

# BERLIN!

NR. 3/2011 - ÅRGANG 1

EJENDOMME • INVESTERING • STORBYLIV

## Berlins byudvikling: Friedrichshain

# Schweizerfrancs optur påvirker Berlins ejendomsmarked

Der er grøde i Berlin, hvilket er positivt for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S, som har solgt sin første ejendom med stor fortjeneste. I runde tal har fortjenesten fra ejendomshandlen hen over finanskrisen givet en årlig forrentning på ca. 7% – ejendommen blev købt som en del af en samlet portefølje i sommeren 2008.

Opblomstringen i den tyske hovedstad hænger naturligvis sammen med Tysklands generelt positive udvikling, men der er også andre økonomiske forhold, som gør sig gældende. Noget så eksotisk som schweizerfrancens volatile udvikling – mest i opadgående retning – den seneste tid gør det interessant at være på ejendomsmarkedet i Berlin. Senest har vi erfaret, at et stort schweizisk ejendomsselskab er på opkøbsjagt i Berlin. Det schweiziske selskab udnytter, at hjemlandets valuta er styrket i forhold til euroen. Midt i juli kostede 100 euro godt 117 schweizerfranc, mens schweizerne her midt i august kunne nøjes med at slippe 105 schweizerfranc for det samme antal euro.

Schweizerfrancens optur hænger sammen med gældsproblemerne i Sydeuropa, hvor dårlige nyheder fra især Spanien og Italien har fået investorerne til at flygte i sikker havn til Schweiz. Det har presset kursen på schweizerfranc op i forhold til euro. Hvor længe, de schweiziske investorer kan handle med denne valutakursrabat, tør ingen spå om. Alpelandets valuta kan, hvis investorerne fortsat er usikre, komme på en endnu større himmelflugt. Men der kan også komme mere ro på markedet, hvis de seneste udtalelser fra Schweiz nationalbank om, at francen skal bindes til euroen, bliver realiseret.

Thorkild Steen Sørensen  
*direktør*

## INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Ejendomssalg
- 4 Renoveringsprojekter
- 7 Berlin Marathon
- 8 Fra hip til moden
- 10 Selskabets drift
- 11 En sjælden egenskab
- 12 Find ejendommen på hjemmesiden

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

Lise-Lotte Koed Nielsen  
Lars Blaabjerg Christensen  
Charlotte Baagø  
Jesper Lysgaard

### TRYK

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



Forsiden: "Sternenwächter", Friedrichshain – skulptur af Christine Gersch

# Selskabets første ejendomssalg



**EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har solgt sin første ejendom med en avance på ca. 2,4 mio. kr. i forhold til anskaffelsesprisen.**

*Af Ulla Sørensen*

Ejendommen, som ligger i Prenzlauer Berg, blev indkøbt til porteføljen for tre år siden som en del af en samlet handel. Ønsket om at skille sig af med ejendommen hænger sammen med, at den kun har 20 lejemål i alt. Dermed er den for lille til at understøtte selskabets strategi optimalt.

Strategien lægger op til at investere i ejendomme, som har et potentiale, der kan indfries enten ved at forbedre ejendommens standard eller ved at bygge ud. Det mål nås bedst i ejendomme af en vis størrelse. Derfor ønsker selskabet at skille sig af med de mindste ejendomme.

Salget nedbringer EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S samlede ejendomsportefølje til ca. 377,7 mio. kr. Selskabets forventninger til resultatet for regnskabsåret 2011 forbliver uændret. ■

## Yderligere information om ejendommen:

Antal lejemål		
Erhverv	Bolig	I alt
3	17	20
Kvadratmeter		
Erhverv	Bolig	I alt
227	1298	1525

# Planlægning! Planlægning! Planlægning! Planlægning!

De offentlige myndigheder, lejerne og naboerne er tre meget vigtige interessenter, når et omfattende renoveringsprojekt skal sættes i gang. Men den helt afgørende faktor for et forløb uden ubehagelige og omkostningstunge forhindringer er planlægning.

*Af Ulla Sørensen*

Grundig planlægning er en forudsætning for et vellykket renoveringsprojekt i Berlin. For EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har planlægningsfasen taget omkring trekvart år, og i sidste ende vil den sandsynligvis have taget længere tid end selve byggefasen. Der skal tages højde for alle de forhold, som gør sig gældende i relation til de tre primære interessenter: de offentlige myndigheder, lejerne og naboerne. Samtidig bliver der dannet et overblik over de byggetekniske udfordringer.

