

BERLIN

NR. 2/2011 - ÅRGANG 1

EJENDOMME ● INVESTERING ● STORBYLIV

En stolt kæmpe får ny
identitet og bliver
kulturel bypark

Økonomisk vækst i Tyskland påvirker ejendomsmarkedet

Europæisk økonomi især i Tyskland går nu så godt, at Den Europæiske Centralbank (ECB) har fundet det nødvendigt at hæve renten. Væksten er stigende – i Tyskland har væksten i BNP fra ultimo marts 2010 til ultimo marts i år været på 4,9%. Samtidig er arbejdsløsheden faldende, hvilket forventes at lægge pres på lønningerne. ECB har reageret på situationen ved at hæve renten.

Udviklingen betyder, at det er blevet yderst attraktivt at eje ejendomme, og der er rift om de gode velbeliggende byejendomme. Hvor der tidligere var god tid til alle processerne ved opkøb af en ny ejendom, fordi markedet tilhørte køberne, er kravene nu skærpede. Man skal være klar til at handle og reagere hurtigt, når en ny attraktiv ejendom skal erhverves. At det er blevet sælgers marked, har naturligvis også sine fordele, da ejendomspriserne stiger, og det tilsvarende er nemmere at finde købere til ejendomme, man ønsker at sælge. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland har justeret købsprocedurerne og udnytter i øvrigt situationen til at få porteføljen tilpasset.

Der har været afholdt generalforsamling i selskabet, og EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er glade for, at Ane Lene Kjølby er blevet valgt ind i bestyrelsen. Ane Lene Kjølby er regionsdirektør i Kuben Management A/S og bærer selv titlen arkitekt M.M.A. (medlemskab af Akademisk Arkitektforening). Selskabet ser frem til at drage nytte af hendes faglige ekspertise.

På generalforsamlingen blev det også besluttet at ændre selskabets skrevne navn, så det bliver det samme som det talte. Forkortelsen "Ejd." i selskabets navn er derfor erstattet af "Ejendomme" skrevet fuldt ud.

Thorkild Steen Sørensen
direktør



BERLIN

UDGIVELSE

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

REDAKTION

Thorkild Steen Sørensen (ansv.)
Ulla Sørensen

LAYOUT/PRODUKTION

Charlotte Baagø

Forsiden:
Interiør Tempelhofer Freiheit (Shutterstock)

SKRIBENTER

Otto Friedrichsen
Lars Blaabjerg Christensen
Ulla Sørensen
Charlotte Baagø

TRYK

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



INDHOLD

- 2 Lederen
- 3 Tempelhofer Freiheit
- 6 Om selskabets drift
- 8 Refinansiering
- 9 Michellinstjerner
- 10 Rentestigninger
- 12 Ku'damm 125 år
- 12 Undervandsopera

Den imponerende lufthavnsbygning er
1,2 km lang og rummer 9.000 rum



Tempelhofer Freiheit - ny kulturel bypark i hjertet af Berlin

Af Charlotte Baagø

Da bystyret i Berlin pludselig stod med 300 hektar grønt område og verdens fjerde største bygning, centralt beliggende midt i en metropol, skulle der gode ideer på bordet.

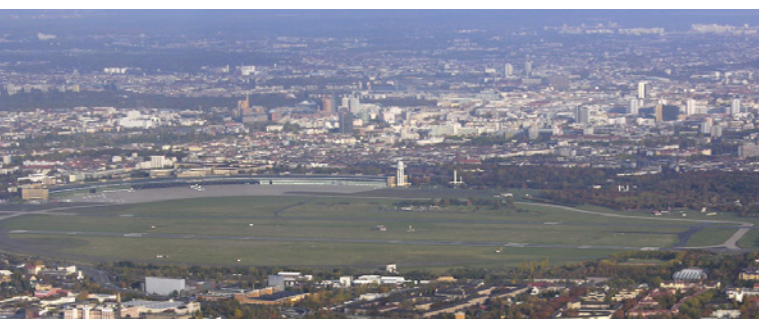
78 arkitekter og landskabsarkitekter gav i 2010 deres bud på fremtiden for den nedlagte lufthavn Tempelhof midt i Berlin. Konkurrencen var udskrevet af Berlins byudvikling og juryen udvalgte seks af de bedste forslag og fremlagde dem for offentligheden.

