

BERLIN!

NR. 2/2013 - ÅRGANG 3

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV





Udvikling i pagt med Berlins særkende

Berlin har oplevet en markant vækst. Den proces, som blev sat i gang for at sætte Berlin på verdenskortet som hovedstad og Tysklands metropol nummer et er i høj grad lykkedes. Byen har allerede overhalet hovedstæder og storbyer i hele Europa og placeret sig på en tredjeplads over de mest besøgte byer i Europa, kun overgået af Paris og London. Væksten kan også aflæses på ejendomsmarkedet, hvor for eksempel lejen de seneste tre år er steget med 25%.

De, der har besøgt både London, Paris og Berlin, vil have en klar fornemmelse af, hvad der er så specielt ved Berlin. Det kan være vanskeligt at sætte ord på, men de mange grønne områder er med til at definere det. Samtidig er bystyret opmærksom på, at den forskellighed, der også kendetegner byen, og som blandt andet føder kulturlivet nede fra, ikke går tabt, men i stedet tænkes ind i byudviklingen. Netop det fokus kommer til udtryk ved, at byen ikke kun udvikler sig væk fra fortiden, men også tilbage til det historiske Berlin. Blandt andet er der et projekt i gang, som skal genetablere gamle karréer. Det indebærer, at de brede veje tværs gennem byen bliver indskrænket og forskønnet med træer og flotte belægninger.

Der skal være balance mellem på den ene side at udvikle byen og samtidig bevare Berlins særpræg. I tiden før murens fald og umiddelbart efter var byen ikke forbundet med et sted, man valgte at besøge, og det er med den baggrund, Berlin har udviklet sig til en meget spændende og attraktiv by. Det er ikke en tysk udgave af hverken Paris eller London, der er målet. Berlin har sit eget særkende, som er det, der får gæster til at vende tilbage, og som er med til at tiltrække nye indbyggere og virksomheder til byen.

Thorild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Den "Gamle Dame"
- 4 Lejestigninger i Berlin
- 6 Turistmagneten
- 10 Selskabets drift
- 12 Lydløs i Berlin

BERLIN

UDGIVELSE

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

REDAKTION

Thorild 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.



Forsidefoto: Udsigt til hotel Waldorf Astoria © 2013 Waldorf Astoria



"Den gamle dame" er tilbage blandt de bedste

Hertha-Berlin BSC

- den tyske hovedstadsklub er endnu engang tilbage i Bundesligaen

Stor var jublen, midt i april, da Hertha Berlin med en sejr over Sandhausen på hjemmebane, sikrede sin tilbagekomst til den tyske Bundesliga. De seneste tre sæsoner har klubben været henvist til at spille i 2. Bundesligaen efter en skuffende 2009/2010 sæson.

Af Charlotte Baagø

Som i enhver anden storby er byens fodboldklub med til at samle indbyggerne og positionere deres selvfølelse. Hertha Berlin er ingen undtagelse. Mange følelser er knyttet til klubben, som blev grundlagt allerede i 1892 og som efter en fusion med Berliner-Sports-Club i 1923, fik det nuværende navn.

Klubben bærer også det lidt specielle kælenavn "Die Alte Dame" og samler i dag fans fra både det gamle Øst- og Vestberlin, når spillerne løber på banen. Opbakningen til kampene er stor, og man kan som regel forvente ca. 50.000 tilskuere.

EN BROGET HISTORIE

Hertha Berlins succes i tysk fodbold har været svingende gennem årene. Lige fra perioder hvor de har været regnet for potentielle kandidater til det tyske mesterskab, til perioder med tvangsnedrykning på grund af bestikkelsessager og skandaler om aftalt spil. Men klubbens fans har loyalt holdt ved gennem op- og nedture. Klubben har da også som en anden Fugl Fønix gang på gang rejst sig af asken og genvundet sportslig succes. Blandt de bedste resultater indtil dato har været en 2. plads i Bundesligaen i 1975 samt deltagelsen i Champions League i 1999/2000.

Hertha Berlin er på den anden siden kendt for sit gode talentarbejde og har igennem de seneste år udviklet en lang række spillere, som i dag har deres faste pladser på både det tyske ungdomslandshold og i Bundesligaen.

ELEVATORHOLDET

De senere år, har de ujævne sportsresultater givet Herta Berlin ry som et "elevatordhold, hvilket den nuværende sportsdirektør Michael Preetz vil arbejde hårdt for at bryde. Hans ambitioner for klubben er, at den skal ligge blandt de 18 hold i den bedste tyske række.

