

BERLIN

NR. 1/2012 - ÅRGANG 2

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV

A photograph of a modern, two-story apartment building with a light-colored facade and dark brown accents. The building features balconies with white railings and flower boxes. The foreground shows a well-maintained garden with green bushes and a black and white striped bollard.

7 nye ejendomme i porteføljen



Fokus på optimering

I det forgangne år har der været fokus på, at få de store renoveringsprojekter til at køre på skinner samt at få mere volumen ind i selskabet. Begge dele er gået som forventet, og det er med tilfredshed, at vi efter nogle år med aktiviteter rettet mod de fysiske dele i selskabet nu kan rette blikket mod de interne linjer.

I år vil fokus være rettet mod at optimere driften i selskabet. Nye metoder, som tager flere parametre i betragtning, vil blive taget i anvendelse, når beslutninger, der har betydning for selskabets drift, skal træffes. Den ene metode er allerede anvendt til afdækning af ejendommens værdi i årsrapporten for 2011 – DCF-modellen. Når vi bruger DCF-modellen, er det grundlag, selskabet træffer beslutning på, mere oplyst, da flere forhold for den enkelte ejendoms fremtidige drift tages i betragtning. Konkret vil modellen hjælpe med at synliggøre værdien af de aktiviteter, vi sætter i gang, så vi sikrer, at der skabes mest værdi.

Selskabet vil i 2012 arbejde for at lokalisere andre europæiske selskaber, som opererer på det berlinske ejendomsmarked og anvende disse som benchmark. En sammenlignelig gruppe af selskaber vil løbende kunne give et billede af driften i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og hjælpe med at få fokus rettet mod det rigtige. Det kan være at optimere lejeindtægterne, øge udlejningsprocenten eller noget helt tredje. Også finansieringsstrukturen vil komme under lup i løbet af året. Målet er, at en samlet indsats på de forskellige parametre skal sikre, at selskabet drives optimalt.

Thorkild Steen Sørensen
direktør

INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Portefølje med syv nye medlemmer
- 6 De unge må tage over
- 7 Berlin købes tilbage
- 8 Energieffektivisering
- 10 Resultat i 2011
- 12 Bjørne i Berlin
- 12 Læserundersøgelsen

BERLIN

UDGIVELSE

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

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION

Charlotte Baagø

SKRIBENTER

Lars Blaabjerg Christensen
Charlotte Baagø
Lise-Lotte Koed Nielsen

TRYK

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



Forsiden: En af de nyindkøbte ejendomme i Karlhorst, Berlin.

669 lejemål fordelt på 20 ejendomme ligger p.t. i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' portefølje. Som noget helt nyt har selskabet erhvervet ejendomme via et aktiebytte-koncept.

Porteføljen vokser støt

Af Ulla Sørensen

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er vokset støt de seneste måneder. I dag har selskabet en portefølje på 20 ejendomme, hvilket er syv mere, end selskabet havde sidste gang BERLIN udkom i november sidste år.

To af ejendommene blev indkøbt i december 2010 til overtagelse i december sidste år og marts i år. En ejendom er købt og overtaget i december. De øvrige fire ejendomme er erhvervet her i februar. De mange nye investeringer indebærer, at selskabet er oppe på at have 669 lejemål heraf 582 boliger i alt på nuværende tidspunkt fordelt på godt 54.000 m².

AKTIEBYTTE HAR UDVIDET PORTEFØLJEN MED FIRE NYE EJENDOMME

En ny måde at udvide porteføljen på har været via et aktiebytte-program. Fire af selskabets nye ejendomme er kommet til på denne måde. Fordelen ved at handle ejendomme via et aktiebytte-program er blandt andet, at handelsomkostningerne er lavere. For sælgerne af ejendommene er det et plus, at de får en større risikospredning af deres ejendomsinvestering, og at det administrative arbejde med at stå for udlejningen af lejemålene overtages af EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Hvorvidt de fire ejendomme passer til selskabets strategi har været en vigtig faktor i forbindelse med aktiebytteaftalen. De nye ejendomme lever til fulde op til strategien om at være beliggende på adresser, der tiltrækker lejere med indkomster over gennemsnittet samt enten at have et udviklingspotentiale eller være i god stand.