Projektet er blevet tegnet, beskrevet og beregnet ned til mindste detalje. Og det er blevet afsløret, hvilke nødvendige krav, der har skullet indfries, og hvilke forhandlinger og aftaler, der har skullet være på plads, inden håndværkerne kunne gå i gang.

Det har været afgørende for selskabet at kunne styre økonomien i projektet. Forhold, der ikke er afklaret, kan bremse et byggeprojekt i flere uger, hvilket hurtigt kan blive meget dyrt, hvis det betyder, at håndværkerne må standse deres arbejde. Et økonomisk presset udgangspunkt er ydermere ikke en fordelagtig position ved en eventuel forhandling. Gennem en grundig planlægning har EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S undgået situationer som disse og i stedet fået forhindringerne ryddet af vejen, inden den omkostningstunge byggefase er gået i gang.



*Varmtvands-installationer bliver trukket ud af lejlighederne og samlet i kælderen*



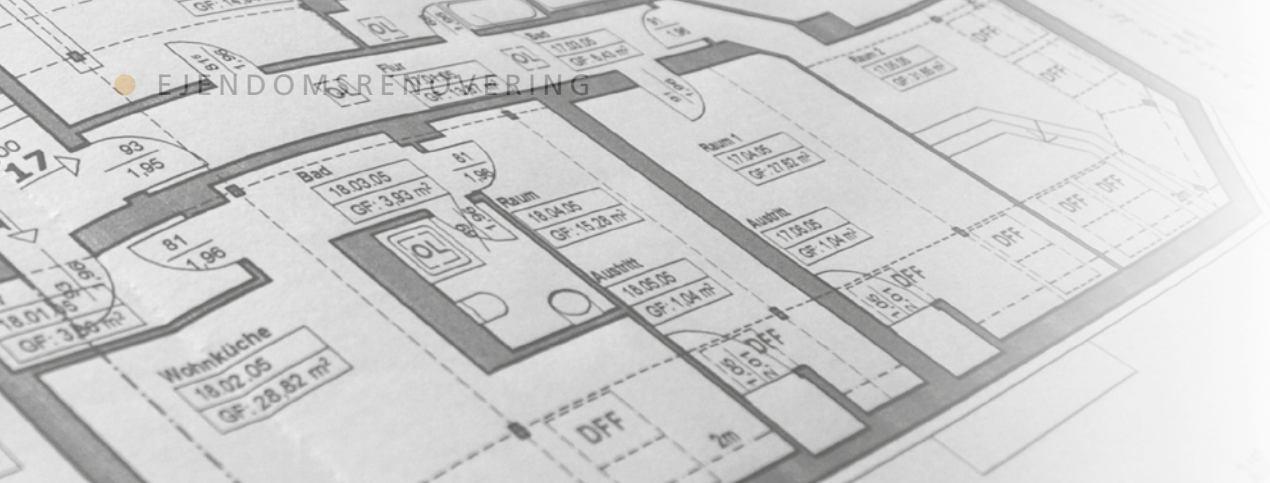
*Materialer til udbygning af taglejligheder ligger klar*



*Fundament til elevator*

## **EJENDOMME MED UDVIKLINGSPOTENTIALE ER EN GOD FORRETNING**

Renovering af ejendommene er en vigtig del af strategien i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S. Selskabet går netop efter at investere i ejendomme, som har et udviklingspotentiale.



Facaderenovering og -isolering af Paul Robeson Straße, samt udbygning af taglejligheder.

**RENOVERINGSPROJEKTET I SELSKABET INVOLVERER MED FIRE EJENDOMME Knap en tredjedel af porteføljen. TABELLEN GIVER ET OVERBLIK OVER OMFANGET.**

Taglejligheder	28
Elevatorer	4
Altaner	30
Eksterende lejemaal der renoveres	40

De ejendomme, som er i dårlig stand og har utidssvarende installationer, bliver totalt renoveret og moderniseret. Deres fremtidige nye status vil betyde, at de kommer på niveau med andre ejendomme i området. Det vil gøre lejlighederne attraktive for lejere, som er interesseret i gode moderne lejligheder og som kan og vil betale for dem. Den samlede indtjening i disse ejendomme bliver dermed øget væsentligt. To ejendomme i porteføljen er købt med særligt henblik på netop denne strategi. De har begge adresse i attraktive områder, som tiltrækker lejere med indkomster over gennemsnittet.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har også sat udbygninger i gang i ejendomme, som allerede er toprenoveret og moderniseret. Her står lejere på venteliste for at få en af de attraktive lejligheder. Formålet er derfor at skabe en øget indtjening ved at udnytte ledige kvadratmetre til at skabe flere lejligheder. Det gør selskabet ved at bygge taglejligheder.