En række, som toppes af FC Bayern München og Borussia Dortmund, begge nogle af de stærkeste hold i Europa for tiden. FC Bayern München vandt for nylig Champions League over netop Borussia Dortmund. Så det er bestemt det fine selskab, som Herta Berlin med sin oprykning vender tilbage til.

HJEMMEBANE PÅ OL-STADION

Hertha Berlin har hjemmebane på det flotte OL-stadion beliggende i Charlottenburg-Wilmersdorf, oprindeligt bygget til OL i 1936. Efter en omfattende renovering i forbindelse med VM i fodbold i 2006, er

sædeantallet øget til 74.500 tilskuere. I forbindelse med renoveringen, blev løbebanens farve ændret fra rød til stærk blå, så den matchede klubbens og spillerdragternes farve. Det viser også, hvor meget klubben betyder for selve byen. Rummeligheden på det store stadion giver stort set garanti for få billetter, hvis man er så heldig at være i Berlin, når der spilles en hjemmekamp. Læs mere på hertabsc.de.

Det kan i øvrigt nævnes at, Champion League finalen 2014 netop skal spilles på det store OL-stadion i Berlin. En begivenhed, som altid tiltrækker masser af fodboldfans fra hele Europa.

FANSHOPS OVER HELE BYEN

Enhver klub med respekt for sig selv, og her er Hertha Berlin ingen undtagelse, har en fanshop med masser af merchandise, spillertrøjer m.m. til deres trofaste supportere. Men én enkelt butik kan ikke gøre det for Hertha Berlin. Udover en fanshop på det olympiske stadion har de ikke mindre end fem andre butikker rundt om i Berlin. Så skal der sikres en souvenir til en fodboldglad søn eller datter, kan det nemt lade sig gøre hvor end i byen, man har indlogeret sig. ■

Lejestigninger nu og frem

Af Ulla Sørensen

Deutsche Bank skriver på basis af tal fra OECD i en rapport fra oktober 2012, at ejendomsmarkedet i Tyskland kan være så meget som 20% undervurderet. For at Tyskland frem imod 2020 skal kunne ligge på niveau med sammenlignelige europæiske storbyer/metropoler, skal ejendomspriserne stige 3%-point mere end udviklingen i indkomstniveauet for befolkningen. I forvejen er gennemsnitslejen i Berlin de seneste tre år steget med 25%.

FLERE INDBYGGERE, FLERE JOBS OG BEDRE LEVESTANDARD

Som det tidligere er blevet fortalt i BERLIN, har den tyske hovedstad i de seneste fem år oplevet en vækst i befolkningstallet på 100.000. Stigningen har været størst i Prenzlauer Berg, Neukölln og Mitte, men samtlige distrikter har haft vækst i antallet af nye indbyggere. Samtidig er flere kommet i job. I alt er beskæftigelsen steget med 3,4% i løbet af et år fra 2011 til 2012, hvilket er den højeste vækst i beskæftigelsen i hele Tyskland. Med flere personer i job er berlinernes privatøkonomi også forbedret, særligt i de mest populære byområder har udviklingen været markant. Alt i alt en meget positiv udvikling for byen.

Anstrengelserne for at gøre byen attraktiv har med andre ord givet bonus. Flere indbyggere, flere jobs og flere penge i berlinernes privatøkonomi øger samtidig også efterspørgslen efter



Tiden arbejder for EgnsINVEST Ejendomme vælger at flytte, bliver det muligt at hæve lejen i hele Berlin, hvor lejen alene i 2012 er

boliger især i de attraktive områder. På dette punkt er der de senere år også sket en forvandling. Flere og flere områder har gennemgået en markant udvikling, hvor infrastruktur, grønne områder og kulturlivet har fået et kraftigt løft. Det har trukket private investorer til, som har renoveret de eksisterende ejendomme. Udviklingen er meget tydelig i byområder som Prenzlauer Berg og Friedrichshain.

STOR EFTERSPØRGSEL EFTER LEDIGE LEJLIGHEDER

Den betydning Berlins meget positive udvikling har på ejendomsmarkedet, afspejles i tomgangsprocenten. Som det fremgår af figuren, er den faldet kraftigt de seneste år, så den i dag er på kun ca. 2% svarende til det, man har ved almindelig drift, når der sker lejerskifte. Med den udvikling in mente kunne det være helt naturligt at forvente et stort boom i byggeaktiviteten. Det lader dog vente på sig.