Sredzkistraße

I forbindelse med aktiebytte-programmet har det naturligvis været essentielt for selskabet at pleje de eksisterende aktionærs interesser. Sælgeren har derfor forpligtet sig til at beholde de aktier, der er givet i bytte for ejendommene i en periode på fem år – en såkaldt lock-up-periode. Ligeledes kan sælgeren ikke efter de fem år sætte alle sine aktier til salg på en gang, da lock-up-perioden bliver efterfulgt af en periode med begrænsninger på, hvor mange aktier, der kan sælges pr. år.

FRIEDRICHSHAIN, PRENZLAUERBERG OG DET NYE KARLHORST

De syv nye ejendomme fordeler sig alle i distrikter, der befinder sig i det tidligere Østberlin. Områderne passer særligt godt til EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S strategi om at investere i distrikter, som er godt på vej, hvor renoveringen er godt i gang, men endnu ikke færdig, hvor lejere med indkomster over gennemsnittet finder det hot og attraktivt at bo.

Fire af de nye ejendomme er beliggende i Friedrichshain. Området, der i en ni år gammel "Turen går til Berlin" end ikke bliver nævnt så meget som i en parentes, er i dag attraktiv for både berlinere og for turisterne. Vi har tidligere skrevet om Friedrichshain i BERLIN nr. 3/2011 og her fortalte om den udvikling, bydelen har gennemgået. De fire ejendomme er beliggende centralt i Friedrichshain alle med gode muligheder for at benytte de offentlige transportmidler.

To af ejendommene er beliggende i Prenzlauerberg et andet velkendt kvarter for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S. Den ene ejendom består i princippet af to huse, og lejerne har under 100 m op til det hyggelige og populære kvarter omkring Kolwitzplatz. Grundet den attraktive beliggenhed vurderer selskabet, at der er gode muligheder for at udstykke ejendommen til salg i ejerlejligheder, hvis selskabet skulle ønske dette. Den anden ejendom i distriktet ligger mellem to parallelle gader, og lejerne har, afhængig af hvilken del af ejendommen de bor i, adgang fra forskellige gader.



Schönhauser Allee



Voigtstraße



Marchlewskistraße

DATA OM DE NYE EJENDOMME

Ejendom	Byggeår	Antal etager	Antal boliger	Boligareal m ²	Antal erhverv	Ervhversareal m ²	Antal enheder i alt
FRIEDRICHSHAIN							
Libauer Straße	1910	5	37	2.108	2	284	39
Marchlewskistraße	1955	5	20	1.002	0	0	20
Petersburger Straße	1930	6	22	1.439	2	165	24
Voigtstraße	1900	5	37	2.212	5	202	42
PRENZLAUERBERG							
Sredzkistraße	1930	5	42	2.637	3	590	45
Schönhauser Allee / Greifenhagener Straße	1900	5	157	11.690	19	2078	176
LICHTENBERG/KARLHORST							
Waldowallee	1996	3-4	55	3.681	1	145	56

NYT DISTRIKT OG NY TYPE EJENDOM

Den syvende ejendom er beliggende i Lichtenberg og nærmere bestemt i Karlhorst, der er et nyt distrikt for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S. Ejendommen er også anderledes end de øvrige i porteføljen. Den er bygget i 1996 og består af 56 lejemål fordelt i otte huse. De er beliggende i et område, der bedst kan sammenlignes med et villakvarter. Der er haver, træer og græsarealer rundt om husene, desuden hører en parkeringskælder med plads til 30 biler med til ejendommen. Stedet er meget roligt og tiltrækker købedygtige lejere blandt både børnefamilier og den lidt ældre generation. Karlhorst minder meget om Steglitz og Zehlendorf blot ligger det sydøst i forhold til Berlins centrum, hvor de to andre områder ligger mod sydvest. ■



"Unter den Linden" De unge træer må tage over for de gamle

Udviklingen af infrastrukturen i Berlin står aldrig stille, og nogle gange medfører det, at der skal "slagtes nogle hellige køer".

I dette tilfælde er der ikke tale om køer, men om de smukke gamle lindetræer, der står langs Berlins kendte boulevard "Unter den Linden".