En fraflyttet lejlighed indebærer en tredje mulighed for at øge indtjeningen i en ejendom. Det vurderes derfor altid, om en fraflyttet lejlighed via en modernisering kan bidrage med en større lejeindtægt fremover. Tyskernes krav til, hvilke moderne faciliteter en lejlighed skal rumme, er steget væsentligt de seneste år. Det betyder, at lejlighederne i dag søges etableret med fastmonterede køkkener og med vaskemaskine og tørretumler, hvis der er plads. Ofte etableres der også altan, eller den eksisterende altan udskiftes med en større.

**KRAV OM ALTERNATIV ENERGI TIL OPVARMNING**  
De offentlige myndigheder i Berlin er som tidligere nævnt en vigtig part, når man udfører omfattende renoveringer på eksisterende

rende boliger i Berlin. Byen stiller blandt andet krav om, at boligene skal blive mere klimavenlige for eksempel opvarme vand via solceller eller solvarmeanlæg. I EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S byggeprojekt indebærer det, at opvarmning af vand i et vist omfang skal ske via minikraftvarmeværker. Præcis, hvor stor en andel af varmen, der skal være miljøvenlig, er beregnet ved hjælp af retningslinjer, som myndighederne har udstukket. Der er til gengæld ikke krav om for eksempel facadeisolering af ejendommene, hvilket er bemærkelsesværdigt sammenlignet med den danske lovgivning, hvor det vægtes højt. Ikke desto mindre er facadeisolering alligevel en del af byggeprojektet.

**EKSISTERENDE LEJERE MÅ FORTSAT TAGE TRAPPEN**  
I særlige områder af Berlin er der restriktioner, som betyder, at renoveringer eller moderniseringer, der defineres som luksus ikke må belaste de eksisterende beboere i en ejendom økonomisk. Retningslinjerne har til formål at forhindre, at eksisterende lejere bliver fortrængt i den eksisterende boligmasse og tjener på den måde et socialt formål.

Etablering af elevator betragtes som luksus, hvilket har stillet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S i et paradoks. I to ejendomme bliver der som et led i renoveringen etableret taglejligheder og blandt andet derfor også opsat elevator. Elevatoren bliver dog kun til lejere i de nye taglejligheder. De øvrige beboere må stadig tage trappen, da denne del af en modernisering af myndighederne anses som luksus, hvorfor omkostningerne her til ikke må fordeles mellem de eksisterende beboere i ejendommen. Samme restriktion gælder altaner ud over en vis størrelse.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har trods restriktionerne



Ny afløbsinstallation

valgt at udføre nogle af disse såkaldte luksusforbedringer også til de eksisterende lejere. Blandt andet bliver der sat større altaner op, der øger antallet af kvadratmeter udover det selskabet kan opkræve leje for. Strategien skyldes, at selskabet også renoverer til fremtidens lejere, som forventes at stille større krav til komforten i deres bolig, end myndighedernes restriktioner lægger op til i dag.

#### BEBOERNES INDSIGELSER EN TIDSRØVER

De eksisterende lejere i en bolig skal orienteres og høres, inden et renoveringsprojekt går i gang. Eftersom den tyske kultur vægter grundighed højt, er det meget væsentligt at forberede sig omhyggeligt, inden man møder lejerne. Renoveringsplanerne skal være veldokumenterede og argumentationen i orden. Som regel har beboerne en eller flere bisiddere med til mødet, og ofte er kommunen også repræsenteret. Bliver reglerne ikke fulgt, eller tages der lidt for løst på det, der står med småt, er der risiko for, at lejerne reagerer med indsigelser og modstand mod de moderniseringsplaner, der er for ejendommen. Det kan for eksempel komme til udtryk ved, at lejerne nægter håndværkerne adgang til deres lejlighed og dermed forhindrer udskiftning af installationer m.v.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har også benyttet de kollektive møder til at lytte til særlige ønsker fra lejerne. Et ønske om at få renoveret badeværelset er på den måde blevet en del af det samlede projekt blandt nogle af beboerne. Lejerne har været villige til at flytte ud af deres lejlighed i en periode samt har accepteret en huslejstigning, for at få deres ønske opfyldt.