Byggeniveauet er fortsat på et historisk lavt niveau. Der blev i 2011 kun givet byggetilladelse til opførsel af 3.517 lejligheder, mens befolkningen steg med ca. 40.000 nye indbyggere samme år. Byggeaktiviteten ventes at stige i de kommende år, men vil fortsat være langt under det langsigtede behov på mellem 10.000-15.000 nye boliger årligt. Uden tilstrækkelig nybyggeri til at dække behovet for den forventede fremtidige vækst i indbyggertallet, vil tomgangen forblive på et lavt niveau i de kommende år.

Når udbuddet ikke bliver større i takt med at efterspørgslen stiger, påvirker det naturligvis prisen i opadgående retning. Det er også sket på Berlins boligmarked. Her er den gennemsnitlige leje det seneste år steget med hele 13,8%. Stigningerne har været

AKTUEL LEJEUDVIKLING I BERLIN 2012

Distrikt	Gns. leje i euro/m ² / måned	Udvikling 2012 (%)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,93	11,6%
Friedrichshain-Kreuzberg	8,94	11,5%
Lichtenberg	6,50	6,6%
Marzahn-Hellersdorf	5,11	6,7%
Mitte	8,11	14,7%
Neukölln	7,00	12,2%
Pankow	8,03	8,4%
Reinickendorf	6,36	7,6%
Spandau	5,90	6,9%
Steglitz-Zehlendorf	8,00	10,7%
Tempelhof-Schöneberg	7,51	9,8%
Treptow-Köpenick	6,51	6,2%
Berlin i alt	7,50	13,8%

Kilde: GSW „Wohnmarktreport mit Wohnkosten Atlas 2013“

mover



Tyskland A/S. For i takt med at flere lejere er steget mere end forventet, fordi selskabet har kunnet hæve lejen til markedsniveauet i en større andel af lejlighederne. Denne udvikling ser ud til at være steget med hele 13,8% i gennemsnit.

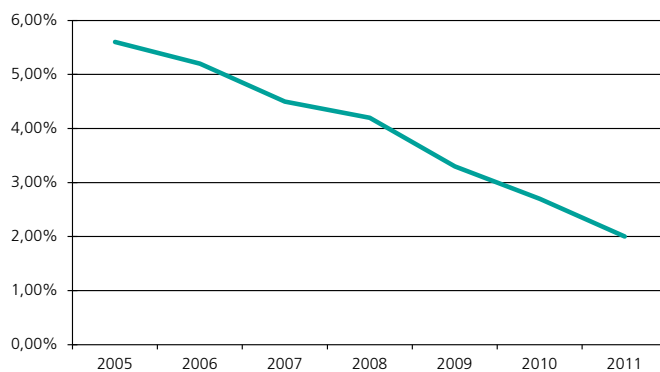
gældende i hele Berlin, men der er markante forskelle fra distrikt til distrikt. I tabellen fremgår det at stigningerne har været størst i Mitte med 14,7% og mest beskedne i Treptow-Köpenick med 6,2%. Friedrichshain/-Kreuzberg, Charlottenburg/Wilmersdorf og i Mitte har den højeste gennemsnitlige leje på henholdsvis 8,94, 8,93 og 8,11 euro pr. kvadratmeter pr. måned. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har ejendomme i alle tre distrikter.

ØGET FORRENTNING EFTER RENOVERING OG UDBYGNING

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S arbejder målrettet på at udnytte mulighederne på ejendomsmarkedet i Berlin. Strategien i selskabet er blandt andet at opkøbe ejendomme, der har et potentiale, som ikke er udnyttet. Selskabet har indkøbt flere ejendomme, som efterfølgende er blevet renoveret og udbygget eller er i gang med den proces. Formålet er naturligvis at hæve ejendommens standard og dermed forrentningen i ejendommene. Udover den stigende efterspørgsel har det faktum, at lejlighedernes kvalitet er blevet forbedret væsentligt særligt i de attraktive byområder stor betydning for den stigende gennemsnitsleje.

En af de ejendomme, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har renoveret og udbygget med taglejligheder, ligger i Prenzlauer Berg. Den gennemgribende renovering har omfattet både ejendommen som helhed, men også de lejligheder, som var fraflyttet. Det er ikke muligt at renovere lejligheder, som ikke er fraflyttet medmindre lejeren ønsker det. Under forløbet viste det sig at blive flere fraflyttede lejligheder end forventet, hvilket var positivt, da det dermed blev muligt at renovere en større andel af lejlighederne end forventet. Derved kunne omkostninger

