

BERL!N

NR. 2/2014 - ÅRGANG 4

AKTIONÆRINFORMATION ● EGENSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S



KONCERN HOVED OG NØGLETAL

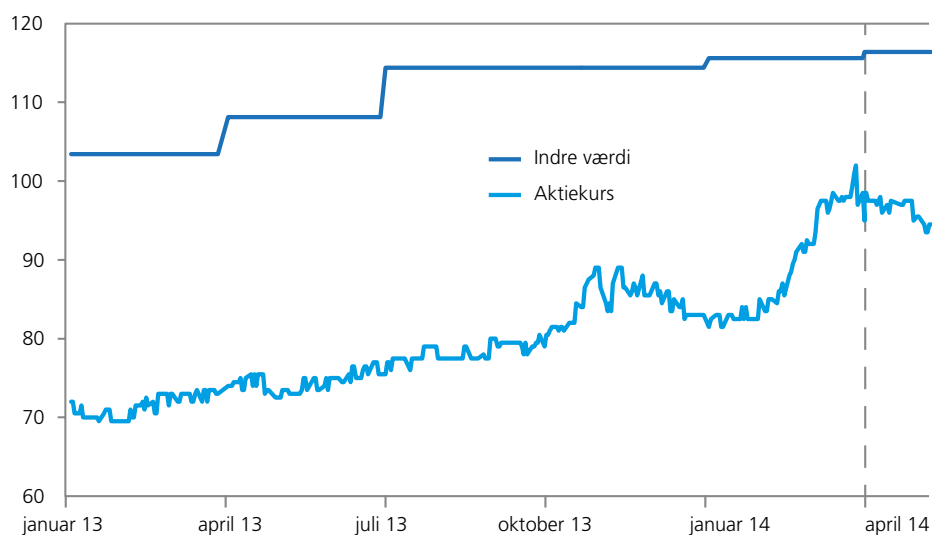
PERIODEN	1/1-31/3 2014	1/1-31/3 2013
Nettoomsætning	9.999.345	9.495.634
Dagsværdiregulering	873.987	1.175.680
Resultat af primær drift	5.040.881	4.310.854
Finansielle poster (netto)	3.516.007	4.862.450
Periodens resultat	1.797.714	672.141
Investeringsejendomme til dagsværdi	841.026.994	836.851.929
Balancesum	847.274.308	848.350.883
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	273.302.151	271.406.581

NØGLETAL		
Resultat pr. aktie efter skat	0,77	0,34
Egenkapital forrentning efter skat	0,66%	0,30%
Soliditetgrad	32,26%	30,95%

AKTIEN		
Kurs pr. 31/3	98,5	73,0
Indre værdi	116,93	108,13
Kurs/Indre værdi pr. 31/3	0,85	0,68
Omsætning (mio. kr.)	8.037.650	7.735.527

PORTEFØLJEN		
Antal ejendomme	21	21
Antal lejemaal	693	695
Antal m ²	58.088	58.077

UDVIKLING I AKTIEKURS OG INDRE VÆRDI



DOWNLOAD MATERIALE

Periodemeddelelsen 1. januar - 31. marts 2014 for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S kan downloades som PDF-fil på:
www.ejdtyskland.dk



INDHOLD

- 2 Selskabets drift
- 4 Warschauer Straße station
- 6 Berlin – set fra vandsiden
- 8 Nye taglejligheder tages i brug
- 10 Tempelhofs skæbne
- 12 Bikini Berlin

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

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

FORSIDEFOTO

Den 30 meter høje skulptur "Molecule Man" på floden Spree.

Foto: Charlotte Baagø



Tilfredsstillende resultat efter årets første tre måneder

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat på i alt 2,4 mio. kr. hvoraf 0,9 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.



HOVEDAKTIVITETER OG NØGLETAL FOR PERIODEN ER FØLGENDE:

- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 1,5 mio. kr.
- Forpligtigelsen af selskabets SWAP-afdækning er i perioden steget med 0,2 mio. kr.
- Der er i perioden foretaget værdiregulering for i alt 0,9 mio. kr., svarende til 0,10% af selskabets samlede anlægsaktiver.
- Selskabets indre værdi er i perioden steget med 0,69% til 116,39.
- Børskursen er i perioden steget fra 83 til 98,5 svarende til en stigning på 18,7%.
- Selskabets tomgang er 2,01% for boliger og 5,25% for erhverv pr. 31. marts 2014, i alt 2,45% (17 lejemål.).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 0,88% for perioden.
- Soliditeten udgør 32,26%.
- Den likvide beholdning udgør 4,0 mio. kr.

