

BERLIN

NR. 3/2018 - ÅRGANG 8

AKTIONÆRINFORMATION ● EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



FORBUNDSRÅDET I BERLIN

Dansk kunst på toppen
af delstaternes parlamentsbygning

INDHOLD

- 3 Resultat 1. halvår 2018
- 4 Fra Østersøen til Berlin med skib
- 5 Innovationscenter, Siemens
- 9 Dansk udsmykning af Bundesratbygningen
- 10 Dagsværdiregulering
- 12 #Berlinproduziert

UDGIVELSE

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

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION/FOTO

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Charlotte Baagø

TRYK

Stibo Complete A/S, Horsens.
BERLIN er svanemærket.
Eftertryk kun tilladt efter aftale
med EgnsINVEST.

FOTOS

Siemens AG, Wikimedia, Shutterstock
Linus Litner, Thomas Schlorke,
Charlotte Baagø

FORSIDEFOTO

© Bundesrat



KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

PERIODEN (t.kr.)	1. halvår 2018	1. halvår 2017	1/1-31/12 2017
Nettoomsætning	23.594	21.648	44.350
Resultat af primær drift	13.801	12.287	25.453
Finansielle poster (netto)	-5.705	-5.651	-11.444
EBVAT	8.096	6.637	14.010
Dagsværdiregulering	27.899	23.414	46.520
Periodens / Årets resultat	30.100	25.102	50.798
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.183.403	1.032.378	1.124.585
Balancesum	1.193.298	1.045.219	1.130.467
Egenkapital inklusiv minoritetsinteresser	494.953	440.449	466.715

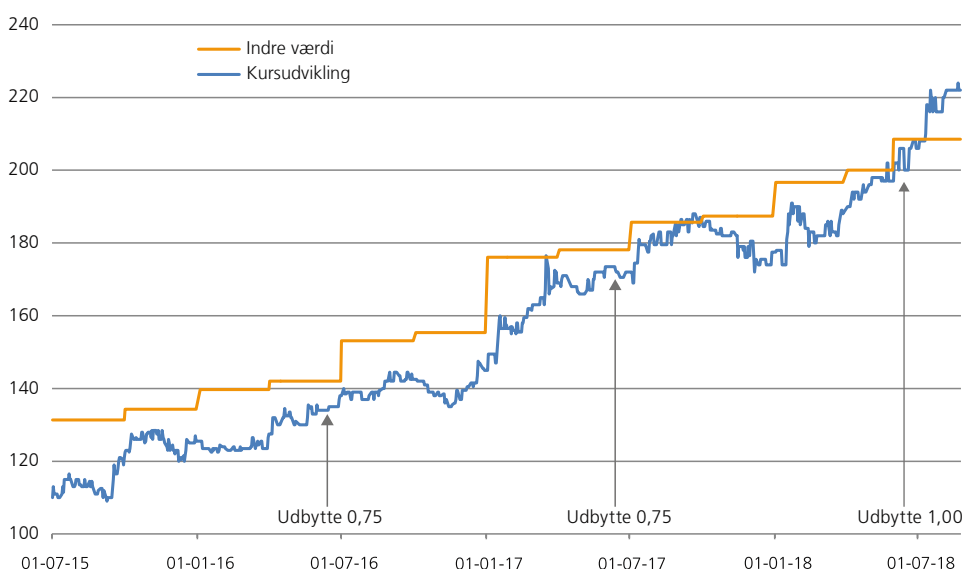
NØGLETAL

Resultat pr. aktie efter skat	12,82 kr.	10,69 kr.	21,63 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	6,3%	5,9%	11,6%
Soliditetgrad	41,0%	41,7%	40,8%

AKTIEN

Kurs ultimo i perioden	206	172	177,5
Indre værdi	208,55	185,70	196,62
Kurs / Indre værdi	0,99	0,93	0,90

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



OMSÆTNING I AKTIEN

	Antal stk.	DKK
2. kv. 2018	33.961	6.649.630
1. kv. 2018	38.141	7.010.889
4. kv. 2017	126.190	22.652.042
3. kv. 2017	53.299	9.664.452

DOWNLOAD MATERIALE



Halvårsrapporten 2018 for
EgnsINVEST Ejendomme
Tyskland A/S kan downloades
fra hjemmesiden:
www.ejdtyskland.dk

Resultat før skat **36 mio. kr.** i første halvår 2018

Selskabets EBVAT-resultat er 8,1 mio. kr. i de første seks måneder af 2018 og dagsværdireguleringerne er 27,9 mio. kr.