Erhvervslejere bliver der indgået individuelle aftaler med, da de ofte har flere særlige ønsker til ny indretning af deres forretning.



*Det har skullet undersøges nøje, hvor byggekraner kunne placeres, da undergrunden ikke alle steder kan bære kranens vægt – særligt ikke hvis undergrundsbanen løber under jorden. Ydermere er der restriktive regler om, hvor længe et byggeri må genere den offentlige orden, trafik m.m. Det har skullet aftales i hvert enkelt tilfælde med de offentlige myndigheder, og der skal i øvrigt betales for aftalen.*

#### TINGLYSTE AFTALER INDGÅET MED NABOERNE

Detaljerede arkitekttegninger har afsløret forhold, som der i planlægningen er blevet taget specielle hensyn til – for eksem-

pel når det har vist sig, at den planlagte facadeisolering rækker 10 cm ind over nabogrunden. Naboer er derfor med god grund en af de interessenter, vi har været meget opmærksomme på. Situationer, som den beskrevne, er løst via almindelig forhandling med ejerne om betaling af kompensation. Alle aftaler tinglyses desuden. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i forbindelse med renoveringsprojektet tinglyst aftaler med både de offentlige myndigheder, og med private ejerne af naboejendomme eller nabogrunde.

#### BYGGEFASEN ER KOMMET GODT I GANG

I EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S renoveringsprojekt er håndværkerne gået i gang, og som altid i en byggefase, er det startet med at bryde ned og med de essentielle dele, som senere bliver usynlige – installation af el, vand og varme. Den indledende fase i tagetagerne er også gået i gang. Den indebærer nogle miljømæssige udfordringer. Eftersom tagetagerne ikke oprindeligt var tænkt til beboelse, er der ikke stillet de samme krav til materialerne som i ejendommen iverdigt. Det skal derfor for eksempel undersøges, om træværket skal skiftes, fordi det ikke lever op til miljøkravene.

Hele det igangværende renoverings- og udbygningsprojekt forventer selskabet bliver færdigt i slutningen af 2012. Men allerede med virkning fra i år vil de dele blive realiseret i regnskabet, som er færdige. ■

# 42,195 km

## kultur i hjertet af Berlin

**En af efterårets store begivenheder i Berlin er det årlige marathonløb. Hvert år sidst i september samles løbere, rullestolskørere, inline rulleskøjteløbere, power-walkere, børnemarathon-løbere og håndcyklister fra hele verden til konkurrence.**

*Af Jesper Lysgaard*

### FRA 286 TIL OVER 40.000 DELTAGERE

I 1974 besluttede sportsklubben SC Charlottenburg Berlin at etablere et marathonløb i Berlin, og den 13. oktober samme år blev det første Berlin Marathon afholdt med 286 deltagere. De første år blev løbet afholdt udenfor centrum langs med Grünewald skoven. Det var først i 1981, at arrangørerne med møje og besvær fik overtalt det Berlinske bystyre til at lade løbet foregå igennem centrum af byen.

Det har siden vist sig at være en kæmpe succes, og i år vil flere end 40.000 atleter begive sig ud på ruten.

Udover at være en enestående sportsbegivenhed for såvel amatører som professionelle er løbet med tiden blevet en institution i Berlin, der er en oplevelse værd – om man er aktiv udøver eller blot ønsker at suge den fantastiske stemning til sig som tilskuer.

### EN FEST FOR HELE BYEN

Berlinerne har i høj grad forstået at støtte op om løbet på alle måder. Således er hele Berlins centrum omdannet til en festplads. Langs den – med tilskuere – tætpakkede rute kan man opleve talrige kulturelle indslag. Blandt andet lokale orkestre der spiller samt teatre- og dansetrupper, der underholder, alt imens løberne kæmper sig vej gennem strabadserne.

Løberne mærker denne varme modtagelse og vender tilbage år efter år. Løbet har et godt ry hos udenlandske løbere – ikke kun på grund af den fantastiske stemning – men også på grund af rutens hurtighed. Flere verdensrekorder er blevet sat i Berlin Marathon. Senest etiopieren Haile Gebrselassie der i 2008 løb i tiden 2:03:59.