Af Charlotte Baagø

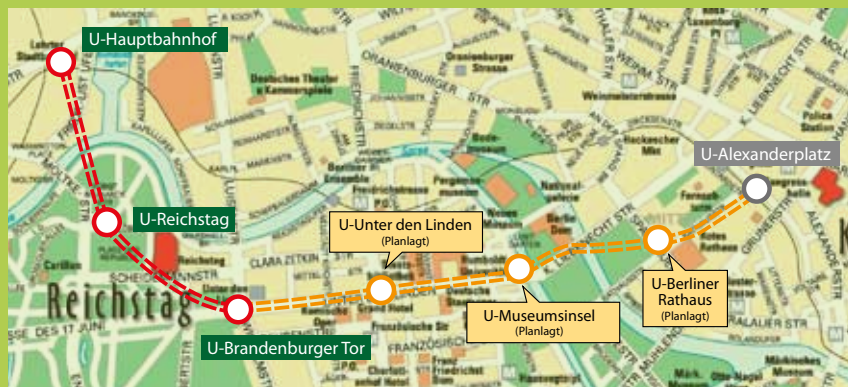
"Unter den Linden" udgår fra Brandenburger Tor og på sin vej ned mod Schlossbrücke passerer den undervejs blandt andet Humboldt Universitet, Statsoperaen og Skt. Hedwig-katedralen. Den har sit navn efter de mange lindetræer, som siden 1647 har indrammet boulevarden.

BOULEVARD MED HISTORIE

"Unter den Linden" har gennem tiderne blandt andet været brugt til militærparader og triumftog, både i det kej-

serlige Tyskland, Hitlers Tredje Rige og under socialismen i det tidligere DDR. I forbindelse med afholdelsen af de Olympiske Lege i 1936 blev der plantet smukke sølv-lindetræer langs "Unter den Linden", men kun fem af træerne overlevede 2. verdenskrigs voldsomme bombardementer af byen.

Ved genopbygningen af Berlin efter krigen blev der igen plantet lindetræer langs hele boulevarden, og i dag er det meget populært både hos turister



Den første strækning af U-bahn 55 fra Hauptbahnhof til Brandenburger Tor blev åbnet i august 2009. Anden og sidste del frem til Alexanderplatz forventes at stå færdig i 2017.

og berlinerne at slentre under de flotte træer med de hjerteformede blade.

U-BAHNEN FORLÆNGES

Berlins U-Bahn er som i andre storbyer den transportform, der bringer millionbyens mange indbyggere hurtigt og effektivt gennem byen. Den er en af de vigtigste transportformer om ikke den vigtigste. Behovet for udvidelse af U-Bahn-nettet vokser, og i 2008 blev første del af en ny U-Bahn mellem Hauptbahnhof og Brandenburger Tor indviet. Den strækning er på 1,8 km og har to stationer. Nu er anden og sidste del med en forlængelse frem til Alexanderplatz samt etablering af yderligere tre stationer gået i gang.

En af de nye U-Bahn-stationer skal placeres midt under "Unter den Linden", og gravearbejdet gik for kort tid siden i gang. Men for at entreprenørmaskinerne kunne komme til, måtte ikke mindre end 54 af de smukke gamle lindetræer vige for motorsavens tænder på stræk-

ningen mellem Statsbiblioteket (Charlottenstrasse) og Komischer Oper (Friedrichstrasse).

BÆREDYGTIGT BYGGERI

Berlin har ca. 400.000 træer – de er talt – og alle har et nummer. De mange træer betyder meget for byen og er med til at skabe miljø samt forbedre luften. Reglerne er derfor klare. Før du kan fælde et træ, skal der indhentes tilladelse fra myndighederne, og der skal betales erstatning. Derfor bliver træerne på "Unter den Linden" ikke bare fældet kritikløst. Hvert enkelt af de 60-årige lindetræer, som må lade livet bliver omhyggeligt undersøgt og værdien af det bestemmes, så der kan betales en tilsvarende kompensation.

Når byggeriet af stationen er overstået, vil myndighederne derefter sørge for, at den smukke boulevard hurtigst muligt genvinder sit normale udseende ved at genplante otte- til ti-årige gamle lindetræer på strækningen. ■



LIND

er et stort, løvfældende træ, der primært ses i parker og langs alléer og kun sjældent i naturen. Linden kan vokse til 30 meters højde og bliver mindst 300 år gammel. Den kendes ved, at dens kroneform matcher de hjerteformede blade, der har takkede kanter. Linden blomstrer først i juli, og blomsterne dufter fantastisk.

BERLINERNE KØBER DERES HOVEDSTAD TILBAGE



"Berlinerne køber deres hovedstad tilbage" var overskriften på en artikel i Berliner Morgenpost i januar 2012. Avisen glædede sig over, at det den kaldte skrækvisionen – at udenlandske investorer ejer hele gadestrøg i Berlin – nu ikke længere er aktuel.