PERIODEN 1. APRIL TIL 30. JUNI 2018

- Resultatet før kurs og værdireguleringer udgør 4,1 mio. kr.
- Tomgangsprocenten var 0,15% for boliger og 2,30% for erhverv pr. 30. juni 2018, i alt 0,40% (tre lejemaal).

PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. JUNI 2018

- EBVAT-resultatet udgør 8,1 mio. kr.
- Værdireguleringer i ejendommene udgør 27,9 mio. kr.
- Indre værdi er steget fra 196,62 til 208,55

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 1. halvår 2018 realiseret et resultat før skat på i alt 36 mio. kr., hvoraf 27,9 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Selskabets EBVAT-resultat er dermed 8,1 mio. kr. i de første seks måneder af 2018. Selskabets værdireguleringer svarer til 2,36% af de langfristede aktiver.

Selskabets indre værdi er i halvåret steget med 5,7% til 208,55 og børskursen er steget fra 177,5 til 206,0 hvilket er en stigning på 13,8%.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 7,6% for halvåret og soliditeten 41,0%.

De likvide beholdninger udgør 9,1 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 54,9 mio. kr., som kan anvendes til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.

LEDELSENS FORVENTNINGER

"Selskabet fastholder, at resultatet før kurs- og værdireguleringer for regnskabsåret 2018 vil ligge i intervallet 15,5 og 16,0 mio. kr. EBVAT-resultatet på 8,1 mio. kr. i første halvår følger budgettet. Hertil kommer værdireguleringer af selskabets ejendomme, som pr. 30. juni 2018 er 27,9 mio. kr. Den meget lave tomgang i selskabet understøtter, at der fortsat er en høj efterspørgsel efter ledige lejemaal til både bolig og erhverv i Berlin, og det er naturligvis positivt for selskabets resultater også fremover," fortæller administrerende direktør, Thorkild Steen Sørensen. ■

EBVAT

Resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer og særlige poster.

Skibselevatoreer får godstransporten ad vandveje til at fungere.

Lidt nord for Berlin har de i 10 år været i gang med at bygge en ny skibs-elevator, som skal afløse den gamle fra 1934. Skibs-hejseværket ved Niederfinow udgør en vigtig funktion for godstransporten mellem Berlin og Østersøen.

Af Ulla Sørensen Et system af vandveje udgør en omfattende del af infrastrukturen i Tyskland, herunder også Berlin og Brandenburg (delstaten rundt om Berlin). Vandvejene bliver opdelt i to systemer: Bundesvandveje og delstats-vandveje. I Berlin og Brandenburg forbinder 600 km af bundes-vandvejene hovedstaden med havnebyer som Hamborg, Bremen og Stettin. Derudover har Berlin og Brandenburg flere tusinde kilometer vandveje, som ikke indgår i denne transportfunktion, men bliver brugt til fritidsaktiviteter og vandturisme.

Bundes-vandvejene løser en vigtig opgave for godstrafikken, og aflaster samtidig vejnettet. Hovedvejene består af floderne Oder, Spree, Havel og Elben og disse forbindes med hinanden af kunstigt skabte kanaler. For øjeblikket er en udbygning af vandvejen, Berlin-Eberswald-Stettin ved at blive udbygget. Det indebærer blandt andet en udbygning af Oder-Havel-Kanalen. En af de mere omfattende ingeniøropgaver gælder etableringen af et nyt skibs-hejseværk i Niederfinow, som skal afløse det gamle fra 1934 – i øvrigt Tysklands ældste.

Skibs-hejseværket ved Niederfinow har siden 1934 sikret vandvejen til Østersøen ved at udligne en højdeforskel på 36 meter. Det nye anlæg er lidt af en ingeniørmæssig bedrift, da det er bygget med henblik på at kunne hejse selv de helt lange containerskibe op og ned. Eftersom man har vægtet den kapacitetsmæssige fleksibilitet meget højt, er hejseværket bygget uden gavle og tag til at stabilisere de 133 m lange og 55 m høje betonsider. Byggeriet har været i gang i foreløbigt 10 år og har hidtil holdt sig inden for den økonomiske ramme på 300 mio. euro. Hvis alle test forløber planmæssigt forventes kæmpeelevatoren at blive sat i drift næste år.