Dette års Berlin Marathon afholdes den 24. og 25. september. ■



# Berlin

## fra hip til moden



Beboelseskvarterer i større byer skifter karakter over tid. Forfaldne kvarterer tiltrækker studerende og kunstnere, der skaber et bymiljø, som er attraktivt for mere købedygtige nye indbyggere. Forandringsprocessen er i tilfældet Friedrichshain gået meget hurtig – fra rå og usleben til trendy og in på få år.

Af Lise-Lotte Koed Nielsen

### BYUDVIKLING – STØRRE BYER

Forskellige beboelseskvarterer i større byer skifter kontinuerligt karakter. De "hippe" steder at bo skifter beliggenhed over tid, så forskellige kvarterer er hippe i forskellige perioder. På samme måde skifter beboelseskvarterer "alder", sådan at forstå at de eksempelvis kan have en udvikling fra at være lidt glemte/småforfaldne til pludseligt at appellere til kunstnere og studerende, der skaber et miljø. Det nyskabte vil efter en periode tiltrække et lidt mere købedygtigt segment, hvorefter der sættes gang i renovering af bygningerne i området. Dette fortrænger oftest kvarterets oprindelige beboere. Med tiltrækningen af økonomisk stærkere, potentielle beboere igangsættes renovering af kvarteret for alvor, hvorved det langsomt "modnes" for efter en tid at være blevet for dyrt og veletableret til kunstnere og studerende, der derfor rykker videre til andre kvarterer, hvor udviklingen kan gentages.

### HISTORIENS INDFLYDELSE PÅ BYUDVIKLING

Opdelingen af Berlin mellem stormagterne efter 2. Verdenskrig og opførelsen af Berlinmuren kombineret med Berlins meget specielle geografiske placering midt i DDR har betydet, at udviklingen i beboelseskvarterer i byen ikke frit har kunnet finde sted. Først efter murens fald i 1989 og genforeningen af Tyskland i 1990 har en normal fri byudvikling haft mulighed for at foregå. Prisudviklingen på boliger i Berlins centrum og de nærmeste nabokvarterer har heller ikke fulgt med de kraftige stigninger, som andre europæiske hovedstæder har oplevet. Derfor har befolkningen i de centrale beboelseskvarterer i Berlin været langt mere forskelligartede – både socialt og økonomisk – end man oplever det i andre hovedstæder, hvor lejlighederne i centrum er så dyre, at kun økonomisk velbeslæede indbyggere har råd til at bo der.

### UNIK UDVIKLING

Berlin er i de seneste år i højere og højere grad begyndt at tiltrække nye beboere og er i stigende grad trådt i karakter som en europæisk kulturhovedstad. Dette har været af stor betydning for udviklingen i de enkelte beboelseskvarterer i både det tidligere øst og vest, hvor byens nye status har ændret beboelseskvarterers indbyggere, miljø, boligkvalitet og status.

De hurtige skift i de enkelte beboelseskvarterers miljø og indbyggersammensætning underbygges yderligere af, at der er en



*Den smukke mosaikskulptur "Sternenwächter", af Christine Gersch, som står på hjørnet af Boxhagener/Wühlischer Straße i Friedrichshain.*



høj grad af lejere frem for ejere i Tyskland. Mobiliteten er dermed højere, end andre steder, hvor andelen af ejere er højere. Den omfattende udvikling i byen og hastige skift i beboelseskvarterernes karakter giver Berlin et helt særligt miljø.

### DET USLEBNE NABOKVARTER

De tidligere østtyske kvarterer har oplevet de største ændringer, og af disse har kvarteret umiddelbart øst for Mitte – Friedrichshain – haft en bemærkelsesværdig udvikling, der er accelereret de seneste 10 år.

Kvarteret endte på den østtyske side af grænsen efter 2. Verdenskrig, og er gået fra at være et lidt barskt tidligere østtysk industrikvarter med fabrikker beliggende i området til nu at være et af de mest populære og stemningsfyldte kvarterer.

Hvor nabokvarteret Prenzlauer Berg allerede i DDR-tiden var kendt for sit kunstnermiljø og bohème-liv, rykkede kunstnere og studerende først for alvor ind i Friedrichshain efter murens fald. I takt med at mere velbeslæede berlinere flyttede ind i Prenzlauer Berg og Mitte, rykkede bohémekulturen længere mod sydøst og ind i Berlins mindste kvarter Friedrichshain. Frem til 2001 havde Friedrichshain status som selvstændigt kvarter, men hører nu sammen med Kreuzberg.