Af Lise-Lotte Koed Nielsen

Artiklen fulgte i kølvandet på en rapport over ejendomshandler i Berlin i 2011. Af den fremgår det, at 2100 ejendomshandler i 2011 hovedsageligt blev fore-

taget med tyske købere og endog overvejende med købere fra Berlin.

Særligt i 2006 var situationen en anden. Her købte mange spanske, irske og skandinaviske investorer ejendomme i Berlin. Investeringerne var primært finansieret med femårige lån. Disse investorer skulle i 2011 vælge mellem at forny finansieringen eller sælge ejendommene, hvilket betød, at en del ejendomme kom til salg.

Ifølge Berliner Morgenpost, var 90% af køberne i 2006 udlændinge. Sidste år blev udviklingen vendt på hovedet, idet 90% af køberne i 2011 var tyske. ■

Ejendomme på energi-slankekur

Der isoleres, isættes energivinduer og udskiftes varmeanlæg i selskabets ejendomme og med god grund. Op mod 75% af energien i Berlin forbruges af byens ejendomme. Derfor er der særlig stor fokus på at energieffektivisere Berlins bygninger, når man vil nå målet at reducere CO₂-udledningen med 40% inden 2020.



Af Ulla Sørensen

Klima, energi, CO₂-udledning osv. fylder meget på den politiske agenda rundt omkring i verden. Der er fokus på at nedbringe afhængigheden af fossile brændstoffer og erstatte dem med vedvarende energi. Vejen til total uafhængighed ligger dog for de fleste lande langt ud i fremtiden, derfor fylder også energieffektiviseringer meget i de løsningsmuligheder, der bliver debatteret.

Det store politiske fokus på at spare på energien og nedbringe udledningen af CO₂ har udmøntet sig i mange internationale såvel som nationale og lokale målsætninger og planer.

I Berlin har senatet vedtaget en ambitiøs plan om at reducere CO₂-udledningen med 40% i 2020 og 80% i 2050 målt i forhold til 1990. Nybyggeri skal være

CO₂-neutral fra 2020. Byen har før vist, at de er villige til at arbejde hårdt for at nå klimamålene. I 1994 vedtog senatet for eksempel, at de ville reducere udledningen af CO₂ med 25% inden 2010. Det mål blev nået før tid, og målt pr. indbygger er Berlin den delstat i Tyskland, som udleder mindst CO₂. Det er beskrevet i forskellige programmer, hvordan det ambitiøse mål skal nås, og hele området reguleres af "Berliner Energiespargesetz" Berlins energibespareelseslov.

EJENDOMME ER STORFORBRUGERE AF ENERGI

Ejendomsmassen er den helt store energisluger i Berlin, derfor er emnet energieffektivisering særlig relevant for et selskab som EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S. 80% af den energi de forskellige bygninger i Berlin forbruger går

til at varme husene op. Totalt står ejendomme for mellem to tredjedele og tre fjerdedele af Berlins samlede energiforbrug. Skal byen nå sit klimamål for 2020 ligger det således helt fast, at der skal ske noget på ejendomssiden.

Meget er dog også allerede gjort. I forhold til situationen i 1990 er en tredjedel af Berlins huse allerede blevet enten fuldt eller delvist moderniseret. Kul har været et meget almindeligt brændstof, når berlinerne skulle varme deres bolig op. I 1990 blev 400.000 boliger opvarmet via kulfyrede ovne. I 2005 var tallet reduceret til 60.000 og andre kilder heriblandt naturgas har overtaget opgaven med at varme boligerne op. Det har givet en væsentligt forbedring for klimaet, da netop afbrænding af kul afgiver meget CO₂ til atmosfæren.