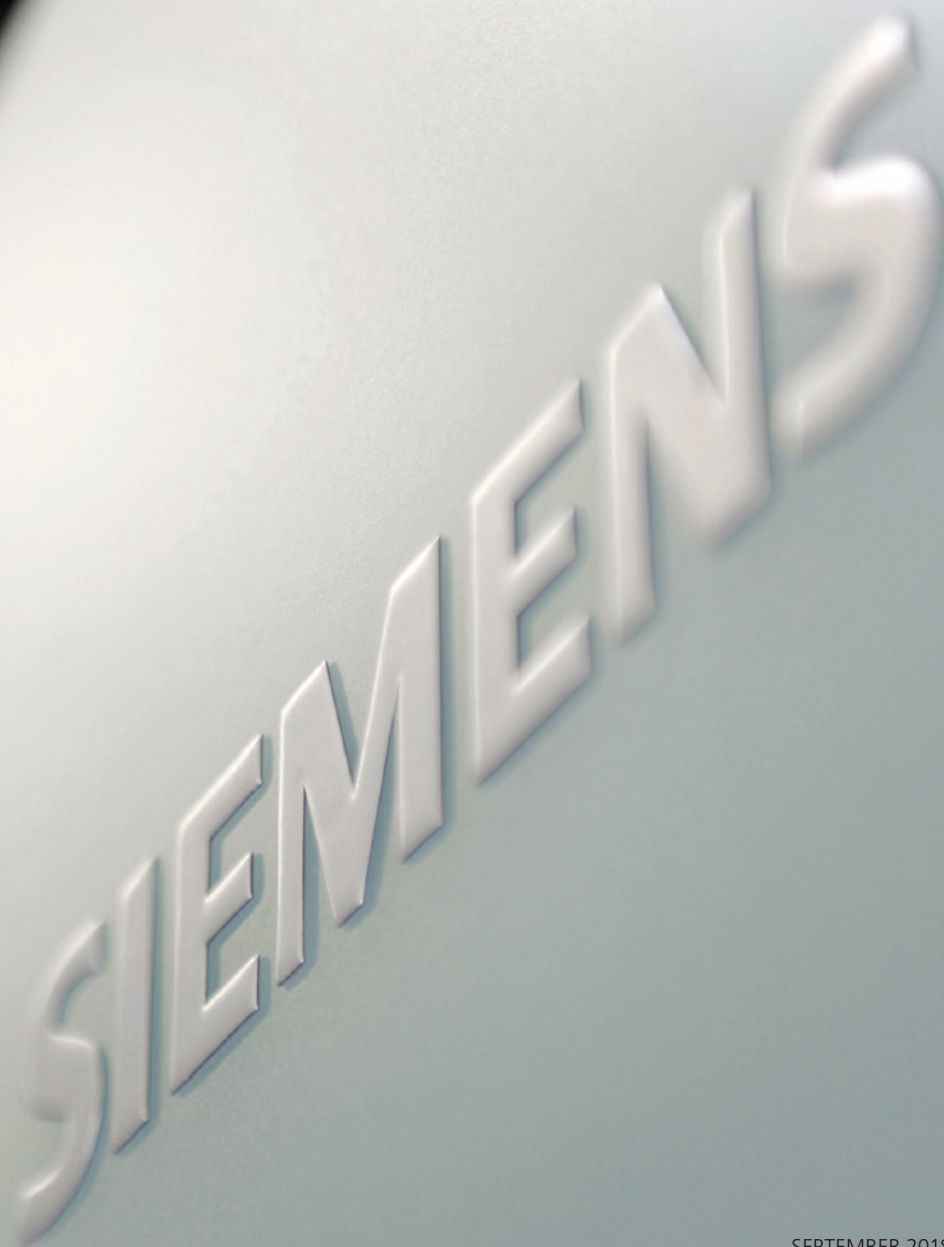
Niederfinow skibshejseværk inviterer gerne interesserede til at komme og se såvel den nye konstruktion som, hvordan en skibselevator i funktion løfter et tonstungt skib 36 m op eller ned.

