

BERLIN

NR. 1/2013 - ÅRGANG 3

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV



Europacity - ny bydel i Berlin



Efterspørgslen efter boliger i Berlin er stigende

Antallet af ledige lejemål i Berlin den såkaldte tomgangsprocent er historisk lav. Det seneste offentliggjorte tal, som stammer fra 2011, lyder på 2%. Udviklingen hænger sammen med, at Berlin er blevet et yderst populært sted at flytte til. Alene de seneste fire år er befolkningen vokset med over 110.000 indbyggere. Senatsforvaltningen i Berlin forventer, at Berlin i perioden frem til 2030 vil få yderligere 250.000 indbyggere, således at indbyggertallet i 2030 vil være steget til over 3.750.000.

Den lave tomgangsprocent og dermed stigende efterspørgsel efter ledige lejemål skyldes også, at antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger stiger, fordi flere bor alene. Alene fra 2010 til 2011 faldt det gennemsnitlige antal af beboere pr. husstand fra 1,8 til 1,7. Hvis tendensen fortsætter ned til 1,6 beboer pr. husstand, vil det betyde, at Berlin med samme indbyggertal får behov for over 100.000 nye boliger eller en forøgelse af boligmassen på knap 6%.

Denne forøgelse har dog lange udsigter. Til trods for udviklingen er byggeniveauet på et historisk lavt niveau. Der blev i 2011 kun opført 3.517 lejligheder, skønt befolkningen steg med ca. 40.000 nye indbyggere. Byggeaktiviteten ventes at stige i de kommende år, men man regner fortsat med, at den kommer til at ligge langt under det forventede langsigtede behov på mellem 10.000 og 15.000 nye boliger årligt.

Udviklingen er naturligvis positiv for selskabet. Når vi derudover tager i betragtning, at arbejdsløsheden er faldet, bliver det kun bedre. Det er især jobskabelsen inden for områderne it, medievidenskab, servicefag og vedvarende energi, der har medført en større efterspørgsel efter arbejdskraft. Særligt for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er denne udvikling godt nyt, da selskabet henvender sig til berlinere med indkomster over gennemsnittet, som stiller krav både til boligens kvalitet og til beliggenheden.

Thorild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Smuk hjørneejendom
- 6 Europacity i Berlin
- 10 Driften i selskabet
- 12 Kunst på banegården

BERLIN

UDGIVELSE

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

REDAKTION

Thorild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION/FOTO

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Lars Blaabjerg Christensen
Kim Kassow Feldt
Charlotte Baagø

TRYK

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



Forsidefoto: Arkitekternes model af Europacity. © ASTOC Architects and Planners, Cologne

En smuk hjørneejendom centralt beliggende i Friedrichshain har en interessant historie. Ejendommen er blevet en del af porteføljen i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Warschauer Straße og Marchlewskistraße



Ny ejendom i porteføljen – Warschauer Straße 33

I december sidste år blev der indgået aftale om at købe ejendommen på Warschauer Straße 33 i Berlin. Der er tale om en hjørneejendom med en yderst central beliggenhed i Friedrichshain lige ved Warschauer Straße S-bahn og U-bahn. Ejendommen, der er på seks etager, har 22 bolig- og to erhvervslejemål fordelt på henholdsvis 2.434 m² og 740 m². Ejendommen blev renoveret i 2007-2008 og blev i den sammenhæng både varme- og støjisoleret, og alle lejlighederne blev renoveret. Lejlighederne er således udstyret med fuldparket-gulve, nye vinduer og døre og nyt inventar i badeværelserne. Desuden er samtlige installationer fornyet. I forbindelse med renoveringen blev der givet tilladelse til at etablere penthouselejligheder. Fire af de 22 lejlig-

heder er således luksuriøse lejemål i to plan. Fra de franske altaner, der vender ud mod Warschauer Straße, er der udsigt til Spree og området omkring O2-Arena. På gårdsiden, som er skærmet mod trafikken har lejerne adgang til egen tagterrasse.

LIVLIG TRAFIK GIVER GODE UDLEJNINGSBETINGELSER

Hele ejendommen er udlejet og genererer således et godt cashflow til selskabet. Ifølge trafiktal fra Berlin færdes dagligt ca. 150.000 mennesker i området foran ejendommen. Der er derfor tale om en yderst attraktiv beliggenhed, hvilket har spillet en vigtig rolle for selskabets mulighed for at udleje de to erhvervslejemål. Der



Fra penthouse lejlighederne er der direkte udgang til egen tagterasse.

er indgået en 10-årig lejeaftale med firmaet Verganz om det knap 650 m² store erhvervslejemål. Det andet erhvervslejemål på godt 100 m² er ligeledes udlejet.