SOLATLAS OVER BERLINS TAGE

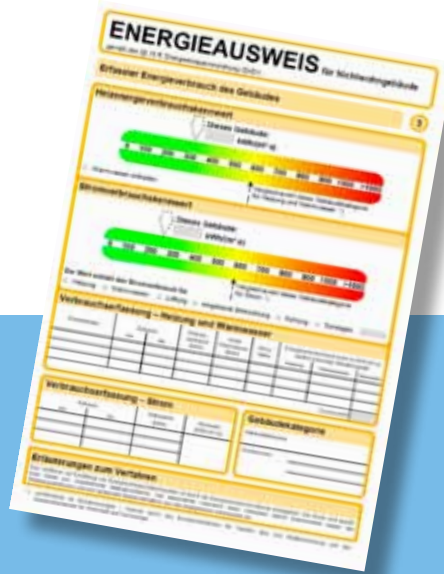
Tiltagene for at nå klimamålet i Berlin er mange. Blandt andet er hele byen kortlagt med henblik på at finde egnede steder at opsætte solceller. Alle byens 500.000 tage er blevet lasermålt fra luften. Data som for eksempel tagenes hældning, det gennemsnitlige solindfald, hvordan tagene vender i forhold til verdenshjørnerne er registreret og lagt ind i "Berlins solatlas." Af solatlasen fremgår det, om et tag er velegnet til solceller, og hvor meget strøm et anlæg i givet fald kan producere, samt hvad investeringen vil koste. Ifølge bystyret vil 75% af indbyggernes strømforbrug kunne dækkes af den produktion, som solcellerne på tagene vil levere, såfremt alle tagene blev udnyttet.

ENERGIEUAWIS FÜR GEBÄUDE

Ejer man en bygning i Berlin vil man uvægerligt støde på energibeviset – Energieausweis für Gebäude. Beviset skal blandt andet forelægges, når man udlejer eller sælger en ejendom eller en lejlighed. Energibeviset kan sammenlignes med den energimærkning, man giver danske huse, når de skal sælges. Formålet er at gøre det synligt for en hver, hvordan energisituationen i ejendommen er, så den kan sammenlignes med andre.

I Berlin er der to forskellige energibeviser. "Lightudgaven" udstedes med baggrund i det forbrug af vand, el og varme, der har været i ejendommen. Det andet

energibevis er mere omfattende og indeholder en professionel vurdering af ejendommens energianlæg mv. Med dette bevis følger således også moderniseringsforslag til at øge energieffektiviteten.



GODT FOR BEBOERNE OG GODT FOR EJENDOMMEN

Nu forholder det sig naturligvis ikke sådan, at det kun er Berlin og byens borgere, der får gavn af energieffektive huse. Det gør ejerne også. Formålet er både at reducere varmeregningen og øge boligkomforten, men også at passe på ejendommene ved at sikre dem bedre mod fugt og kulde. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har forbedret husenes energiforbrug ved at facadeisolere og ved at udskifte gamle utætte vinduer med energivinduer. Ligeledes er varmeanlæggene blevet udskiftet, og varmerør er blevet renoveret og ikke mindst isoleret. Forbedringerne er så vidt muligt foretaget uden at gå på kompromis med ejendommens arkitektur og øvrige udseende.

Ønsket om at få ejendommens energiforbrug bragt ned kan nogen gange komme i karambolage med ønsket om at bevare ejendommens charme og særkende. Det skyldes blandt andet, at ejendommene isoleres ved at påhæfte isoleringsplader uden på bygningen. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S renoverer så nænsomt som muligt og genetablerer eventuelle stuk og ornatmenter, som el-

lers bliver skjult af isoleringspladerne. Ligeledes vælger selskabet nogle steder at isætte indsatsvinduer frem for at skifte de oprindelige vinduer ud med energivenlige alternativer, da nye vinduer vil forstyrre bygningens oprindelige udtryk.

Der er større krav om energieffektivisering til nybyggeri end til eksisterende ejendomme. Det gælder også, når der bygges taglejligheder. Etablering af taglejligheder betragtes som nybyggeri og skal derfor leve op til alle nye krav om energieffektivisering. I sin yderste konsekvens kan kravene betyde, at man kan have en ejendom, hvor taglejlighederne er tiptop renoveret, mens resten af ejendommen kan være af en helt anden standard.

Udover at isolere husene drejer energieffektivisering sig som tidligere nævnt også om at skaffe varme og strøm til lejerne på den mest miljøvenlige måde. For at være sikker på, at der sker noget på området er det ved lov bestemt, at alle varmeanlæg i tyske ejendomme fra før 1978 skal udskiftes inden udgangen af 2012, samtidig skal varmerør isoleres og den sidste etageadskillelse – den mellem taget og øverste etage – skal isoleres. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S løser blandt andet den opgave ved at etablere minikraftvarmeværker (på tysk Blockheizkraftwerk, BHKW), der kører på naturgas. Det er varmeanlæg, der både producerer varme og strøm. I princippet er strømmen et restprodukt, og den tilbyder selskabet lejerne til en lavere pris end markedsprisen, hvilket har den fordel, at lejernes forbrugsomkostninger reduceres. Overskydende strøm sælges tilbage til elnettet. Løsningen betyder, at solceller på tagene i selskabets ejendomme for nuværende ikke er aktuel.