LEDELSENS FORVENTNINGER

Ledelsen forventer, at årets resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) vil ligge i intervallet 5,5 til 6,3 mio. kr. Hertil kommer alm. værdiregulering af ejendommene, kursregulering og evt. avance ved salg af ejendomme/ejerlejligheder.

Tomgangen forventes at ligge i niveauet 2% for boliger og ca. 4% for erhverv. Under hensyntagen til almindelig til- og fraflytninger samt istandsættelse af lejligheder, inden nye lejere kan flytte ind, anser selskabet det ikke for realistisk at have en lavere tomgang.

Der er igangsat et renoveringsprojekt i perioden, som forventes afsluttet i første halvdel af 2015. Et andet renoveringsprojekt forventes at blive afsluttet her til sommer. Udlejning af de færdige lejligheder i sidstnævnte projekt er allerede påbegyndt. ■

● BYUDVIKLING



Af Ulla Sørensen

Warschauer Straße station består både af en U-bahn og en S-bahn og derudover kører også sporvogne forbi. Der er således tale om et trafikalt knudpunkt i Berlin. S- og U-banen er placeret i Friedrichshain og grænser op til Kreuzberg mod vest. De to bydele, som i dag udgør et af Berlins 12 distrikter, lå før genforeningen på hver sin side af muren. Spree, som adskiller de to bydele, krydser man via den berømte og også meget smukke bro, Oberbau Brücke.

LIVLIGT OMRÅDE BÅDE DAG OG NAT

Når mange mennesker krydser hinanden et bestemt sted i en by, skaber det en god grobund for, at der her kan ske udvikling og fremskridt. Det er netop sådan, det forholder sig ved Warschauer Straße. Området er livligt og farverigt og har især satset på tilbud til de unge. Den store sports- og koncerthal O₂ ligger tæt ved stationen, og området er derudover berømt og populær for sine natklubber og spillesteder. I modsætning til de fleste andre kendte steder i Berlin er der således også sent om aftenen og om natten masser af liv fra især det unge publikum.

For indbyggere og gæster, der foretrækker cafélivet og hyggelige restauranter, ligger Friedrichshains mest berømte gade, Simon Dach Straße fem minutters gang fra stationen. Her har restauranter og caféer slået sig ned i et massivt antal og indbyder berlinere til at nyde udendørslivet om aftenen i selskab med en latte, lidt sushi, en is eller noget helt fjerde. Det taler sit eget tydelige sprog om områdets popularitet, at EgnsINVEST Ejendomme Tyskland AVS' to ejendomme ved Warschauer Straße station begge har lejere, som også har valgt at drive caféer og restauranter – og henholdsvis har nyetableret og renoveret deres



Warschauer Straße station

Warschauer Straße er tidligere blevet beskrevet i BERLIN i forbindelse med omtalen af den ejendom, selskabet ejer her. Stedet er et knudepunkt i Berlin, hvor 85.000 mennesker kommer forbi dagligt, inden S-banen, U-banen og sporvognene igen spreder folk ud til hver deres bestemmelsessted i Berlin.



forretning i 2013. Lejerne følger med andre ord trop og satser på at tilbyde mad og drikke til de mange mennesker, der dagligt kommer forbi dette trafikale knudepunkt.

BERLINS FØRSTE U-BAHN

Lige siden 1884 har togene stoppet ved Warschauer Straße. Og Warschauer Strasse har været den ene endestation på Berlins første U-banelinje, U1, siden den blev indviet i 1902. Linjen strakte sig den gang fra Zoologischer Garten til Warschauer Straße med en afstikkerlinje til Potsdamer Platz. Strækningen blev stammen på den videre udbygning af metroen og derfor også kaldt "die Stammstrecke" (Stamtrækningen). I dag kan du med U1 bevæge dig fra Warschauer Straße direkte til Kurfürstendamm. Turen tager ca. 20 minutter.