Sammen med de mere fredelige unge kom også BZ'erne til det lidt uslebne kvarter. Adskillige huse blev besat og beboet af unge. De senere års hastige udvikling i kvarteret har imidlertid også tyndet ud i BZ-bevægelsen, og det sidste besatte hus blev lukket af myndighederne i februar i år.

### EKSPLOSIV UDVIKLING

Udviklingen i Friedrichshain har været næsten eksplosiv.

2. Verdenskrig gik hårdt ud over bygningsmassen i Friedrichshain. Hvor nabokvarteret Prenzlauer Berg – ligeledes Østberlin – stort set gik fri af bombningerne, blev Friedrichshain hårdt ramt. Ca. to tredjedel af bygningsmassen blev bombet og gik dermed tabt under krigen.

Dette gav blandt andet plads til sovjetarkitekturen langs DDRs paradeallé Karl Marx Allee – oprindeligt Stalinallee. Med udspring fra Alexanderplatz med det kendte Fernsehturm skærer gaden sig i gennem kvarteret. Langs med den 80 m brede allé blev der bygget enorme beboelseskarréer efter sovjetisk forbillede. Området er nu optaget på UNESCOs verdensarvsliste – en liste over bygninger, monumenter og naturområder, der er udpeget af UNESCO som en del af verdens kulturelle arv.

Efter murens fald begyndte Friedrichshain at få ry for at være ungt og dynamisk, hvilket i høj grad skyldtes de lave huslejer og den store mængde ledige lejligheder. Kigger man imidlertid i Politikens klassiske rejseguide "Turen går til" for Berlin udgivet

i 2003, er Friedrichshain ikke nævnt. Området bliver ikke beskrevet i guiden, som man ellers beskriver andre områder som Charlottenburg eller nabokvarteret Prenzlauer Berg. Heller ikke i registret bagerst i bogen kan man finde en reference. Friedrichshain var for blot otte år siden med andre ord endnu ikke blevet tilstrækkeligt interessant til, at det kunne finde vej til guiden over seværdige steder og oplevelser i Berlin.

Fem år senere – i 2008-udgaven af samme rejseguide – har Friedrichshain fået sit eget afsnit. Studerende og kunstnere er flyttet ind i kvarteret efter murens fald, og i løbet af årtusindets første årti har også ejendomsrenoveringer fundet vej til kvarteret, hvilket har betydet, at også beboere med større økonomisk formåen er flyttet til. Der er kommet et utal af caféer og små restauranter særligt med udspring i området omkring Simon Dachs Strasse og Boxhagener Platz. Også byens mest hippe natklubber har på dette tidspunkt indrettet sig i Friedrichshain. Dog advarer man fortsat i guidebogen om, at det er nødvendigt at forholde sig vågen og opmærksom overfor risikoen for at opleve voldelige raids begået af nynacistiske hooligans.

### FRA RÅT TIL HIPT PÅ FÅ ÅR

I 2011 er det sidste besatte hus lukket og Friedrichshain bliver oftest beskrevet som et af de mest hippe kvarterer i Berlin med utallige design- og medievirksomheder – inklusive MTV Europe og Universal Music's tyske afdelinger – foruden et rigt café- og restaurantliv. Med sit udspring som et lidt mere rå kvarter end nogle af naboområderne har Friedrichshain gennemgået en omfattende renovering og de skift, der følger af de stigende huslejer, når bygningsmassen sættes i stand.

Mange vil givetvis fristes til at sige: "skynd dig kom om få år Friedrichshain som Prenzlauer Berg står" – mange andre vil mene, at det slet ikke er så dårligt endda. ■



## Et halvår med fokus på renovering

**De første seks måneder af 2011 har været præget af såvel eksterne som interne forhold, der samlet set har haft en positiv indvirkning på selskabets udvikling.**

### BYGGEPROJEKTER

Halvåret 2011 har været præget af stor byggeaktivitet på selskabets ejendomme. To af ejendommene forventes fortsat færdigudviklet primo 2012. De to øvrige ejendomme forventes færdigrenoveret henholdsvis i løbet af foråret 2012 og ultimo 2012. Derudover er der igangsat udnyttelse af tagrum i de to ejendomme, som selskabet overtager henholdsvis december 2011 og februar 2012. Her er det i forbindelse med købet aftalt, at sælger udfører disse projekter, så vi står med fuldt optimerede ejendomme på overtagelsestidspunktet.