Der er flere informationer at hente på websiden schiffshebewerk-niederfinow.info. ■



I nogle måneder har der været forhandlinger i gang mellem Siemens og senatet i Berlin om at oprette et mindre startup- og forskningsmiljø, men senest har Siemens meldt ud, at de vil meget mere end det.

Siemenscon **VALLEY**





SIEMENS
Ingenuity for life

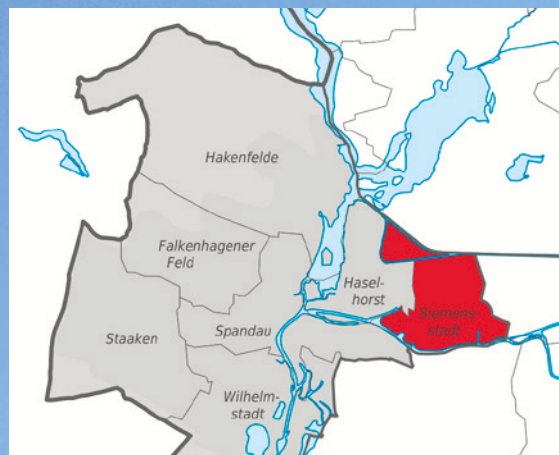
SIEMENS INNOVATION

Den globale industrikæmpe planlægger at skabe et innovationscenter med Silicon Valley som forbillede, hvilket er et langt større projekt, end det de først har meldt ud. Siemens har endnu ikke besluttet, hvor det skal placeres, men der er seriøse overvejelser om, at det skal være i Berlin, hvor Siemens grundlagde deres industrikoncern, nærmere bestemt på det sted som i 1914 blev døbt Siemensstadt.

Hvis visionen føres ud i livet, bliver Siemensstadt et mekka for forskere og teknologiske ildsjæle med en iværksætter i maven. Der bliver tale om et "Siemens Valley" på 940.000 m² – mere end 130 fodboldbaner. I nogle af koncernens gamle fabrikker opført i starten af 1900-tallet bliver tandhjul skiftet ud med computerchips, og de fredede bygninger får nyt liv, ved at de forvandles til forskningslaboratorier, kontorer og højteknologiske produktionsenheder.

Startup-virksomheder fra hele verden vil blive en naturlig del af det måske kommende innovationscenter, og det er ligeledes en del af planen, at universiteterne i Berlin skal være en aktiv medspiller. Det er således med i planerne at bygge faciliteter målrettet projektarbejde mellem forskere, iværksættere og andre kreative. Længere ud i fremtiden er tanken, at Siemensstadt vil være et moderne bykvarter med plads til både fritid og arbejde. Visionen om at skabe et innovationscenter indeholder også etablering af boliger, skoler, detailhandel og hvad der i øvrigt hører til, når et nyt moderne byområde bygges op.

Siemens har givet klar udtryk for, at det er nødvendigt at udbygge infrastrukturen især mellem Siemensstadt og Berlins kommende nye lufthavn, hvis projektet skal lykkes. Ligeledes



Spandau, det nordøstlige distrikt i Berlin.

© Siemens AG

SIEMENSSTADT BERLIN

skal de digitale veje udvides med større bredbåndsforbindelser. Selv vil koncernen investere 500-600 mio. euro for at få projektet i gang.

BERLINS TRUMFKORT

Når Siemens har ønske om at realisere deres store vision i netop Berlin, har det enorm betydning, at byen i forvejen har et velfungerende startup-miljø, hvor erhvervsliv og universiteter samarbejder. Et andet trumfkort, som kun Berlin ejer, er Siemens stærke historiske tilknytning til den tyske hovedstad. Dette kan meget vel blive udslagsgivende og fejte konkurrerende byer af banen. Siemens blev grundlagt i Berlin i 1847, først 100 år senere i 1948 flyttede de hovedsædet til München.

SIEMENSSTADT

Vi kender i dag Siemens for at producere alt fra høreapparater og vaskemaskiner til vindmøller og skibsmotorer. Koncernen blev grundlagt af artilleriløjtnant og videnskabsmand, Werner Siemens og mekaniker, Johann Georg Halske. På baggrund af en forbedret udgave af Zeigertelegrafen, som deres telegraf-fabrik i Kreuzberg producerede og solgte, voksede virksomheden.