UDVIKLINGEN I TOMGANG FOR BOLIGER 2005-2011



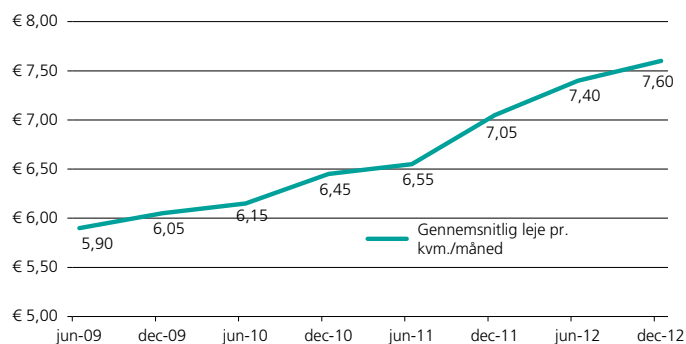
Kilde: Jones Lang LaSalle

fordeles ud på flere lejere. Det betød dog også, at prisen for ombygningen blev højere end planlagt, men lejen i ejendommen er også steget mere end forventet, fordi selskabet har kunnet hæve lejen til markedsniveauet i en større andel af lejlighederne. De lejligheder, som ikke var fraflyttet, er bragt i en sådan stand, at de med en begrænset investering kan bringes på niveau med ejendommens standard i øvrigt.

En lejlighed i en anden ejendom i Charlottenburg har selskabet også totalrenoveret. Her er lejen efterfølgende hævet med over 100%. Den ældre kvinde, som fraflyttede lejligheden havde boet der i 49 år og i alle de år, var der ikke sket væsentlige forbedringer i lejligheden. Den situation er absolut en sjældenhed. Den gennemsnitlige fraflytning ligger på 10% årligt.

Lejeniveauet forventes også at stige i de kommende år, idet befolkningstilvæksten i snit forventes at ligge i niveauet 12-13.000 årligt de kommende 20 år, imens ligger byggeriet af nye boliger fortsat markant under udviklingen i efterspørgslen. Ejendomsmægleren og -analysefirmaet Jones Lang LaSalle vurderer, at lejeniveauet fortsat er for lavt til at sætte gang i en større udbygning af boliger. Vurderingen er, at det skal stige til et gennemsnitligt niveau på omkring 9 euro/m², før det for alvor bliver attraktivt at bygge nyt. ■

UDVIKLINGEN I LEJEPRISER 2009-2012



Kilde: Jones Lang LaSalle

Berlin – turistmagnet

10,3 mia. euro bidrog turismen med til Berlins indtjening i 2011 og generelt er interessen for at besøge den tyske hovedstad eksploderet de seneste år. Udviklingen er blandt andet smittet af på interessen for at investere i nye hoteller.

Af Ulla Sørensen

De har for længst forstået det – hotelinvestorerne – at Berlin er hot. Senest har der været besøg fra New York, i skikkelse af hotelejer og investor André Balaz. Han kunnet afsløre, at Europa snart får sit eget Hotel Chateau i dette tilfælde med tilnavnet Nord. Dermed får Berlin et hotel, der er i familie med Hotel Chateau Marmont i Hollywood, der er kendt for at være stedet, hvor hollywoodstjerneerne skejer ud – både når de vil være fri for offentligheden, og når de gerne vil eksponeres. Helt store stjerner fra Clark Gable, Marilyn Monroe og Howard Huges til Johnny Depp, Scarlett Johansson og Leonardo DiCaprio har ofte frekventeret Hollywoodhotellet. Så vil tiden vise, om der også kommer til at drysse lidt stjernestøv af på Hotel Chateau Nord, Berlin.

Det nye hotel bliver en del af et større genopbygningsprojekt og kommer i fint selskab med Michelinstjerne-kokken Tim Raues tredje restaurant, som åbnede i maj i år. Projektet er placeret omkring det tidligere bryggeri, Bötzwow, hvis bygninger i dag er fredede. Det kommende luksushotel, stjerne-restauranten med mere bliver centralt placeret på Prenzlauer Berg få hundrede meter fra Kollwitz Platz.

26 FEMSTJERNEDE HOTELLER I BERLIN

For nu at blive i high-end-segmentet og fortsat med referencer til USA, kunne man i Berliner Morgenpost den 3. januar i år læse: "Berliner Waldorf Astoria erwartet seine ersten Gäste" (Waldorf Astoria i Berlin venter sine første gæster). Hotellet, der ligger ved Bahnhof Zoo tæt på Kurfürsten-dam har været fire år undervejs. Indretningen er inspireret af det originale Waldorf Astoria i New York og hotellet rummer i alt 232 værelser fordelt på 31 etager. Præsidentsuiten, som er hotellets stolthed, finder man på 31. etage. En overnatning her koster den nette sum af 12.000 euro, men så har man også 280 m² at boltre sig på.