### FOKUS PÅ OPKØB OG MARKEDSFØRING

Som det fremgår af årsrapporten for 2010, overvejer selskabet fortsat at blive noteret på NASDAX OMX. Af strategiske årsager bliver det udsat, og der fokuseres i stedet på opkøb af nye ejendomme. Desuden ønsker selskabet i højere grad at blive markedsført, hvilket blandt andet vil ske på investormøder med eksisterende og potentielle aktionærer. Der vil desuden blive brugt flere ressourcer på at informere via selskabets hjemmeside og via magasinet, som du netop nu læser i.

### OPTIMERING AF SELSKABETS PORTEFØLJE

Selskabet vurderer løbende, om de eksisterende ejendomme i porteføljen giver tilstrækkeligt bidrag til det samlede resultat. Nogle af ejendommene er købt op som delelementer af et sam-

let køb og opfylder derfor ikke altid rammekravene, som stilles til øvrige enkeltstående køb. Af samme årsag satte vi i løbet af foråret to ejendomme på salgslisten, da der i løbet af de første måneder af året har været stigende interesse for køb af ejendomme i Berlin. Den ene af ejendommene er nu solgt for DKK 14,3 mio. med en avance på DKK 2,4 mio. i forhold til anskaffelsessummen.

### REGULERING AF MARKEDSLEJENIVEAUER – MIETSPIEGEL

Blandt ejendomsinvestorer har der i perioden været stor interesse for de nye satser for lejeniveauet i Berlin. Disse udsendes hvert andet år og angiver dermed, hvor meget lejen må være pr. kvadratmeter i forskellige områder af Berlin. Den gennemsnitlige stigning i år er 7,9% i forhold til 2009, hvilket er mere end forventet af markedet. Dette skyldes blandt andet stigende interesse for at bosætte sig i Berlin og større efterspørgsel på lejemål til singler. Dette, sammenholdt med at der fortsat kun bygges få nye ejendomme i Berlin, bevirker, at det samlede pres i byen er blevet højere. Derved bliver tomgangen lavere, og lejeniveauet vil generelt være stigende. Uden en offentlig regulering af niveauet for lejestigningerne, vil det kunne presse grupper af borgere med lave husstandsindkomster til at flytte. Konkret har vi set eksempler på, at de offentlige myndigheder modsætter sig huslejestigninger i forbindelse med "luksussaneringer", som i dette tilfælde vil sige opsætning af elevatorer, opsætning af altaner m.v. Forholdet er beskrevet yderligere i artiklen på side 4. Set fra investors side er den relativt høje regulering positiv, da det giver bedre afkast af investeringen. At lejeniveauet er reguleret giver desuden investoren sikkerhed for den fremtidige indtjening, hvilket dermed kan understøtte en fordelagtig finansiering af investeringen.

EgnsINVEST  
EjendommeTyskland



Tilmeld dig nyhedsservice og få halvårsrapporter, årsregnskab og periodemeddelelser direkte i din mailboks.

[www.ejdtyskland.dk/tilmeld-nyhedsservice](http://www.ejdtyskland.dk/tilmeld-nyhedsservice)

### STOR INTERESSE FOR AKTIEN – KURSSTIGNING PÅ 18%

En engelsk bruger af vores hjemmeside skrev for nylig følgende om vores aktier i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S: "This is way better than a brick & mortar establishment." Dette illustrerer meget godt, hvordan holdningen og interessen har været for aktien det seneste halve år. For det første er aktien steget 18% i perioden, men er fortsat billig, når den sammenholdes med den indre værdi. (Gns. kurs var pr. 30/6 70,8 mod en indre værdi på 88). Dernæst har såvel danske som udenlandske investorer vist interesse for aktien, hvilket også fremgår af omsætningen i aktien, som i perioden er steget med mere end 60% sammenlignet med samme periode sidste år.