I løbet af 1800-tallet blev pladsen i Kreuzberg for trang. Selskabet måtte derfor forlade byens komfort og flytte på landet. De havde i slutningen af 1800-tallet opkøbt 200 hektar byggegrund nord for Spree mellem Charlottenburg og Spandau, og her midt i den utæmmede natur blev koncernens fremtid bygget. I dag er området en del af det nordvestlige Berlin.



PANZERKREUTZER A - UNESCOs VERDENSARV

Med fokus på effektivitet og fleksibilitet blev der i løbet af 16 år opført adskillige fabrikker, herunder et jernstøberi og et laboratorium. Området fik officielt sit navn "Siemensstadt" den 1. januar 1914.

LANGT UDE PÅ LANDET

Den første produktionsenhed, en kabelfabrik, stod færdig i august 1899, men uden energi og varme kunne fabrikkens maskiner ikke køre, og uden mulighed for at fragte byggematerialer ind til og færdigvarer ud fra fabrikken var der ikke muligt at få produceret og transporteret produkterne ud til kunderne. Derfor byggede Siemens samtidig med fabrikken et kraftvarmeværk, et vandværk og et rensningsanlæg til at rense fabrikkens spildevand, de gravede en 310 meter lang sidekanal til Spree og endelig byggede koncernen et anlæg, hvor skibene kunne lægge til. Hele fabrikkens infrastruktur var topmoderne og strømlinet. Uden arbejdere var der dog ingen produktion, og det havde Siemens også tænkt på.

Arbejdsforholdene levede op til de moderne tider med korte arbejdstider, højere løn, sygekasse, kantine og gratis uddannelse. Alligevel havde de i starten af 1900-tallet problemer med at holde på medarbejderne. Broer, veje og sporvogne var nemlig endnu ikke etableret, hvilket betød, at arbejderne brugte timer på at forcere vådområder, kanaler og mudrede

veje for at komme på arbejde. Siemens erkendte derfor, at de også blev nødt til selv at etablere bedre infrastruktur udenfor fabrikken. De første boligområder omkring fabrikkerne blev bygget i starten af 1900-tallet, og samtidig blev der etableret mere komfortable transportmuligheder ind til Spandau og Berlin.

MODERNE BOLIGER I 1930'ERNE

Boligbyggeriet fortsatte, og tanken om at hjælpe ansatte med små indkomster var således motivet bag byggeriet af boligkomplekser i starten af 1930'erne, hvor Siemens selv stod som bygherrer. Det nyeste var at skabe boliger i flere etager i fritstående rækker. Anerkendte tyske arkitekter sluttede sig sammen om at bygge hver deres udtryk for et boligkompleks. Blandt andre Walter Gropius, grundlæggeren af Bauhaus-skolen og Hans Scharoun. Sidstnævnte byggede det boligkompleks, som i folkemunde er døbt Panzerkreuzer A på grund af den måde, balkonen og taget er udformet. Arkitekten boede selv i en af lejlighederne i flere år. Boligerne er i dag sammen med resten af Siemensstadt en del af UNESCOs verdenskulturarv.

Siemens i Berlin beskæftiger i dag 11.700 mennesker. Hvis innovationscentret, "Siemens Valley", bliver en realitet, kan antallet af ansatte vokse yderligere. ■

Per Kirkeby's (u)kendte kunstværk i Berlin

Den nyligt afdøde danske maler og multikunstner Per Kirkeby nød også stor anerkendelse i udlandet. Et af hans måske knapt så kendte værker er udsmykningen på taget af det tyske førstekammer "Bundesrat" i Berlin.

Af Charlotte Baagø

BUNDESRAT

Bunderat (Forbundsrådet) er delstaternes parlament i Tyskland, et slags overhus der godkender forslag fra Bundestag (Forbundsagen). Rådet har både magt, indflydelse og ansvar. Bundesrat har til huse på Leipziger Straße i en smuk bygning opført i nyklassicistisk stil.

VALGT PÅ ET UTRADITIONELT SVAR

I oktober 1997 inviterede Forbundsrådets kunstrådgivere 10 internationalt anerkendte kunstnere til at indsende deres forslag til en ny udsmykning på taget af Bundesrat-bygningen. De tidligere skulpturer på taget af bygningen var blevet ødelagt under krigen, og man ønskede ikke at lade dem genopføre.

