidste år. Dertil skal lægges en pæn omsætning afviklet som OTC-handler.

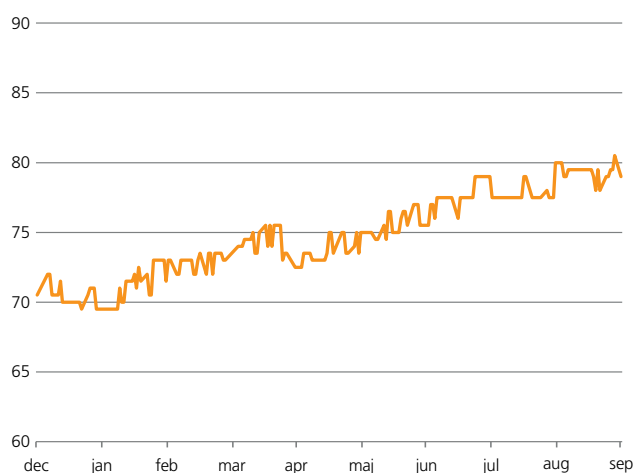
RESULTATUDVIKLINGEN I ÅRETS FØRSTE TRE KVARTALER

Nettoomsætningen har i årets første tre kvartaler været 23,2 mio. kr., hvilket er en stigning på 19,8% i forhold til samme periode sidste år. Resultatet før finansielle poster udgør 27,4 mio. kr., heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme 12,4 mio. kr. Værdireguleringen skyldes den generelle markedsstigning, lejestigningen i forbindelse med genudlejning efter fraflytning, udlejning af nye taglejligheder samt byggeretsværdier i forbindelse med hjemtagelse af byggetilladelse. Værdistigningen udgør 1,5% af de samlede anlægsaktiver. Der bliver i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten foretaget valuarvurderinger af samtlige ejendomme i selskabet. Dette foretages af et eksternt valuarfirma og danner grundlag for årets endelige vurderinger.

AKTIENS OMSÆTNING I MIO. KR.
2008 - 2013



AKTIEKURSUUDVIKLINGEN
dec. 2012 - sept. 2013



PORTEFØLJEMANAGER

Lars Blaabjerg Christensen



Selskabets finansielle omkostninger er faldet fra 13,5 til 12,2 mio. kr. sammenholdt med samme periode sidste år. Dette skyldes primært konvertering af banklån til realkreditfinansiering. Det samlede resultat før skat udgør 15,3 mio. kr. mod 4,5 mio. kr. sidste år.

TOMGANG

Selskabets tomgang er generelt faldende og udgør for boliger 1,82% eller 11 lejemål. Da erfaringerne med at udleje ledige lejemål er gode, forventes den at falde yderligere, så den vil udgøre ca. 1,5% ved årets udgang. På erhvervsiden udgør tomgangen 4,9%. Det drejer sig om fem lejemål på i alt 606 kvadratmeter. Det tager som regel lidt længere tid at udleje et erhvervslejemål, da genudlejning ofte omfatter ombygninger. En restaurant og et advokatkontor har for eksempel forskellige krav til et lejemål.

FORVENTNINGER TIL 2014

Det forventes fortsat, at årets resultat før kurs- og værdireguleringer vil ligge i intervallet 3,5 til 4,2 mio. kr. Hertil kommer almindelige værdiregulering af ejendommene, kursregulering og evt. avance ved salg af ejendomme/ejerlejligheder.

To af de igangværende renoveringsprojekter forventes at blive færdige i starten af næste år, mens de øvrige ventes færdige i år. ■

1. januar - 30. september 2013

NØGLETAL

| | |
|------------------------|-------|
| Egenkapital (mio. kr.) | 268,6 |
| Soliditetsgrad | 32,4% |

AKTIEN

| | |
|------------------------|--------|
| Kurs pr. 30. september | 79,0 |
| Indre værdi | 114,40 |
| Omsætning (mio. kr.) | 20,9 |

PORTEFØLJE

| | |
|----------------------|--------|
| Antal ejendomme | 21 |
| Antal lejemål | 695 |
| Antal m ² | 58.397 |



Periodemeddelelsen kan downloades på ejdtykland.dk

Informationsniveauet i de danske medier kan være fejlbehæftet

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i perioden, siden BERLIN nr. 3 2013 udkom, kunnet konstatere en række fejl og mangler i de nøgletal, flere danske medier bringer om selskabet. Det drejer sig både om mangelfuld gengivelse af

årsrapporten, forkerte udregninger af kurs indre værdi samt forkerte tal for selskabets aktiekapital. Der er blevet arbejdet på at få medierne og ikke mindst mediernes leverandører til at rette fejlene, men EgnsINVEST

Ejendomme Tyskland A/S vil ikke desto mindre råde aktionærerne til at søge data om selskabet på NASDAQ OMX First North eller selskabets egen hjemmeside for at være sikre på, at dataene er korrekte og fyldestgørende.



Heilige Nacht Eiswein

Den tyske dessertvin "eiswein" er både kostbar og sjælden. Det er yderst svært, at lykkes med en produktion, men trods risikoen for at det går galt, satser vinbonden alligevel en del af årets druer i håb om at kunne producere bare få hundrede flasker med denne liflige vin.

Druer til eiswein må nemlig først plukkes fra vinstokkene, når temperaturen kommer under syv graders frost, og sker det lige præcis julenat, bliver høsten nærmest anset som "velsignet".

Eiswein opstod i Tyskland i 1960'erne, men kom først rigtigt på mode 20 år senere. I dag producerer lande som Østrig, Canada og USA også eiswein, men det er den tyske, som er mest attraktiv og kostbar. Udover at producere de sædvanlige vintyper, hvor vind og vejr altid er en modstander, vælger nogle vinhuse alligevel at øge udfordringerne ved at forsøge sig med en produktion af eiswein. Det, selv om det ofte flere år i træk går galt, og der overhovedet intet udbytte bliver.

Regn og blæst kan nemt ødelægge druerne, ligesom mange ofte bliver taget af fugle eller bliver ramt af skimmelsvamp, inden frosten kommer. Faktisk ender kun ca. 10% af de afsatte druer som færdig eiswein, men så er den til gengæld fantastisk. Når man presser de frosne druer, hvori vandet er krystalliseret, bliver sukkerindholdet meget koncentreret samtidig med, at vinen får et højt syreindhold. Resultatet er en særdeles attraktiv dessertvin, der på én gang er sødmefyldt som et bolsje, men som også efterlader en friskhed i munden, når den nydes.

Når den første rigtige vinterfrost melder sin ankomst – ofte i december – skal der



altså høstes druer i en fart. Alle lige fra børn til bedsteforældre hjælper til – også selvom det skulle betyde, at juletræ og pakker må forlades. Når familien arbejder med at høste deres druer i den kolde frostklare nat, kan de varme sig ved tanken om, at netop dette år bliver der en eisweinårgang, som de ved kommende højtider velfortjent kan nyde.

Den yderst begrænsede produktion af eiswein i Tyskland gør, at man sjældent har mulighed for at købe den – selv ikke i hovedstaden Berlin. Redaktionen har forsøgt at få tips omkring køb af tysk eiswein fra en vinhandler i byen, dog uden held.

En dansk vinekspert siger, at man kan være heldig at lokke en flaske eiswein ud af vinbonden, hvis man aflægger hans vinhus et personligt besøg. Men rækker entusiasmen ikke så langt, kan man også købe en ganske glimrende eiswein fra enten Østrig eller Canada. ■