### RESULTATET FOR 1. HALVÅR 2011

Resultatet før skat/kursregulering er DKK 3,07 mio., hvoraf DKK 1,24 mio. skyldes værdiregulering i forbindelse med renoveringsprojekterne. Nettoresultatet er derfor DKK 1,83 mio., mod DKK 0,93 mio. sidste år. Årsresultatet for 2011 forventes fastholdt på mere end DKK 3 mio., som udmeldt i kvartalsrapporten for 2011. Forventningerne til den ekstraordinære værdiregulering i forbindelse med renoveringsprojekterne, vil fortsat være i størrelsesordenen DKK 20 mio., som indikeret i årsrapporten for 2010. Dog vil der være forskydning af beløbet mellem 2011 og 2012, grundet ombygningsprojekterne. ■

## En aktie med en sjældnen stabil egenskab

De seneste par måneder har medierne nærmest svømmet over med historier om de voldsomme kursfald på aktiemarkedene. Denne udvikling medvirker dermed til at understrege de stabile egenskaber i en aktie som EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, der har haft en ganske anden kursudvikling.

Kursen for selskabets aktie er siden årsskiftet og frem til redaktionens afslutning den 16. august 2011 steget med 17% fra kurs 59,5 til 69,6. Det er en yderst tilfredsstillende udvikling sammenlignet med tilsvarende ejendomsselskaber og en forrygende udvikling sammenlignet med det generelle aktiemarked.



Scan og læs via din smartphone – se under "nyheder".  
Investeringsvolumen er gået op med 70% på et år.

Kursudvikling 2011 (jan index 100)	Ejdomme Tyskland	Berlin IV	Victoria Properties	German Highstreet Properties	Tower Group	OMX	MSCI World
januar	100	100	100	100	100	100	100
februar	101	125	96	126	67	102	103
marts	102	135	87	121	63	101	102
april	112	140	83	125	58	100	106
maj	114	125	74	113	56	99	104
juni	119	117	107	118	49	93	102
juli	117	102	75	116	46	91	100
16. aug	117	119	71	120	44	81	91

### MARKANT STØRRE OMSÆTNING

De gode stabile egenskaber har øget interessen for aktien sammenlignet med sidste år.

I 2010 var omsætningen 8,8 mio. kr. i årets første seks måneder. I samme periode i 2011 er omsætningen steget

til 14,3 mio. kr. Omsætningen er ikke præget af få store handler, men i stedet af mange små. Gennemsnittet er på ca. 40.000 kr. I alt er der foretaget 352 handler i første halvår 2011, mod 210 i samme periode i 2010. ■

	Ejdomme Tyskland	Berlin IV	Victoria properties	German Highstreet Properties	Tower Group
Kurs pr. 16. august	69,61	0,57	111,33	53,00	0,32
Seneste off. indre værdi	87,84	0,79	147,2	83,5	3,4
Kurs/IV	0,79	0,72	0,76	0,63	0,09

# Ny mulighed for at holde "øje" med investeringen

**Vi bestræber os løbende på at yde den bedste service til investorerne og tilføjer i den forbindelse hele tiden nye funktioner og informationer på hjemmesiden.**

*Af Charlotte Baagø*

Senest har vi integreret funktionen Google Maps i oversigten over ejendomsporteføljen på hjemmesiden. Nu er det muligt, blot ved et enkelt klik, at komme helt tæt på hver enkelt investeringsejendom i Berlin hjemme fra skrivebordet i Danmark.

## FÅ OVERBLIK OG NÆRBILLEDER

Ved at klikke på kortet til højre i detailoversigten ved de forskellige ejendomme, får mulighed for at se deres beliggenhed på kort eller som satellitfoto. Det er også muligt at åbne Google Street View i browseren og dermed komme helt ned på gadeniveau foran den pågældende ejendom, så man kan danne sig et indtryk af det omkringliggende kvarter.

## SMARTPHONE APPLIKATION PÅ VEJ

I skrivende stund er vi i gang med at udvikle en applikation til iPhone. Applikationen giver et overblik om hvilke ejendomme, der er i porteføljen, og hvor de er beliggende. Endvidere kan man finde information om antal lejemål og areal af lejemålene. Så er man i Berlin by og har lyst til at besøge en eller flere ejendomme, er det blot at finde sin iPhone frem, klikke sig frem til den ønskede i oversigten og få dens placering via Google Maps. Forvent dog ikke, at du kan nå at se alle ejendommene på en dag eller to, det vil kræve en bil og et godt kendskab til byens infrastruktur, for Berlin er en ganske stor by.

Efterfølgende vil applikationen også blive programmeret til Andorid. ■