De 22 boliglejemål er af varierende størrelser. Trefjerdele er flerværelses lejligheder på mellem 90 og 190 m². Den sidste fjerdedel er lejligheder på godt 50m². Sammenlignet med lejepriserne i området ligger hjørneejendommen et pænt stykke over middel.

FRIEDRICHSHAIN – ET ATTRAKTIVT OMRÅDE

Området omkring Warschauer station og Oberbaumbrücke er populært og flere store virksomheder har valgt at slå sig ned her. Universal Studios og BASF har etableret sig i området og Daimler Benz er på vej. Virksomhedernes kontorbygninger ligger ved O2-World Arena, der ligger lige over for et af Berlins mest populære turistmål: East-side Gallery. Det 1,3 km lange stykke af muren ligger langs med Mühlentstraße og Spree få hundrede meter fra EgnsiNVEST Ejendomme Tyskland A/S' nye ejendom. Det unikke stykke kulturhistorie er blevet udsmykket med tegninger og malerier af forskellige kunstnere og fungerer som ét stort friluftsgalleri. Modsat Spree og East-Side Gallery i området øst for hjørneejendommen støder man på Simon Dach-Straße – et andet populært område i Friedrichshain. Gaden er kendt for

sine mange hyggelige caféer og restauranter, der indbyder til masser af udeliv – især om aftenen.

KÖNIGLICHEN MATERIALPRÜFUNGSAMTES GODKENDETE FUNDAMENTET

Ejendommen på Warschauer Straße har godt 100 år på bagen. Den stod færdig i 1908, men byggeriet blev startet allerede i 1906. Imidlertid måtte det stoppes på grund af dårligt vejr i vinteren 1906 til 1907, hvilket fremgår af officielle dokumenter fra dengang. Fundamentet havde man dog nået at bygge færdigt, inden det dårlige vejr satte ind. Som en særlig foranstaltning og med den grundighed, som tyskerne er kendt for, blev fundamentet efter vinteren godkendt af datidens byggesagkyndige – "Der Königlichen Materialprüfungsamtes der Technischen Hochschule Berlin" inden byggeriet kunne komme i gang igen. Et officielt dokument blev udfærdiget, som fortæller, at fundamentet havde klaret vinteren uden at lide skade. Det samme kan man ikke sige om ejendommen efter anden verdenskrig. 65% blev ejendommen beskadiget. Blandt andet skulle taget, de indvendige mure og kælderens bygges op igen.

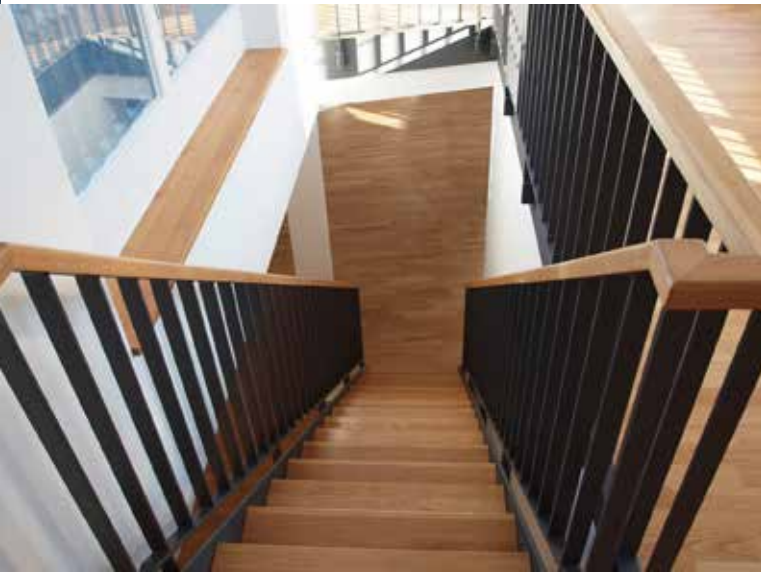
STAMCAFÉ FOR FORFATTEREN TIL DDR'S NATIONALSANG

Der hører en interessant krølle til historien om selskabets nye

EgnsiNVEST Ejendomme Tyskland A/S styrker informationen til aktionærene efter et år med stor vækst

Fra den 2. januar 2013 er IR-manager Kim Kassow Feldt tilknyttet EgnsiNVEST Ejendomme Tyskland A/S. Her skal han styrke den udadvendte kommunikation og samtidig formidle information omkring aktien og selskabet til aktionærer, samarbejdspartnere og myndigheder, med henblik på at styrke likviditeten i aktien og sikre en solid kursdannelse.