NY MODERNE STATION PÅ VEJ

S-banen Warschauer Straße har direkte forbindelse til blandt andet Hauptbahnhof og Alexander Platz. Stationen og især stationsbygningen har haft en omtumlet tilværelse. Den eksisterende stationsbygning er den tredje i rækken. Den blev etableret i 1951, men blev af sikkerhedsmæssige grunde delvist taget ud af drift og erstattet med en midlertidig løsning i 2004. En omtumlet tilværelse, hvor opsyn og vedligeholdelse var blevet forsømt, havde pludselig medført store skader på den over 50 år gamle station. Det tvang Deutsche Bahn til at lukke de oprindelige adgangsveje mellem stationsbygningen og perronerne og som erstatning etablere en metalgangbro. Metalbroen har kun været tænkt som en midlertidig løsning, men etableringen af en ny moderne fjerde stationsbygning har trukket ud.

I 2012 begyndte der dog endelig at ske noget. Det er dog en omstændelig proces at bygge nye perroner, stationsbygning og ikke mindst forbindelserne mellem bygningen og perronerne. Det betyder, at hele projektet derfor kun skrider langsomt frem. Hele processen foregår alt imens, at S-banen fortsat skal fungere uden forsinkelser for de 85.000 daglige pendlere. Tilmed er byggeriet en del af en større udvidelse og ombygning af toget mellem Ostbahnhof og Warschauer Straße.

Renoveringen af perronerne B og C blev sat i gang som noget af det første. Perron B blev færdig sidste sommer, men bliver først taget i brug denne sommer, hvorefter den gamle perron A bliver taget ud af drift. Samtidig er byggeriet af den nye moderne stationsbygning gået i gang. Pendlerne kommer dog til at væbne sig med tålmodighed, inden de midlertidige gangbroer bliver erstattet af en fuld funktionsdygtig ny Warschauer Straße station. Til den tid vil der dog også være tale om markante forbedringer for de rejsende. Der bliver etableret direkte adgang fra stationsbygningen til togene og nem adgang mellem S-banen og U-banen og til O₂-arenaen. Først i 2016 forventes arbejdet at være helt færdigt. Til den tid kan de rejsende så udover nemmere adgangsveje også glæde sig over, i alle vejr situation at kunne stå i tørvej på hele perronen. ■

Berlin

- set fra vandsiden

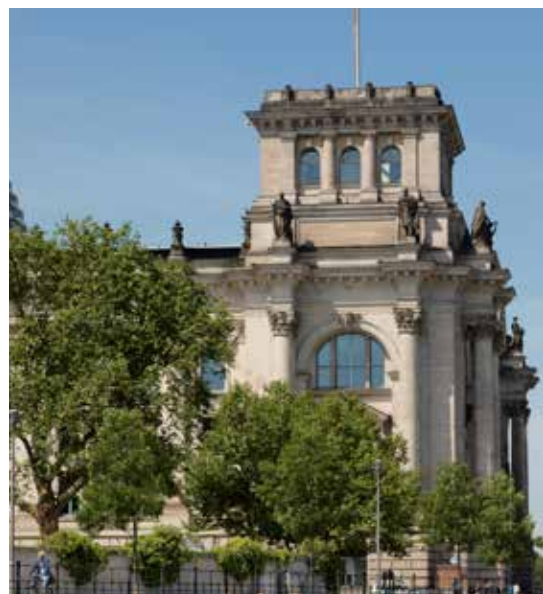
Vil du have et overblik over Berlin, er en sejltur på Spree oplagt. Der udbydes ture på mellem en og to timer og helt op til fire til seks timer. Her på siden er et lille udsnit af, hvad du får at se på en to-timers-tur fra Eisenbahnbrücke ved Kreuzberg-Friedrichshain til Schlossbrücke i Charlottenburg.



Mercedes har deres hovedsæde ved siden af multiarenaen



ARD, det tyske svar på DR, har deres hovedsæde op ad Spree og tæt på magtens centrum, kun få 100 meter fra regeringsbygningerne



I Mitte er det de gamle officielle bygninger, der præger bybilledet. Her ses et hjørne af Reichstagbygningen.



Slangen, kaldes den lange bygning, som snor sig langs Spree efter regeringsbygningerne.



Der bygges fortsat på grundene ved Hauptbahnhof



æen O₂ i Friedrichshain



Mediaspree kaldes området efter Warschauer Straße station, hvor mange medievirksomheder har slået sig ned – blandt andet Universal Music Group, som ses til venstre for den svævende bygning, der i øvrigt er et hotel.