Vil man bo luksuriøst i Berlin er mulighederne mange. Senest åbnede Waldorf Astoria. Hotellet er indrettet efter inspiration fra det originale Waldorf Astoria i New York.



Det femstjernede luksushotel, som tilhører Hilton-kæden, er det første Waldorf Astoria i Tyskland, men det 26. hotel med fem stjerner eller mere i Berlin. Listen er med andre ord lang, hvis man benytter hotel-søgetjeneste Trivago og udelukkende beder om femstjernede hoteller i Berlin. Til sammenligning kan antallet af hoteller ved samme søgning i København tælles på en hånd.

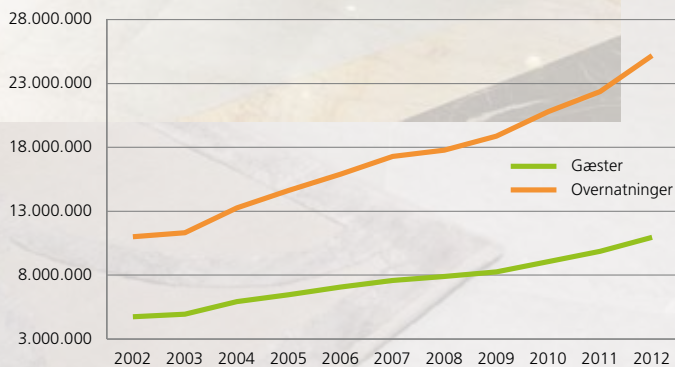
Endelig, når det handler om luksushoteller i Berlin, kan man ikke komme uden om Hotel Adlon på Unter den Linden ved Brandenburger Tor. Det ikoniske hotel, har opnået den ultimative berømmelse, da der sidste år blev produceret en tv-serie på baggrund af hotellets historie.

500.000 GÆSTER I BERLIN HVER DAG

Det kan således slås fast, at Berlin kan levere høj kvalitet, hvad angår overnatningsmuligheder, men André Balaz og Hilton-kædens CEO, Christopher J. Nassetta bygger ikke nye hoteller, uden der er udsigt til en god forretning. Deres interesse hænger nøje sammen med den stigende tiltrækningskraft, Berlin generelt har. Især de seneste fem år har udviklingen været positiv. Byen har i dag et indbyggertal på ca. 3.515.000, hvilket er 100.000 flere end for blot fem år siden. Indbyggertallet forventes at stige til 3.785.000 inden for de næste knap 20 år.

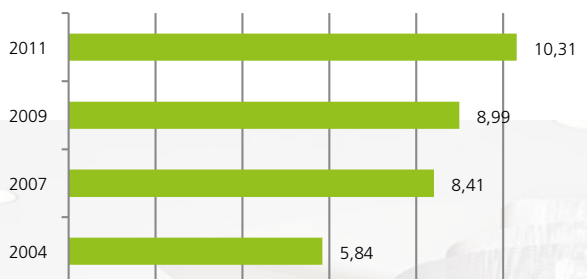
Interessen hos hotelejerne samler sig dog primært om de personer, som ikke har en permanent adresse i byen, men blot ønsker at besøge Berlin som gæst. Det antal er ligeledes vokset kraftigt de seneste år. Når alle gæster tælles med (overnattende på hotel eller lign., overnattende privat ved familie og venner og endagsbesøgende), svarer det til, at der hver dag i 2011 i gennemsnit var 500.000 gæster i Berlin. Heraf hører langt hovedparten til den sidste kategori. 9,7 mio. overnattende gæster var i byen af forretningsmæssige årsager, mens knap 50. mio. besøgte byen

Udvikling i antal gæster og overnatninger i Berlin 2002-2012

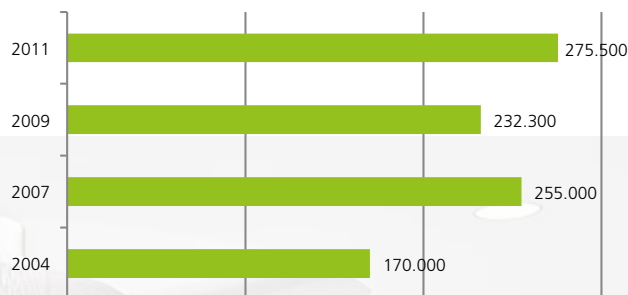


Kilde: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

**Bruttoomsætning i mia. euro
for turistindustrien**



**Antal beskæftigede i
turistindustrien**



Kilde: Wirtschaftsfaktor Tourismus

af private grunde – for eksempel som turister. Grafen på foregående side viser udviklingen i antallet af gæster, som har overnattet på et hotel eller lignende. Og som det også fremgår af figuren, valgte de fleste gæster at besøge Berlin i mere end en enkelt dag. I gennemsnit blev gæsterne i byen i 2,3 dage i 2011.