Direktør Thorkild Steen Sørensen udtaler "Vi har igen haft et år med en stor vækst i EgnsiNVEST Ejendomme Tyskland A/S. Med indkøb af yderligere to ejendomme og en forøgelse af ejendomsbalancen på næsten 20% til ca. 780 mio. kr. har vi siden starten af 2011 fordoblet vores tilstedeværelse på ejendomsmarkedet i Berlin. Med ansættelsen af IR-



Vegetar-dagligvarebutikken Verganz har lejet 646 m² i ejendommen.

ejendom. I ejendommens tidlige år fandtes en café i stueetagen, Café Komet. Den blev i årene 1911 og 1912 jævnligt frekventeret af den unge digter, Johannes R. Becher, som boede i huset ved siden af. Den unge digter blev i årene efter første verdenskrig overbevist kommunist og var dybt engageret i det tyske kommunistparti, KPD, hvilket resulterede i, at han ved Hitlers magtovertagelse måtte flygte til Sovjetunionen. Efter anden verdenskrigs afslutning rejste han tilbage til Tyskland i den sovjetisk-okkuperede zone af Berlin, Øst Berlin, hvor han blev involveret i flere kulturpolitiske opgaver. Blandt andet skrev Johannes R. Becher teksten til DDRs nationalsang "Auferstanden aus Ruinen" og i årene fra 1954 og frem til sin død i 1958 var han kulturminister i DDR. I 1950 genså han hjørneejendommen med sin stamcafé og udtaler ved den lejlighed fejlagtigt, at han havde boet i ejendommen. Dette er siden blevet gengivet i litteraturhistorien og i en dokumentarfilm og har dermed fejlagtigt også givet Warschauer Straße 33 en plads i historien.

VEGETARKOST DEN NYE TREND

Caféen fra fordums dage er i dag afløst af helt nye moderne storbytoner. Lige umiddelbart efter redaktionens afslutning, den 30. marts åbner Vegetar-dagligvarebutikken Verganz deres anden butik i Berlin i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' nye ejendom. De har lejet 646 m² i stuen og på første. sal. Kvadratmetrene er indrettet til både at indeholde en dagligvarebutik og en restaurant. Fra butikken kan berlinerne udover frugt og grønt købe dyrefoder, kropsspleje, kosmetik m.v. Alene vegetarbutikkens mejerifdeling byder på 45 mælkealternativer og 77 alternativer til ost. For tilhængere af raw food kan de tilbyde en hel afdeling med produkter. 90% af varerne er økologiske. Fra restauranten kan man smage vegetarretterne, inden man selv bærere råvarerne hjem til køkkenet for at tilberede dem.

At den nye lejer har ramt en trend fremgår af selskabets ekspansionsplaner. Der er således planlagt åbning af den første butik uden for Tysklands grænser i Wien i løbet af foråret og yderligere to tyske filialer i henholdsvis Hamborg og Leipzig. Forventningerne er, at der om tre år vil være i alt 20 Verganz-butikker i Europa.

Den nye ejendom er overtaget af EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S den 1. januar 2012 og er således en del af ejendomsporteføljen i årsrapporten 2012, som blev offentliggjort den 22. marts. ■

manager Kim Kassow Feldt ønsker vi at styrke kommunikationen omkring vores tilstedeværelse i markedet og tage et skridt nærmere aktionærerne og vores samarbejdspartnere".

Kim Kassow Feldt kommer fra en stilling hos Difko Fondsmæglerselskab, hvor han har arbejdet som chefan-

lytiker og som direktør for et investeringsselskab med fokus på tyske ejendomme. Kim er uddannet som MSc. Finance and International Business fra Handelshøjskolen i Aarhus og har arbejdet i investeringsbranchen siden 2006.



KIM KASSOW FELDT
IR-manger

Tlf.: +45 76 25 01 47
mobil: +45 29 12 13 77
kkf@egnsinvest.dk



EUROPACITY

- midt i Berlin

Modelfoto © ASTOC Architects and Planners, Cologne

Natur, kultur, arbejde og privatliv skal smelte sammen i et nyt område, som er ved at blive bygget oven på et gammelt godsbaneområde nord for Hauptbahnhof Berlin.

Af Ulla Sørensen



Europacity set fra sydøst, når Masterplanen er fuldt implementeret. Den hvide bygning nederst i billedet er Hamburger Bahnhof.