Strandtemaet benyttes af flere barer, som har adresse ned til Spree.



Når beliggenheden er i orden er det populært at bygge taglejligheder. Ejendommen her ligger i Charlottenburg.



Tysklands indenrigsministerium

Ti nyindrettede taglejligheder i



Prenzlauer Berg

Inden for få måneder kan selskabet tilbyde 10 nye taglejligheder til det bolighungrende Berlin. Lejlighederne er bygget i en ejendom på Prenzlauer Berg

Af Ulla Sørensen



Vi har i BERLIN tidligere skrevet om den specielle tagkonstruktion, mange ejendomme har i Berlin. Berlinertage indbyder til at udnytte tagetagen. Det gælder også EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S' omtalte ejendom i den populære bydel med den centrale beliggenhed få kilometer nord for Brandenburger Tor og Alexander Platz. Lejlighederne er bygget rundt om den eksisterende tagkonstruktion, da det ikke var et led i byggeplanerne også at udskifte taget. Dette har givet nogle charmerende vinkler i lejlighederne.

SPA OG KØKKENER

Fle af lejlighederne er blevet udstyret med tagterrasse, og i de fleste badeværelser er etableret et stort spabadekar. Alle lejligheder har et indbygningskøkken. I Tyskland og herunder Berlin er det fortsat ikke en selvfølge, at en lejlighed er udstyret med det sædvanlige inventar, vi forbinder med et køkken: skabe, køleskab, køkkenvask, komfur m.v. Køkkener er derimod mange steder en del af flyttelæsset på linje med sofaen og sengen. Indflytterne i de nye taglejligheder kan dog roligt lade deres gamle køkkener stå eller sælge dem på det brugte marked til højstbydende. Alle de nye køkkener er udstyret med opvaskemaskine, køle-fryseskab og et skab med plads til mikrobølgeovn, lige som vi kender det fra Danmark. Køkkenerne er også gjort så store, at der er plads til et spisebord, som familien kan samles om.



Elevatore er naturligvis også en del af byggeplanen. Da der er tale om en ejendom, som udover forhuset både har sidefløj, havefløj og baghus er der ved at blive installeret tre nye elevatorer. Komforten, som elevatorerne afstedkommer, er vigtig, især for de lidt større lejligheder, hvor børnefamilier kan være målgruppen. I to af de mindre lejligheder må lejerne dog indstille sig på at bruge trappen. Her har det ikke været muligt at etablere elevatorer.

STORBY MED RO OG GRØNNE OMRÅDER

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed tæt på to undergrundsstationer og med gode muligheder for både at dyrke cafélivet og slappe af i grønne områder. Generelt har Prenzlauer Berg en særlig tiltrækningskraft på mange Berlinere. Statistikkerne fortæller, at indbyggerne er villige til at lægge op mod en tredjedel af deres indkomst for kunne bo i området. Muligheden for at bo få kilometer fra centrum i storbyen, men samtidig i et moderne miljø præget af ro og grønne områder er attraktivt.

At det forholder sig sådan har selskabet også allerede kunnet mærke. Endnu inden lejlighederne er blevet helt færdige og markedsført, har den første lejer meldt sig og er flyttet ind. Der er således grund til at have positive forventninger til udlejningen af de øvrige ni taglejligheder. ■