KONFERENCER OG KONGRESSER

Berlin har de seneste år satset meget på at tiltrække flere konferencer og kongresser. Indsatsen er i høj grad lykkedes. Ifølge International Congress & Convention Association (ICCA) er Berlin med 147 årlige arrangementer i 2011 den fjerde mest populære kongresby i verden foran metropoler som både London og Singapore. Udviklingen kan aflæses direkte i statistikken og viser, at 9,7 mio. af de hotel-overnattende gæster var der på grund af deres arbejde i 2011. Det er en fordobling på otte år.

BETYDNING FOR ØKONOMIEN

Berlins popularitet både som konferenceby og turistmagnet afspejler sig i økonomien. I 2011 bidrog branchen med ca. 10,3 mia. euro til Berlins samlede økonomi, hvilket var en stigning på 14,7% i forhold til 2009 og gav en skatteindtægt på godt 1 mia. euro. Den økonomiske betydning, som de mange gæster har for byen, er næsten fordoblet de seneste 10 år. Traditionelt beskæftiger turistindustrien mange mennesker. Derfor kan udviklingen også læses af beskæftigelsestallene i Berlin. Af figuren øverst til højre fremgår det således, at 275.000 mennesker i 2011 var beskæftiget med at servicere de mange gæster, som kom til byen.

KRAFTIG VÆKST I ANTAL HOTELOVERNATNINGER

Det ser med andre ord ud til, at de to amerikanske topforretningsfolk med stolte hoteltraditioner har set rigtigt, når de begge har valgt at bygge nye hoteller netop i Berlin

fremfor en anden europæisk hovedstad. I forhold til resten af Europa har den største vækst i antallet af hotelovernatninger de seneste fem år også fundet sted i den tyske hovedstad. Årligt er antallet vokset med 7,3%, hvilket har været kraftigt medvirkende til, at Berlin i dag er nummer tre i Europa målt på antal overnatninger – kun overgået af London og Paris. Det kan tilføjes, at væksten i den franske og engelske hovedstad i samme periode langt fra har været lige så prangende. London (-0,5%) og Paris (1,2%).

GÆSTERNE VENDER TILBAGE

Der kan være mange fornuftige bud på, hvad det er, der virker så tiltrækkende ved Berlin. Et kunne være økonomien. Gennemsnitsprisen for et dobbeltværelse i Berlin lå i 2011 på 76 euro, hvilket er et pænt stykke under gennemsnitsprisen i de øvrige vesteuropæiske hovedstæder. De højeste priser i Europa findes i Zürich, hvor du må slippe 155 euro for et dobbeltværelse og London, hvor gennemsnitsprisen er 136 euro.

Det er dog næppe prisen, der alene afgør valget af feriested. Af de rapporter, som er udarbejdet om turistindustrien i Berlin, er det også undersøgt, hvad der tiltrækker de mange gæster. Top fem begrundelserne er:

1. Seværdighederne
2. Historien
3. Atmosfæren
4. Kunst- og kulturtilbuddene
5. Landet/befolkningen

Og den mest positive udmelding – og måske den årsag, der bedst forklarer Berlins succes på turistområdet: 75% svarer, at de inden for to til tre år gerne vil tilbage. ■

WHERE TO GO IN BERLIN?

MITTE:

LaLa Berlin

Skal kvinden i dit liv virkelig forkæles? Så kan du næsten ikke undgå at ramme plet med et tørklæde købt hos "Lala Berlin". Siden den tidligere MTV-vært Leyla Piedayesh begyndte at sælge sine eksklusive partisanhalstørklæder i silke og kashmir, er de på ganske få år blevet et "must" på catwalks, i modeblade og hos enhver modebevidst kvinde. Udover tørklæder, rummer butikken nu også trøjer, leggings og meget andet. Prisniveauet er højt. Nærmeste U-bahn: Rosa-Luxemburg-Platz

LaLa Berlin

Mulackstrasse 7, 10119 Berlin
www.lalaberlin.com

Åbningstider:

Mandag - fredag: 11.30 - 19.30

Lørdag: 12.00 - 18.00



FRIEDRICHSHAIN:

Schneeweiss

Skal den romantiske middag eller frokostmødet være trendy? så kunne restauranten "Schneeweiss" der er indrettet helt i hvidt være en mulighed. Den har bl.a. modtaget en IF Design Award for sin helt specielle indretning. Spisekortet byder på retter fra det, de selv kalder "Alpe-køkkenet" og i weekenden serveres en populær "Alpin" frokostbuffet.