Skønt der har været arbejdet hårdt de seneste 20 år for at få Berlin til at gro sammen igen efter 28 års deling, har byen stadig "ar", hvor håndværkere, byggekraner og stilladser endnu ikke er nået forbi og har udført deres helende arbejde. Området lige nord for Berlin Hauptbahnhof er et eksempel herpå, men ikke ret meget længere. Efter års planlægningsproces, hvor ejerne af området og Berlins byudviklingssenat har gennemført workshops, arkitektkonkurrencer og fået udformet samt besluttet en Masterplan for, hvad der skal ske med de 40 hektar, begynder området langsomt at forandre sig.

GEOGRAFISK PLACERING I BERLIN

Europacity, som arkitektfirmaet bag Masterplanen har døbt området, ligger nord for Berlins nye hovedbanegård. Det strækker sig nord på fra Invalidenstrabe langs med Berlin-Spandau-skibskanalen og slutter ved Perleberger StraÙe og Nordhafen. Byudviklingssenatet har givet projektet det noget mindre farverige men,



til gengæld meget præcise navn, Masterplan Berlin Heidestrabe – præcis fordi Heidestrabe løber nord syd tværs igennem hele det omtalte areal og selv indgår som en del af udviklingsplanen. Området ligger således i distrikt Mitte og forbinder via tunnelen under Tiergarten den sydlige og nordlige del af byen med hinanden. Syd for området ved Spree finder man flere regeringsbygninger. På den østlige side støder man på Chausseestrabe, hvor EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har en ejendom, samt det tyske forsvars sygehus og hovedsædet for den tyske efterretningstjeneste.

FORTID MED FOKUS PÅ GODS OG JERNBANE

Arealets tilknytning til forsvaret stammer helt tilbage fra midten af 1700-tallet og er knyttet sammen med Invalidenstrabe. Gaden har nemlig fået navn efter de huse, der her blev bygget til at huse invalide soldater fra de preussiske krige. Udviklingen af området skete

Der er fokus på at binde området sammen med stisystemer for cyklister og fodgængere.



100 år senere i 1847 med bygningen af Hamburger Bahnhof. Fra midten af 1800-tallet og frem til i dag har området fået præg af sin tid som jernbaneområde med fokus på opbevaring og transport af gods. Dette formål blev yderligere forstærket ved udgravningen af Berlin-Spandauer-skibskanalen, og ved at Nordhavnen blev taget i brug.

Hamburger Bahnhofs status som vigtig stationsbygning varede kun knap 40 år. Ved den kraftige udbygningen af jernbanenetet, som skete i sidste halvdel af 1800-tallet, overgik den til at blive museum først for bygninger og trafik og senest for nutidskunst. (Læs mere om Hamburger Bahnhof i artiklen på bagsiden af BERLIN).

EJERNE BAG

Berlin Heidestraße-området udgør sammenlagt et areal på 40 ha. 31 af disse var ved projektets tilblivelse ejet af ejendomsselskabet Vivico Real Estate og Deutsche Bahn, mens resten var ejet af den tyske stat, Liegenschaftsfonds Berlin og nogle private selskaber.

Under 2. verdenskrig blev hele området omkring Heidestraße udsat for kraftige bombardementer og stedet mistede fuldstændig sin betydning ved delingen af Berlin. I perioden fra 1961-1989 var området med placering lige op ad muren meget langt fra at være tænkt ind i nogen byudvikling overhovedet. Arealet langs med kanalen og jernbanesporet blev brugt til opbevaring af gods og som containerplads. Genforeningen og især bygningen af Berlin Hauptbahnhof syd for Heidestraße-området ændrede imidlertid arealets status på begge sider af Heidestraße fra perifer til central. Med flytningen af containerpladsen i 2003 var områdets dage som godsareal endelig forbi.

MASTERPLAN MED VIDE RAMMER

De to største ejere, Vivico Real Estate og Deutsche Bahn stod sammen med Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Berlins senat for byudvikling) for at beskrive mål og rammer for det, der skulle ske med området og efterfølgende for at udvælge de selskaber, som skulle udforme det endelige projekt. Planlægningsarbejdet blev sat i gang på en konference i juli 2006, og efter en grundig proces blev det i en konkurrence i 2008 afgjort, hvilke tre firmaer, der skulle stå for den endelige udarbejdelse. Det blev Planungsbüro ASTOC, Köln, som skulle stå for byplanlægningen, Studio Urban Catalyst, Berlin for de udvendige arealer og ARGUS, Hamburg for trafikplanlægningen.