Alt i alt er EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S godt i gang med energi-slankekuren og med at hjælpe Berlin med at opfylde målsætningen for 2020. Samtidig sker det på en måde og i et tempo, hvor ejendommens drift er det selskabets først og fremmest har i fokus. Med andre ord sikres det, at både en ejendommens energiforbrug og selskabets drift effektiviseres, inden et projekt sættes i gang. ■



KOMMENTAR

Porteføljemanager Lars Blaabjerg Christensen

Et år præget af nyindkøb, renoveringsprojekter og opskrivninger af ejendommens værdier.

	2011	2010	Ændring
	DKK	DKK	%
Nettoomsætning	15.298.678	10.411.057	47%
Adm. og øvrige selskabsomk.	5.287.518	4.370.778	21%
Resultat før finansiering	10.011.160	6.040.279	66%
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber	5.790.534		
Renter	6.544.837	4.154.974	58%
Driftsresultat	9.256.857	1.885.305	391%
Kursregulering valuta/SWAP	10.076.080	-189.083	-5.429%
Værdiregulering af ejendomme	26.489.462	3.171.214	722%
Resultat før skat	25.670.239	5.245.602	381%
BALANCE			
Aktiver			
Ejendomme	423.008.987	379.738.336	11%
Kapitalandele i datterselskaber	137.420.733	0	
Øvrige aktiver	14.172.027	27.884.899	-49%
I alt	574.601.747	407.623.235	41%
PASSIVER			
Gæld	389.466.004	246.867.845	58%
Hensættelser	9.752.462	7.594.478	34%
Egenkapital	175.383.281	153.160.912	14%
I alt	574.601.747	407.623.235	41%
Gearing	30,5%	37,6%	
AKTIEN			
Omsætning (mio. kr.)	19,2	14,5	
Kurs pr. 31/12	70	60	
Kursudvikling	16,7%	-24,5%	
Indre værdi	99,1	86,5	
Kurs/Indre værdi pr. 31/12	0,71	0,69	
Antal ejendomme	19	15	27%
Antal lejligheder	627	390	61%
Antal m ²	51.838	35.494	46%
Antal renoverede lejligheder	58	12	
Antal m ² renoveret	4.718	927	

SELSKABETS RESULTAT

Selskabet har i perioden genereret et driftsresultat før værdiregulering af ejendomme og kursregulering af SWAP på i alt DKK 3.466.323, hvilket svarer til forventningerne ved årets start. Her-til kommer indtægterne af kapitalandelene i datterselskaberne på DKK 5.790.534, som er en følge af opskrivningerne af ejendommene i datterselskaberne.

Året har været præget af store udsving på kursregulering af selskabets renteafdækningsinstrument, hvilket skyldes faldende rente i perioden, som fremgår af figuren til højre. Det skal i den forbindelse bemærkes, at renteafdækningen ikke har nogen likviditetsmæssig påvirkning i selskabet, og at den resultatmæssige effekt vil være udlignet ved udløb af afdækningen. Ved udgangen af året har selskabet afdækket i alt 78,6% af den langfristede gæld.

AKTIEN

Selskabets aktie er steget fra kurs 60 primo året til kurs 70 ultimo 2011, hvilket svarer til en stigning på 16,7%. I samme periode er omsætningen steget fra DKK 14,5 til 19,2 mio., hvilket svarer til en stigning på 32,4%. Som følge af stigningen i egenkapitalen er indre værdi steget fra 86,5 til 99,1, hvilket betyder, at kurs indre værdi har ændret sig fra 0,69 til 0,71.