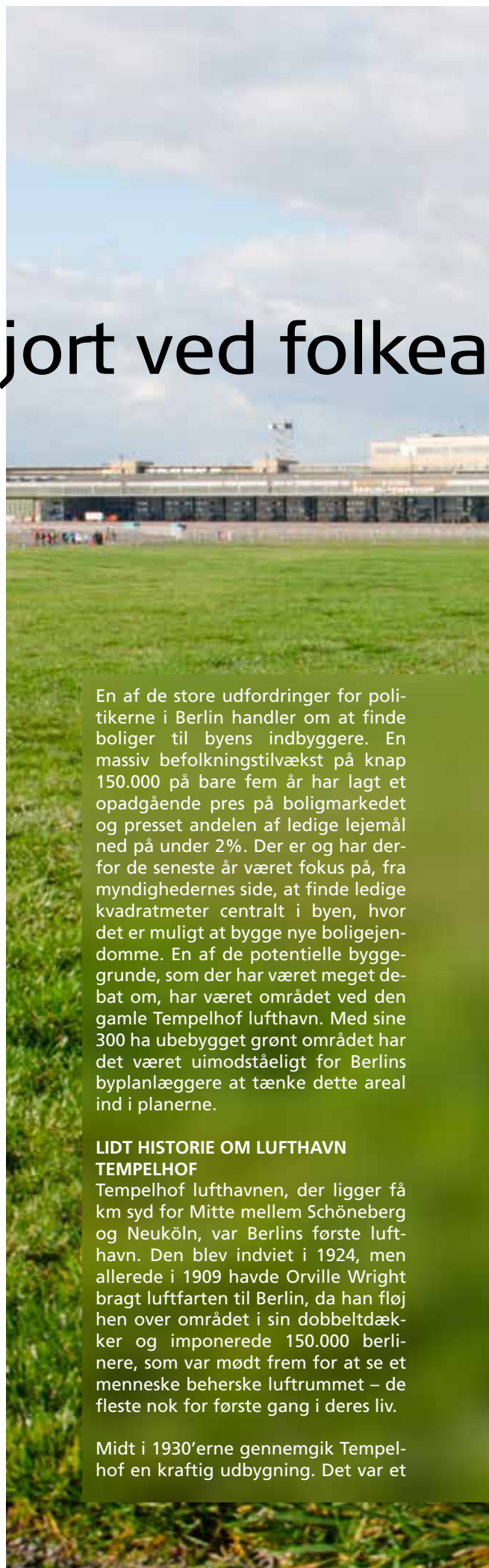
Tempelhofs fremtid afgjort ved folke



Tempelhof lufthavnen. De blå områder viser, hvor der i følge Masterplanen skulle bygges blandt andet nye boligejendomme

Ved Europaparlamentsvalget den 25. maj, skulle berlinerne lige som danskerne tage stilling til andet og mere, end hvilke politikere de ønskede valgt ind i Europa-parlamentet. I Berlin var der folkeafstemning om, hvorvidt den gamle Tempelhof lufthavn uberørt skulle fortsætte med at være et rekreativt område, eller om dele af arealet skulle være med til at løse en af Berlins største udfordringer – at skaffe boliger til den voksende befolkning.

Af Ulla Sørensen



En af de store udfordringer for politikerne i Berlin handler om at finde boliger til byens indbyggere. En massiv befolkningstilvækst på knap 150.000 på bare fem år har lagt et opadgående pres på boligmarkedet og presset andelen af ledige lejemål ned på under 2%. Der er og har derfor de seneste år været fokus på, fra myndighedernes side, at finde ledige kvadratmeter centralt i byen, hvor det er muligt at bygge nye boligejendomme. En af de potentielle byggegrunde, som der har været meget debat om, har været området ved den gamle Tempelhof lufthavn. Med sine 300 ha ubebygget grønt område har det været uimodståeligt for Berlins byplanlæggere at tænke dette areal ind i planerne.

LIDT HISTORIE OM LUFTHAVN TEMPELHOF

Tempelhof lufthavnen, der ligger få km syd for Mitte mellem Schöneberg og Neuköln, var Berlins første lufthavn. Den blev indviet i 1924, men allerede i 1909 havde Orville Wright bragt luftfarten til Berlin, da han fløj hen over området i sin dobbeltdækker og imponerede 150.000 berlinere, som var mødt frem for at se et menneske beherske luftrummet – de fleste nok for første gang i deres liv.

Midt i 1930'erne gennemgik Tempelhof en kraftig udbygning. Det var et

fstemning

led i nazisternes planer for, hvordan Berlins rolle skulle være, når de havde vundet magten i Europa. Blandt andet byggede de den kæmpestore lufthavnsbygning på 284.000 m², som på daværende tidspunkt i 1936 arealmæssigt var verdens største bygning. Alene tagterrassen kan rumme 65.000 mennesker. Krigen endte som bekendt med en anden magtfordeling, og den rolle, lufthavnen var tiltænkt, fik den heldigvis ikke. Til gengæld fik den en meget stor betydning for Vestberlin få år efter krigen.

Under Ruslands blokade af Vestberlin i 1948 var det via Lufthavn Tempelhof, at byen fik bragt forsyninger ind, ad det som siden er blevet kaldet luftbroen til Vestberlin. I næsten et år landede og lettede der et fly hvert tredje minut herfra for at opfylde missionen.