Berlin Heidestraße Masterplan, som projektet er blevet døbt, er stort og ambitiøst. Alene det faktum, at man fra planlæggernes side forventer, at det kan tage mellem 10 og 15 år, inden hele planen er implementeret, viser noget om omfanget. Af samme grund har man fra planlægningsbureauerne, ejerne og Berlins



senat for byudviklings side gjort sig umage med at give vide rammer for, hvordan den kan blive ført ud i livet. Der er nogle nøgleord, som går igen i planen: Anvendelse, Åbne rum, Udvikling og Eksisterende bygninger, som skal tænkes ind i den fremtidige planlægning af de enkelte delprojekter, men hvor meget og hvordan har man ikke lagt fast.

” Der er taget hensyn til, at flere projekter kan være i gang samtidig eller hver for sig uafhængig af hinanden

Der har generelt været fokus på at bevare en høj fleksibilitet i implementeringsprocessen. Derfor er der taget hensyn til, at flere projekter kan være i gang samtidig eller hver for sig uafhængig af hinanden. Det har man gjort ved at opdele området i sektioner med hvert sit anvendelsesområde. Der er med andre ord lagt op til, at der kan bygges en erhvervsjendom i en sektion og et galleri- og boligkompleks i en anden sektion samtidig. Det ene projekt skal ikke vente på, at det andet bliver færdigt.

VISIONEN

Formålet med projektet er meget simpelt: at få større nytteværdi af et centralt område i byen, både når det gælder bolig og arbejdspladser, og når det gælder kultur og fritid. Særligt de rekreative muligheder ved at udvikle området langs med Berlin-Spandauer-skibskanalen er åbenlyse og har fyldt meget i planen om at opføre 1.800 nye boliger. På kultursiden er området allerede beriget med Museet for Nutidskunst, Hamburger Bahnhof. Den store kulturinstitution skal bruges som løftestang til at tiltrække mere kultur til området og ad den vej øge den kulturelle nytteværdi.

Generelt lægges der op til at skabe et nyt område i byen, hvor erhverv, hoteller, detailforretninger og boliger smelter sammen med kultur, natur og fritidsaktiviteter. Det skal så at sige være muligt for berlineren at leve deres liv, dyrke deres fritidsinteresser side om side med turisterne og arbejdspladserne i det nye Europacity. Som en del af planen bliver Heidestraße udvidet og får boulevardstatus med to kørebaner i begge retninger. Der etableres cykelsti og brede fortove i begge sider og en bred rabat i midten med plads til grøn bevoksning og træer. I planerne er der lagt fokus på at binde området godt sammen med stisystemer, som vil gøre det attraktivt at bevæge sig rundt både til fods og på cykel. Langs skibskanalen skal der for eksempel etableres en promenade, så området ved vandet kommer til at fungere som et frirum for indbyggerne i Europacity. Også de offentlige trans-

portsystemer indgår som en vigtig del af udviklingsplanen. Formålet er her at binde Europacity sammen med resten af Berlin, så adgangen til og fra området bliver nem og enkel.

FULD GANG I IMPLEMENTERINGEN

Finanskrisen ramte naturligvis også Berlin Heidestraße Masterplan, så det er gået knap så hurtigt som ønsket at få gang i de mange projekter. Det første projekt er dog færdiggjort. Det gælder TOUR TOTAL – en 70 meter høj kontorbygning. Byggeriet blev færdigt i oktober sidste år. Bygningen skal huse medarbejdere fra den franske oliekoncern, Total. Bygningens højde betyder, at selskabets nye hovedsæde i Berlin for øjeblikket er meget synligt i landskabet. Udover de 17 etager over jorden huser det også parkering i tre etager i kælderen.

Sidste år og i år er der kommet mere gang i projekterne, som blandt andet begynder at tage form rundt om kulturinstitutionerne. I starten af året fandt man blandt andet vinderen af arkitektkonkurrencen til en bygning, der både skal huse kontorer, boliger og gallerier. Vinderen blev Carsten Roth, et arkitektfirma fra Hamborg. Tidligere er også opførelsen af en ejendom, der skal huse gallerier blevet godkendt. Flere grundstykker er solgt. Blandt andet har Klaus Groth, en kendt iværksætter i Berlin, købt et grundstykke langs med Berlin-Spandauer-skibskanalen, hvor der skal bygges 120 boliger. Det schweiziske rådgivningsfirma Ernst Basler + Partner planlægger at bygge nyt og flytte deres tyske hovedsæde fra Potsdam til Europacity.