EJENDOMSVURDERINGER

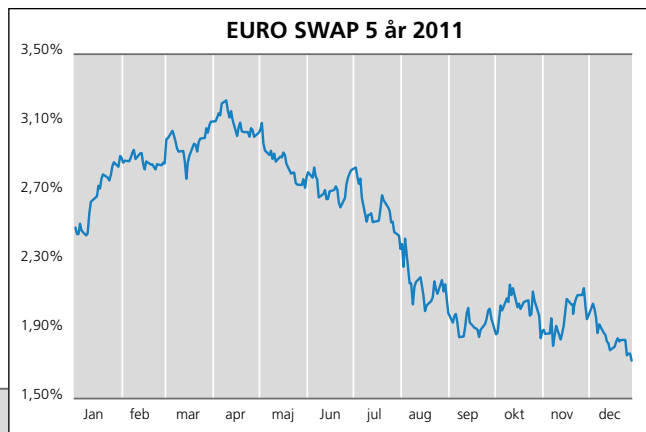
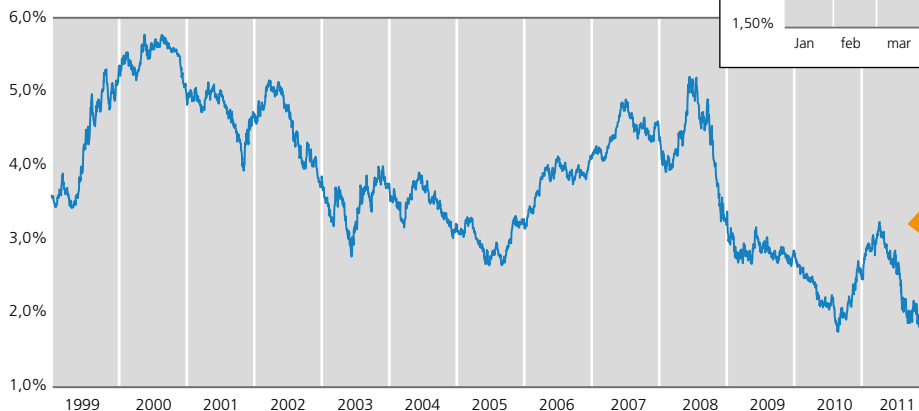
Den primære årsag til stigningen i selskabets egenkapital er opskrivning af ejendommens værdier. Selskabet har hen over finanskrisen kun foretaget mindre positive reguleringer af ejendommens værdier, men ønsker nu at skabe større gennemsig-tighed af de faktiske værdier ved at overgå til vurdering efter den såkaldte DCF-metode (Discounted Cash Flow). Den nye metode tager i modsætning til den selskabet tidligere har brugt højde for potentialet i selskabets ejendomme. Modellen inddrager langt flere parametre end den traditionelle afkastmodel til værdisætning. Eksempelvis tager modellen hensyn til fremtidige forpligtelser for eksempel om at fjerne dele af en ejendom på en grund, der vil indebære en omkostning eller et lavere lejegrund-lag og i den situation reducere en given ejendoms dagsværdi.

I EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' tilfælde gælder det modsat, at der er en begrænsning, som pålægges i de samlede lejeindtægter i offentligt støttede byfornyede ejendomme, hvilket selskabet har i to ejendomme. Begrænsningerne pålægges ejendommene, så længe de støttes med byfornyelsesmidlerne,



Den samlede årsrapport kan downloades på ejdtykland.dk

RENTEUDVIKLING 1999-2011
EURO SWAP 5 år



men giver mulighed for en lejestigning til markedsniveau ved udløb af aftalen, hvilket betyder, at ejendommens afkastpotentiale stiger i fremtiden. Da DCF-modellen tager hensyn til de fremtidige pengestrømme, vil en fremtidig stigning i huslejen, indebære en stigning i ejendommens dagsværdi.

Selskabet har ikke ønsket at være "first mover" i anvendelse af DCF-modellen, men vi mener, at markedstrenden nu går så meget i den retning, at det vil være naturligt at skifte. Som eksempel kan det nævnes, at 48% af samtlige vurderinger i Danmark i 2011, blev foretaget efter denne model – i 2010 var tallet 30%.

I 2012 ønsker selskabet at udbygge modellen til et beslutningsstøttesystem, som kan understøtte ledelse i at foretage ensartede beslutninger i forhold til igangsætning af eksempelvis renoveringsprojekter. Modellen kan hjælpe til at synliggøre, hvilke parametre, der har indflydelse på værditilvæksten i ejendomme. Det vil dermed være muligt i langt højere grad end tidligere at prioritere de projekter, der giver mest værdi.

RENOVERINGSPROJEKTER

Ved udgangen af året er der brugt ca. DKK 28,0 mio. på primært fire ejendomme i selskabet. Værdien af disse projekter er vurderet til DKK 29,9 mio. Så snart byggeprojekterne er afsluttet på de enkelte ejendomme, vil der blive foretaget en revurdering af realkreditinstituttet, med henblik på reduktion af byggefinansieringen. Herefter resterer der byggeaktiviteter for DKK 58 mio., som vil blive udført i 2012 og i 1. halvår af 2013. I alt forventes 98 lejligheder at blive renoveret i denne periode svarende til ca. 7.600 m².