Per Kirkeby, var en af de 10 kunstnere, men han sendte ikke en model eller en skitse ind af sin idé. Derimod gjorde Kirkeby juryen klart gennem flere breve, at han regnede med deres tiltro til hans kunstneriske evner. Han vilde gå i dialog med husets medarbejdere og med arkitekten og lade disse samtale danne grundlaget for hans design. Denne tilgang til opgaven gav god mening, da det faktisk er embedsmænd og parlamentsmedlemmer, der til dagligt kan se skulpturerne fra deres kontorer. Konceptet tiltalte den kunstrådgivende bestyrelsen og afgjorde valget af Per Kirkeby.

DE OTTE BRONZESKULPTURER

Den færdige udsmykning kom til at bestå af otte abstrakte skulpturer udformet i sort patineret bronze. De sorte kunstværker står mystiske og tavse på taget af den store bygning i tydelig kontrast til den klassiske arkitektur.

Fra gadeniveau er de synlige som silhuetter, når man kigger op.

Seks af skulpturerne er placeret på de to store sidefløje. De er udformet som menneskelige ansigter med iøjnefaldende næser og bærer også tilnavnet "NASEN". De sidste to er placeret over selve hovedindgangen. De er fire meter høje og har tilnavnet "JASON BALKEN". Jason er en reference til en græske sagnhelt, mens ordet "balken" betyder bjælke.

FORTOLKNINGEN ER UKLAR

Hvorfor kunstneren valgte at referere til menneskers næser og en græsk sagnhelt, er uklart. Ifølge Per Kirkeby var det et bevidst valg, at beskueren selv skulle fortolke de abstrakte kunstværker. Et bud har været de politiske ordspil, der involverer næsen: have næse for noget, tage ved næsen, få en næse, ... Skal det være en daglig påmindelse til de embedsmænd og parlamentsmedlemmer, der arbejder i Bundesrat? "JASON BALKEN" er også interessant. "Bundesrat" bygningen er jo opført med klassisk forbillede med blandt andet korintiske søjler og udsmykket tympanon over indgangen. Demokratiets fødested stammer fra det oldgræske og giver igen en politisk reference. Men som nævnt tidligere er det helt op til hver enkelt at afgøre, hvad han eller hun ser. ■





Hovedtallet, dagsværdiregulering af selskabets ejendomme, udgør en del af det samlede resultat, som fremgår af regnskaber og periodemeddelelser efter hvert kvartal, men hvad kan vi læse ud af tallet, hvordan fastsættes det og hvad påvirkes det af?

DA

Af Ulla Sørensen

I den seneste periodemeddelelse fremgår det, at dagsværdireguleringerne af selskabets ejendomme fra 1. april til 30. juni 2018 udgjorde 22.625.000 kr. og for halvåret 27.899.000 kr. Den anden halvdel af resultatet, driften eller mere præcist EBVAT (resultatet før kurs- og værdireguleringer), udgør i de samme perioder henholdsvis 4.147.000 kr. og 8.096.000 kr.

DEFINITION PÅ DAGSVÆRDIBEGREBET

Dagsværdi er den skønnede værdi, der ville blive opnået ved salg af et aktiv eller betalt for at overdrage en forpligtelse i en normal transaktion mellem markedsdeltagerne på målingstidspunktet.

Dagsværdien baseres på den pris, en tilfældig og uvildig køber er villig til at betale for en ejendom på det tidspunkt, hvor regnskabet aflægges. Ifølge IFRS, de regnskabsprincipper EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S følger, er det et krav, at ejendommene værdiansættes til dagsværdi i regnskaberne. Dagsværdien sikrer gennemsigtighed om værdi-

fastsættelsen af en ejendom, så der ikke er forskel, når de sammenlignes, hvilket er essentiel for selskabets aktionærer.

HVAD PÅVIRKER DAGSVÆRDIEN AF SELSKABETS EJENDOMME?

Dagsværdien på en ejendom bestemmes i grove træk af lejeindtægten og hvor meget en køber er villig til at betale for en euros lejeindtægt. Lejeindtægterne indgår i en såkaldt DCF-model – en metode til beregning af ejendommens værdi, som tager højde for den forventede udvikling i ejendommens drift også i fremtiden. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S bruger også en lang række andre data for at understøtte de beregnede dagsværdier herunder eksterne vurderinger og markedsrapporter.