Særligt området lige foran Berlin Hauptbahnhof har tiltrukket interesserede investorer. Et af de nyeste projekter gælder et stort kontorbyggeri, som to pensionskasser har købt. Ejendommen forventes at stå færdig i løbet af 2015 og vil primært blive udlejet til revisionsfirmaet Pricewaterhouse Coopers. Syd for hovedbanegården er Steigenberger-hotelgruppen allerede i gang med at bygge ikke kun et, men to nye hoteller: Det ene et trestjernet hotel med 412 værelser og ved siden af et mere luksuspræget konferencehotel med 320 værelser, 19 suiter og wellnessfaciliteter. Hotellerne er planlagt til at skulle åbne henholdsvis i oktober i år og i april 2014.

Drømmen om, at det tidligere godsområde inden for en overskuelig årrække vil være et levende område centralt i Berlin, er således godt på vej til at blive til virkelighed. Alene inden for de kommende år vil de allerede i gangsatte og planlagte byggeprojekter sætte et markant præg på området. ■



PORTEFØJLEMANGER
Lars Blaabjerg Christensen

2012 – stor vækst i nettoomsætning og balance samt udvidelse af aktiekapital

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har øget porteføljen i Berlin med køb af yderligere to ejendomme og en forøgelse af balancen med næsten 19% til 780 mio. kr. Nettoomsætningen er steget til 26,4 mio. kr., og årets resultat blev 14,1 mio. kr.

	2012	2011	Ændring
	DKK	DKK	%
Nettoomsætning	26.394	16.195	63%
Dagsværdiregulering	11.880	34.441	-66%
Resultat af primær drift	29.521	44.452	-34%
Finansielle poster (netto)	-14.926	-6.569	127%
Årets resultat	14.138	33.162	-57%
Investeringsejendomme til dagsværdi	780.031	657.473	19%
Balancesum	796.074	673.838	18%
Egenkapital	209.797	181.696	15%
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	7,33	18,74	-11,41
Egenkapital forrentning efter skat	7,30%	19,50%	-12,2%
Soliditetsgrad	26,40%	27,00%	
AKTIEN			
Kurs 31/12	70,5	70	0,7%
Indre værdi	107,59	102,65	4,8%
Kurs/Indre værdi pr. 31/12	0,66	0,68	-3,9%
Omsætning (mio. kr.)	18,8	19,2	-2,1%
PORTEFØLJE			
Antal ejendomme	21	19	10,5%
Antal lejemål	695	627	10,8%
Antal m ²	58.077	51.838	12,0%

SELSKABETS ÅRSRESULTAT

Selskabet har i 2012 haft en kraftig stigning i omsætningen på 63% fra 2011 til 2012 som følge af yderligere vækst i antallet af ejendomme i porteføljen samt ændret indregning af omsætning og resultat fra minoritetsinteresser. Årets resultat på 14,1 mio. kr. er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af selskabets ejendomme, som udgør 11,9 mio. kr. Resultatet af den primære drift (EBVAT) var i 2012 på 2,7 mio. kr.

AKTIEN

Selskabets aktier er steget fra kurs 70 primo året til kurs 70,5 ultimo 2012, hvilket svarer til en stigning på 0,7%. I samme periode har omsætningen med selskabets aktier forholdt sig stabilt. I 2011 blev der handlet for 19,2 mio. kr., og i 2012 er der handlet for 18,9 mio. kr. Som følge af stigningen i egenkapitalen i 2012 er indre værdi steget fra 102,65 til 107,59 svarende til en stigning på 4,8%. Den øgede indre værdi medfører, at kurs indre værdi har ændret sig fra 0,69 til 0,66. Kurs indre værdi er et nøgletal, der oplyser prisen på selskabets bogførte egenkapital. Med en kurs indre værdi på 0,66 betyder det, at en aktionær, der køber aktier i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, betaler 66 øre for hver krone egenkapital, der investeres. Resultat pr. aktie efter skat udgjorde 7,33 kr. for 2012.