Schneeweiss

Simplonstrasse 16, 10245 Berlin
www.schneeweiss-berlin.de

Åbningstider:

Mandag - lørdag: 18.00 - 23.00

CHARLOTTENBURG:

CHOKOCAFÉ

Diskret placeret i en smuk victoriansk bygning på Bleibtreustrasse – en sidevej til Kurfürstendamm – finder man en herlig MEGET lille cafe med navnet "Chokocafé". Her kan man passende holde pause i sin shopping og alt efter vejret, nyde enten en kop varm chokolade, en italiensk is eller et lækkert stykke kage. Enhver, med en sød tand, vil kunne finde en grund til at lægge vejen forbi her. Det er muligt at reservere bord online.

Chokocafé

Bleibtreustrasse 15, 10623 Berlin
www.chokocafe.de

Åbningstider (sæsonbestemt):

Mandag - lørdag: 11.00 - 19.00

Søndag: 13.00 - 19.00



Kapitalforhøjelser og hjemtagelse af langfristede lån

I perioden fra 1. januar til 31. marts har EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S arbejdet målrettet med at få udlejet de ledige lejligheder i de nyrenoverede ejendomme i Prenzlauer Berg og haft travlt med to kapitalforhøjelser samt indfrielse af kortfristede lån og hjemtagelse af kreditforeningslån.

Pr. 1. januar - 31. marts 2013	
NØGLETAL	
Egenkapital (mio. kr.)	253,8
Soliditetsgrad	31,0%
AKTIEN	
Kurs pr. 31. marts	73,0
Indre værdi	108,13
Omsætning (mio. kr.)	7,7
PORTEFØLJE	
Antal ejendomme	21
Antal lejemål	702
Antal m ²	58.264

SELSKABETS RESULTAT

Selskabet har i perioden genereret et resultat før skat på i alt 0,6 mio. kr. Perioden har været præget af engangsomkostninger i forbindelse med overtagelse af den centrale ejendom ved Warschauer station og tomgang i forbindelse med afslutning af renoveringsprojekter. Ledelsen fastholder et årsresultat før kurs- og værdireguleringer i intervallet 3,5 til 4,2 mio. kr. Hertil kommer almindelig værdiregulering af ejendommene, kursregulering og eventuel avance ved salg af ejendomme/ejerlejligheder.

AKTIEN

Selskabets aktie er i perioden steget fra kurs 70,5 til kurs 73, hvilket svarer til en stigning på 3,5%. Aktiens omsætning har i perioden været 7,7 mio. kr. mod 3,7 mio. kr. sidste år. Indre værdi er i perioden steget fra 107,59 til 108,13.

KAPITALFORHØJELSER

Der er i perioden foretaget to kapitalforhøjelser for i alt nominelt 39,8 mio. kr. Den første kapitalforhøjelse på 9,8 mio. kr. er foretaget i forbindelse med share-deal-transaktionen med selskabet indeholdende den centralt placerede hjørneejendom ved Warschauer station i Friedrichshain. Ejendommen blev nøje beskrevet i det seneste nummer af BERLIN. Den anden kapitalforhøjelse på nominelt 30 mio. kr. er foretaget som en rettet emission mod EgnsINVEST Holding A/S.

Disse forhøjelser er den primære årsag til, at egenkapitalen er steget fra 209,8 mio. kr. til 253,8 mio. kr. i første kvartal og giver dermed et solidt fundament for den videre udvikling af selskabet.

FINANSIERING

I perioden er der også blevet hjemtaget kreditforeningslån. Sammen med kapitalforhøjelserne er de blevet brugt til at indfri en byggekredit og nedbringe øvrige kortfristede lån. I alt er der indfriet kortfristede lån for 109 mio. kr., mens der i samme periode er hjemtaget langfristet lån for 90 mio. kr. Den likvide beholdning er i samme periode steget fra 11,9 mio. kr. til 28,1 mio. kr.