Under den kolde krig fungerede en stor del af den kæmpemæssige bygning som amerikansk militærbase og lufthavnen som almindelig lufthavn for civil trafik. I 2008 var det dog slut. Placeringen centralt i Berlin indebar især to store ulemper: det skabte store støjgener for de mange boligområder rundt om lufthavnen, og det var umuligt at udvide lufthavnen.

I et par år lå området derefter forladt hen indtil det i 2010 blev givet fri, så befolkningen i Berlin kunne få glæde af de 300 ha som et stort rekreativt område centralt i byen. Berlinerne har kvitteret med at benytte området i stor stil til alt fra kitesurfing og rulleskøjteløb til grillhygge og anlæg af kolonihaver.



FOLKEAFSTEMNING OG VALGRESULTAT

Det var derfor ikke populært hos alle berlinere, da begge sider i parlamentet besluttede, at indskrænke friheden ved at lade randområdet ved den gamle lufthavn indgå i planerne om et kommende boligområde. Den såkaldte Masterplan ville betyde, at godt 20% af de 300 ha skulle afgives til blandt andet at bygge 4.700 nye boliger. Som tidligere nævnt har Berlin et stort behov for nye boliger, og parlamentet har derfor arbejdet for

at finde egnede byggegrunde både centralt i Berlin og i de ydre distrikter. Set i den sammenhæng har det været oplagt, at et så stort areal, som Tempelhof udgør, skulle indgå i planerne.

En gruppe berlinere mente det dog anderledes og fik som protest organiseret en underskriftindsamling med henblik på at få parlamentets forslag testet ved en folkeafstemning. I Berlin kræver det underskrifter fra minimum 7% af de stemmeberettigede borgere. Da underskriftindsamlingen var overstået, havde i alt havde 185.328 berlinere med stemmeret skrevet under på protesten, hvilket var mere end nok til at kræve en folkeafstemning om Tempelhof lufthavns fremtid.

Søndag den 25. maj blev Berlins borgere derfor bedt om at forholde sig til, hvorvidt Tempelhof skal forblive som det er, eller om parlamentets Masterplan skal føres ud i livet. Resultatet blev et massivt flertal på 64,3% som stemte for at bevare området som det er og et stort nederlag til parlamentsmedlemmerne. De må nu trække i arbejdstøjet og finde nye løsninger til de udfordringer, som Berlins voksende befolkning afføder. ■



BIKINI BERLIN – et urbant

bycenter



At der åbner et nyt butikcenter i en storby, er normalt ikke noget, der kan trække de store overskrifter. Men også på det område byder metro-polen Berlin på nytænkning og kreativitet. I april åbnede BIKINI BERLIN – et spændende konceptcenter – hvor et utraditionelt mix af forretninger samt ugentlige events og udstillinger skal distancere det fra andre indkøbscentre.

Af Charlotte Baagø

Den belgiske arkitekt Arne Quinze har stået bag konceptet med revitalisering af de oprindelige bygninger fra 50'erne, der efter ombygning danner Bikini Berlin. Målet var, at skabe et urban bycenter med en unik kombination af shopping, arbejde, afslapning, biograf og hotel. Bikini Berlin slog dørene op i april måned.

Butikscetret ønsker at udfordre kunderne både med indretning og udbud af butikker. Udover de permanente butikker, der sælger high-end mærkevarer, finder man på det store åbne grundareal i midten af centret en række små træboder, de såkaldte "Bikini Boxes". De udlejes for kortere perioder til særegne detailforretninger. Ved løbende at udleje til små kunsthåndværkere og designere, ønsker man at sikre, at centret hele tiden forandrer sig, så hvert besøg byder på nye oplevelser.

Da centret åbnede, var der indrettet et caféområde, hvor bordet kunne være en stor læderkuffert omgivet af to røde Chesterfieldsofaer, eller bestå af en lastkasse af træ med seks brugte spisetue stole omkring. Urban-bohème-stilen står i klar kontrast til den stilrene "Einstein Kaffee" – et andet af centrets caféer.

Butikscetret ligger lige op af Zoologisk have, og det store panoramavindue giver direkte udsigt til abegrøtten. Den store brede vinduesbænk er fyldt med store puder, og her kan man siddende eller liggende nyde den grønne jungleudsigt. ■