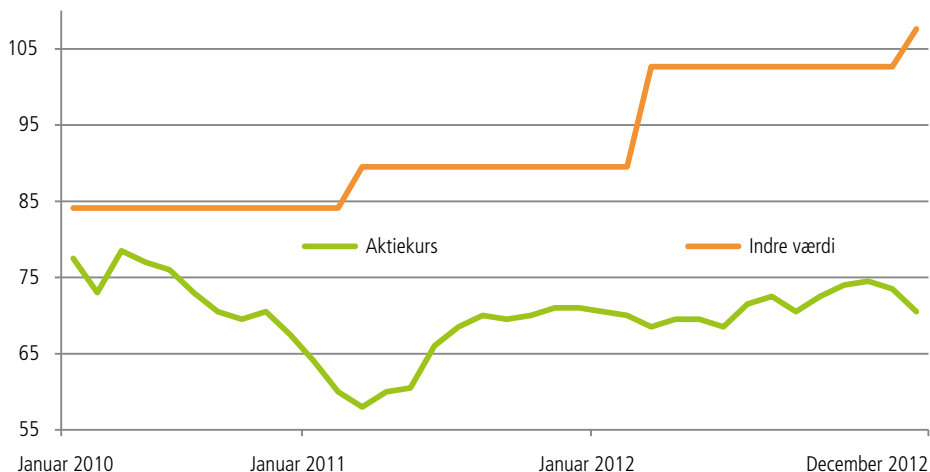
RENOVERINGSPROJEKTER

Selskabet har i 2012 færdiggjort store renoveringsprojekter på ejendommene beliggende i henholdsvis Paul Robeson Straße og Bornholmer Straße. Begge ejendomme har fået etableret tagetager, gårdvendte altaner og elevatorer, renoveret opgange, opgraderet forsyningsledninger og vinduer og etableret nyt gårdmiljø. Ejendommen på Paul Robeson Straße forventes, når den er fuldt udlejet efter renoveringen, at kunne øge lejeindtægten med over 800.000 kr. – en stigning på over 150% fra det tidligere lejeniveau. I 2013 forventes yderligere tre renoveringsprojekter at være tilendebragt, således at Schildhornstraße bliver komplet renoveret, og at der etableres taglejligheder i ejendommen på Schönhauser Allee og Voigtstraße.



Den samlede årsrapport kan downloades på ejdtyskland.dk

Udvikling i indre værdi og aktiekurs for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S i perioden 2010-2012



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%.

KØB AF EJENDOMME

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har i løbet af 2012 indgået aftale om køb af to selskaber, indeholdende ejendomme beliggende på henholdsvis Voigtstraße og Warschauer Straße i Friedrichshain. Førstnævnte blev erhvervet pr. 1. marts 2012 og indeholdt ved købet 39 lejligheder. Ejendommen blev købt, inklusiv aftale om, at sælger efterfølgende etablerer seks taglejligheder.

Ejendommen på Warschauer Straße blev erhvervet ved en betinget share-deal den 28. december 2012. Ejendommen er helt ny-renoveret, og der er samtidig etableret fire taglejligheder samt et større butiksejendomme i stuen og på første sal. Ejendommen i Warschauer Straße, som er nærmere beskrevet andetsteds i BERLIN, er beliggende i området Friedrichshain, som i løbet af 2012 har overhalet Prenzlauer Berg som EgnsinVEST Ejendomme Tysklands største investeringsområde.

RENTEAFDÆKNING

For at afdække selskabet mod stigende finansieringsrenter i fremtiden blev der i december 2010 indgået tre lige store fast-renteswapaftaler på hver 7,5 mio. euro med startdato den 31. december 2011. De tre swapaftaler har udløb henholdsvis ultimo 2014, ultimo 2016 og ultimo 2018. Grundet det fortsat lave renteniveau var dagsværdireguleringerne af renteswaps også negativ for 2012 med i alt 4,4 mio. kr. Pr. 31. december 2012 er de tre renteswaps negative med 14,6 mio. kr., hvilket er fratrukket egenkapitalen. Frem mod udløb af aftalerne henholdsvis ultimo 2014, 2016 og 2018 vil de hensatte dagsværdireguleringer kunne tilskrives den bogførte egenkapital.

FORVENTNINGER TIL 2013

Forventningerne til EBVAT i 2013 ligger i intervallet 3,5-4,2 mio. kr., hvilket er 0,8-1,5 mio. kr. højere end resultatet i 2012. Dette skyldes primært afsluttede byggeprojekter med tilhørende lejestigning i de renoverede lejligheder og i de nye taglejligheder. Ligeledes indgår resultatet af driften i Warschauer Straße i 2013,

hvilket forventes at have en positiv effekt på det samlede resultat.