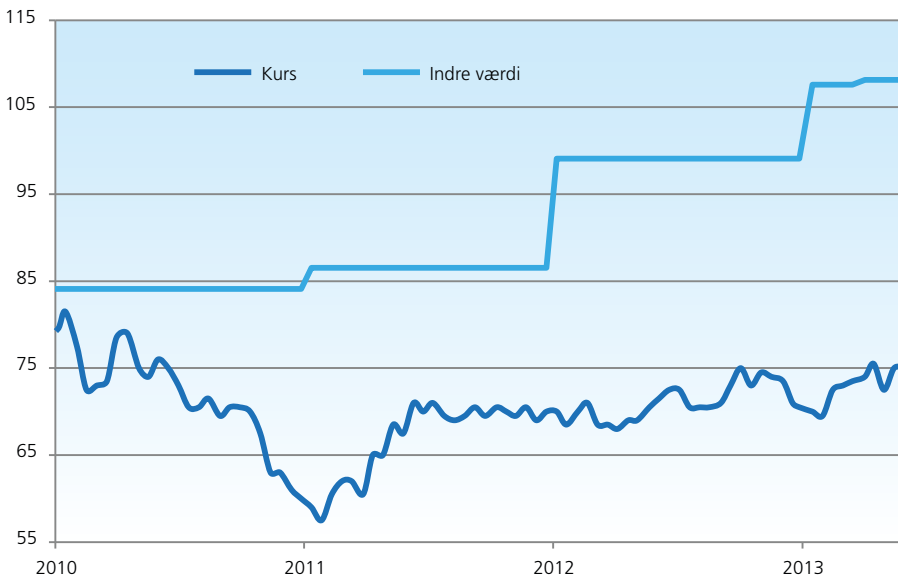
Selskabets SWAP-forpligtigelse er i perioden faldet med 1,5 mio.



Periodemeddelelsen kan downloades på ejdtykland.dk



Udvikling i indre værdi og aktiekurs for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S i perioden 2010-2013



Som det ses af grafen ligger aktiekursen væsentlig lavere end indre værdi. Aktien blev ultimo 2012 handlet til en kurs indre værdi på 0,66, hvilket betyder, at aktierne på daværende tidspunkt kunne købes med en rabat på over 30%.

kr. Det skyldes faldende rente i perioden samt kortere tid til aftalerne udløber, hvor de bliver indfriet til kurs pari.

RENOVERINGSPROJEKTER

Renoveringsprojekterne på to ejendomme er afsluttet og kreditforeningslån er hjemtaget, for den ene ejendom, hvilket er en del af de førnævnte langfristede lån på 90 mio. kr. Den anden afventer endelig kreditforeningsvurdering. Første kvartal er blevet brugt til udlejning af de nye/renoverede lejemål og der er på nuværende tidspunkt indgået 33 lejekontrakter ud af i alt 44 mulige.

Der er igangsat to byggeprojekter, som udelukkende omfatter udnyttelse af tagetager og opsætning af elevatorer. Disse projekter forventes afsluttet ultimo 2013 og primo 2014. Et mindre renoveringsprojekt på en enkelt ejendom forventes afsluttet ultimo 2013. Endelig er et byggeprojekt på en ejendom sendt i udbud Såfremt resultatet af dette ser ud som forventet, igangsættes dette projekt umiddelbart efter sommerferien. ■

Du får uddybende information om forskellige emner, der vedrører selskabets udvikling.

Du får indblik i de udfordringer eller særlige forhold, der er gældende for ejendommene, og hvordan selskabet håndterer dem.

Tilmeld dig online nyhedsservice

...og modtag nyheder om EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S

Tilmelding sker via: ejdtyskland.dk/tilmeld-nyhedsservice

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland



Bevæg dig lydløst rundt i Berlin

- en miljørigtig biloplevelse i Berlin

Firmaet "Yoove" udlejer handy Mitsubishi el-biler på dagsbasis til turister eller andre, som i en eller flere dage ønsker en større bevægelsesfrihed, end de offentlige transportmidler kan tilbyde.

De små moderne el-biler er som skabt til kørsel i storbyer som Berlin. De er nemme at komme rundt med og særdeles behagelige at køre i på grund af deres støjsvaghed. Med en rækkevidde på op til 150 km pr. opladning, kan man nemt komme rundt til Berlins distrikter, også dem lidt længere væk. Yoove sørger for en grundig instruktion, når bilen udleveres, og med det medfølgende "Plug & Charge"-kabel er det nemt og ukompliceret at oplade bilen for brugeren.

GRATIS PARKERING

Når el-bil skal oplades, sker det på en af de mere end 150 ladestationer rundt om i byen. Bilens navigationsdisplay viser selv vej til den nærmeste ladestander. Man kan også vælge en ladestation tæt på ens hotel, så kan bilen passende oplades om natten. Dette har en stor sidegevinst da man samtidig parkerer GRATIS på disse pladser og derved sparer en ofte ikke ubetydelig parkeringsudgift.

Har man lyst til at opleve Berlin på en anden CO₂-venligt måde, udlejer Yoove også Segways, som især er populære til brug i den indre by.

Læs mere på: www.yoove.com/en/electric-car