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S arbejder aktivt for at øge lejeindtægten og med at vedligeholde ejendommene, hvilket påvirker dagsværdien. Man skal dog have for øje, at lejeindtægten også påvirkes af markedet.



GSVÆRDIE

Andre faktorer i DCF-modellen er afhængige af udefrakommende forhold i verden. Dagsværdien afhænger for eksempel af renten på lån og af investeringsklimaet generelt. Den eksisterende situation med meget lave renter gennem en år-række betyder, at afkastet på investeringer med lav risiko – traditionelt en 10-årig statsobligation – har været negativ. Investorerne søger derfor alternative veje for at finde investeringsmuligheder, som erstatning for statsobligationer. Efterspørgslen efter ejendomme stiger som følge heraf, og konsekvensen har været, at kravet til afkastet for at investere i en ejendom er faldet. Berlins ejendomsmarked er særlig attraktiv på grund af den massive efterspørgsel efter både bolig- og erhvervslejemål. Det skyldes, at stor efterspørgsel skaber forventninger om lejestigninger, og investorerne er derfor blevet villige til at betale mere for 1 euros lejeindtægt. Dette er en af de faktorer, som får dagsværdien til at stige.

AKTIVT ARBEJDE MED LEJEINDTÆGTERNE

Med henblik på at forbedre det samlede resultat har Egn-INVEST Ejendomme Tyskland A/S især fokus på lejeindtæg-

ten. Selskabet arbejder på mange måder for at øge den og dermed dagsværdierne. Det handler om at minimere tomgangen, løbende at hæve lejen til det tilladte niveau og ved nyudlejninger at hæve lejen til markedsniveauet. Derudover handler det om at skabe flere udlejningsbare kvadratmeter eksempelvis ved at udnytte tagetager. Når dagsværdierne stiger, medfører det positive dagsværdireguleringer, som det ses i det netop aflagte regnskab for halvåret 2018.

Den massive efterspørgsel efter lejemål i Berlin gælder ikke kun boliger. Især kontorlejemål er også en mangelvare, og lejeprisen er som følge heraf steget meget de seneste år. Det er selskabets lejere opmærksomme på, og der opleves en øget interesse for at få forlænget lejekontrakterne flere år før de udløber. Lejerne håber herved at minimere lejestigningen. I disse situationer er selskabet opmærksom på, at indregne kommende lejestigninger i kontrakterne og ikke lægge dem fast efter eksisterende niveauer. ■



KaDeWe udstiller #Berlinproduziert

Af Charlotte Baagø

KaDeWe's store udstillingsvinduer på Tauentzienstraße er kendt for deres særdeles smukke og elegante udsmykninger, med stormagasinetts varer. Men i perioden 15. til 25. august kunne man opleve noget ganske anderledes. I hvert af de ti store vinduer var der nemlig kun vist ét produkt – og det kunne ikke engang købes i KaDeWe!

Hvad gik det ud på? Det har en del af de forbi-passerende nok spurgt sig selv om. Forklaringen er, at vinduesdekorationerne var kulminationen på en erhvervs-kampagne, der har kørt i Berlin



Fotos © Thomas Schlorke

hen over sommeren. Kampagnen skulle gøre opmærksom på den kreativitet og innovation, berlinske virksomheder udviser, når de udvikler produkter til en digital fremtid. 23 plakater skabt i samarbejde med den berlinske kunstner Martin Roller var et centralt element i kampagnen. Han fortolkede et produkt fra hver virksomhed og kombinerede det med et innovativt digitalt twist. Plakaterne har hængt rundt om i byen under hashtagget #Berlinproduziert

Bag kampagnen står erhvervsorganisationen "Berlin Partner", som tilbyder assistance og netværk, til nye virksomheder. Berlin har en meget



Fotos © Thomas Schlorke

aktiv hightech-startup-scene, og kombineret med stor lokal know-how er byen et attraktivt valg for nye selskaber og deres produkter.

Kulminationen på kampagnen var, da 10 af de mest innovative ideer blev udstillet i KaDeWe. En række kunstnere fra Berlin Art Bang dekorerede vinduernes baggrund og hængte en model op af hver idé. Et lidt utraditionelt samarbejde mellem det store traditionsbundne stormagasin og de innovative virksomheder i byen, men det er med til, at understrege, at Berlin altid har plads til nye og anderledes tiltag. ■



Fotos © Thomas Schlorke