BEGIVENHEDER I 2013

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har den 22. marts 2013 vedtaget og gennemført en rettet emission mod EgnsinVEST-koncernen på 300.000 stk. aktier á kr. 100 til kurs 108,68. Aktierne er tegnet mod kontant indskud af 32.604.000 kr. Kapitalforhøjelsen sker på baggrund af et ønske om yderligere konsolidering af selskabet som afsæt til fremtidig vækst. ■

Tilmeld dig online nyhedsservice

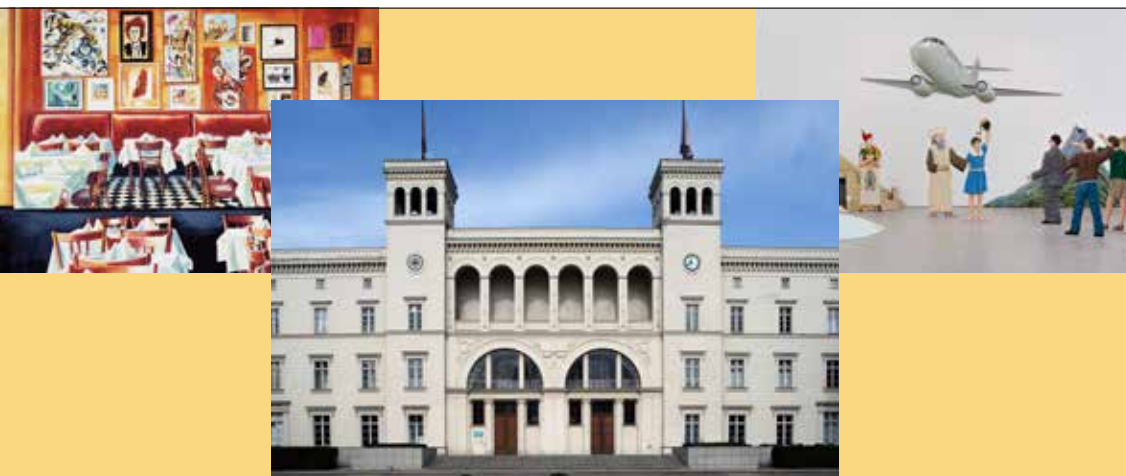
...og modtag nyheder om EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S

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.

Tilmelding sker via:
ejdyskland.dk/tilmeld-nyhedsservice

EgnsinVEST
Ejendomme Tyskland



Moderne kunst under gamle hvælvinger

Langt de fleste besøgende i Berlin, kender Berlin Hauptbahnhof, der med sin størrelse og iøjnefaldende arkitektur dagligt afvikler en livlig togtrafik i flere etager. Men langt færre er klar over, at den tidligere banegård "Hamburger Bahnhof", ligger blot 350 m nord for den nye banegård, og i dag rummer et spændende museum for samtidskunst.

Af Charlotte Baagø

Den gamle banegård "Hamburger Bahnhof", bygget i nyklassicistisk stil, blev opført i årene 1846-47 som en destination for togforbindelsen Hamborg-Berlin. Stationsbygningen er i dag en af de ældstbevarede i Tyskland og dermed også en af de ældste bygninger i Berlin. Som banegård var den kun i drift i 37 år frem til 1884, hvorefter den "nye" Lehrter Bahnhof og senere Berlin Hauptbahnhof tog over.



Efter murens fald i 1989 besluttede man at foretage en gennemgribende reovering af de smukke bygninger, og indrettede det nuværende "Museum für Gegenwart", som råder over et udstillingsareal på 8.000 m². Museet åbnede i 1996.

Museets tyngdepunkter er en samling, af især amerikansk kunst, skænket af en tysk kunstsamler, Erich Marx. Samlingen omfatter værker af kunstnere som Joseph Beuys, Andy Warhol, Robert Rauschenberg, Cy Twombly og Anselm Kiefer. Derudover har alle de kunstværker, som tidligere var ud-

stillet på "Neue Nationalgalerie", nu også fået et fast plads på museet.

Kunstværkerne er mangfoldige og udfordrende i deres stil, og de pompøse rammer i den gamle banegårdsbygning danner specielt en fin kulisse for nogle af de større kunstinstitutioner.

Frem til midten af august 2013 er særudstillingen "Sehr Gut | very good" af Martin Kippenberger (1953-1997) det store trækplaster. Den flamboyante multikunstner regnes for en af sin tids mest markante profiler, hvis værker både kan provokere, forarge og skabe forundring.

Læs mere herom på www.hamburgerbahnhof.de.

KUNST CAMPUS

I forbindelse med "Hamburger Bahnhof" findes også Friedrich Christian Flick samlingerne og en række gallerier, der tilsammen skaber et kunst campus. Dette campus er placeret mellem Invalidenstraße og Heidestraße, hvorfra det kommer til at udgøre det sydøstlige hjørne i det planlagte Europacity, som er nærmere beskrevet i artiklen i bladet. ■