KØB/SALG AF EJENDOMME

I løbet af året er der købt i alt seks ejendomme og solgt en. De indkøbte ejendomme er alle købt i selskabsform, og fire af

ejendommene er købt som led i et aktiebyttekoncept. Selskabet har i den forbindelse forhøjet aktiekapitalen og foretaget en rettet emission mod ejerne af det overtagne selskab. Fordelen ved sidstnævnte har været, at det er en enkelt måde at lave en kapitalforhøjelse på. Desuden er omkostningerne ved handel med aktier markant lavere end ved køb af ejendomme.

AKTIVITETER I 2012

De primære aktiviteter i 2012 vil være igangsætning/afslutning af renoveringsprojekter. Desuden vil vi optimere yderligere på den eksisterende portefølje. Selskabet vil undersøge mulighederne for salg af ejerlejligheder, da interessen for at bo i egen bolig er markant stigende blandt berlinerne. Driftsresultatet for selskabet forventes at blive over 3 mio. DKK før værdiregulering af ejendomme og renteafdækningsinstrumenter. ■

Lidt statistik om Berlin

- ➔ Siden 2005 har der i gennemsnit været en årlig nettotilgang af indbyggere på 25.000 personer. Alene i de første ni måneder af 2011 var stigningen på 30.000 personer
- ➔ Den gennemsnitlige husleje er højst i Charlottenburg-Wilmersdorf (9,25 euro pr. m² / md) og lavest i Marzahn-Hellersdorf (5,30 euro pr. m² / md).
- ➔ Udfra en samlet vurdering, baseret på otte parametre, er Pankow, hvor blandt andet Prenzlauerberg hører til, det bedste område at investere i p.t. Det dårligste område er Neukölln.



ALLE ØNSKER AT FÅ EN BJØRN PÅ I BERLIN

En lille statue, med form som en bjørn, får hvert år et stort antal filmstjerner til at forlade Hollywood og sætte kursen mod Berlin. I februar afholdes nemlig den prestigefyldte filmfestival "Berlinale", og det er af største betydning for en skuespiller eller manuskriptforfatter, hvis deres arbejde belønnes med en sølv- eller guldbjørn. En anerkendelse, der automatisk giver dem plads i det "gode selskab" i filmverdenen. Derfor myldrer den røde løber ved Berlinale altid med forhåbningsfulde kendisser.

I år blev en ung debuterende skuespiller, Mikkel Boe Følsgaard, som den første dansker nogensinde, tildelt en Sølvbjørn for bedste mandlige hovedrolle i den historiske film "En Kongelig Affære". Den anerkendelse bringer ham i selskab med en lang række store stjerner, der tidligere har vundet en Sølvbjørn. Her kan nævnes Tom Hanks, Denzel Washington, Leonardo DiCaprio, Gene Hackman og Sean Penn.



Det mente I om BERL!N i 2011

Redaktionen vil gerne sige tak til de læsere, som har haft lyst til at give deres mening om aktionærmagasinet til kende. I undersøgelsen, som blev foretaget i november/december måned, spurgte vi, hvor grundigt I læser BERL!N, hvad I synes om indholdet og vægtingen af indholdet, og hvad I synes om layoutet. Uden at vi på redaktionen vil lægge alt for meget i resultatet af undersøgelsen, dertil var antallet af respondenter desværre for lavt, vil vi gerne fortælle om det. Selv er vi naturligvis meget glade for, at respondenterne dels har brugt tid på at svare, men også at det af undersøgelsen fremgår, at respondenterne generelt synes godt om BERL!N.

HVOR GRUNDIGT MAGASINET BLIVER LÆST:

53% svarer, at de læser det relativt grundigt mens 41% svarer, at de skimmer ind

holdet og altid læser en del af det. 6% skimmer indholdet og læser nogen gange en del af det.

INDHOLDET:

75% svarer, at de generelt synes godt om indholdet, eller at det lever op til forventningerne. 50% af respondenterne kunne godt tænke sig, at der kom flere artikler om storbyen Berlins udvikling og historie og 44% mener, det samme bør gælde historier om Berlins kulturliv.

LAYOUTET:

73% synes godt om layoutet, mens resten har sat kryds ved, at layoutet er som forventet. Det udsagn 66% af respondenter knytter på layoutet er "inspirerende og flot". Ingen respondenter mener, at BERL!N er hverken "Spraglet, Kedeligt eller Grimt".