Den 2. maj 2011 blev det vindende forslag så endelig præsenteret, og vinderne blev de britiske landskabsarkitekter GROSS. MAX. og Sutherland Hussey Architects.

TEMPELHOF AIRPORT TIL TEMPELHOFFER FREITHEIT

Lukningen af den gamle lufthavn åbnede en mulighed for at bruge det store areal på størrelse med Hyde Park i London til noget specielt. Bystyret besluttede, at lufthavnen skulle blive til en kulturel bypark med navnet Tempelhofer Freiheit, og de udskrev derfor en konkurrence for landskabsarkitekter vedrørende udformningen af de store åbne arealer.

” Under den kolde krig blev Tempelhof Lufthavn et internationalt symbol for ”porten til friheden” da den var luftbro mellem Vest-Berlin og Vesten under russernes blokade.”



Interessen fra lokalbefolkningen har været enorm. Den 2. maj i år blev det vindende forslag fra de britiske landskabsarkitekter GROSS. MAX. og Sutherland Hussey Architects endelig offentliggjort.

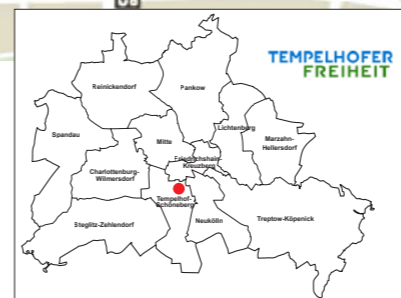
Tempelhofer Freiheit skal i fremtiden være et innovativt sted med temaer fra: udvikling, renere teknologi, viden og læring, idræt og sundhed, dialog mellem religioner og integration af de omliggende kvarterer. De visionære planer for området samt de kommende aktiviteter kan ses på www.tempelhoferfreiheit.de.

VERDENS FJERDE STØRSTE BYGNING

Den unikke lufthavnsbygning er fredet og bevares i sin spektakulære form, som er en bue over en 90° vinkel. Bygningen er en af verdens største og rummer mere end 9.000 rum og godt 1,2 km lang. I sandhed et imponerende bygningsværk opført i stram pompøs stil. Vinduerne i afgangshallen er næsten lige så store som i en gotisk katedral.

Tempelhofer Freiheit vil fremover kunne tilbyde en unik atmosfære og specielle rammer for en lang række begivenheder. Det være sig messer, musik, kunst og sportsbegivenheder, gallamiddage, prisoverrækkelser blot for at nævne nogle.

Det er ønsket, at Tempelhof Freiheit skal være et kreativt sted i konstant udvikling samt være en oase for den lokale befolkning. Det store åbne parkanlæg tiltrækker allerede nu dagligt masser



På det store areal findes der blandt andet grillpladser og lufteområder til hundene.



af besøgende, som enten motionerer, griller eller blot nyder vejret. Og skulle man have lyst til at løbe et maraton, er det blot at løbe syv gange rundt om hele arealet.

THE MOTHER OF ALL OTHER AIRPORTS

Tempelhof Lufthavn blev bygget i begyndelsen af 1920'erne og var i drift frem til 30. oktober 2008. Som en del af nazisternes genopbygning af Berlin blev lufthavnen i årene 1936-39 kraftigt udvidet og den imponerede lufthavnsbygning opført.

Den nye lufthavnsterminal var som den første i verden indrettet til at fragte passagerer, fragt og bagage på hvert sit niveau i bygningen. Det er efterfølgende blevet standard for alle nye lufthavnsbygninger og har siden har givet Tempelhof Lufthavn betegnelsen ”The Mother of all Airports” blandt arkitekter.

PORTEN TIL FRIHEDEN

I årene 1948-49 under den kolde krig blev Tempelhof Lufthavn et internationalt symbol for ”porten til friheden”, da den var luftbro mellem Vest-Berlin og Vesten i perioden, hvor Sovjetunionen blokerede alle tilkørselsveje og isolerede mere end 2,5 millioner mennesker. Vestlige transportfly landende med kun få minutters mellemrum, kontinuerligt med livsvigtige forsyninger af fødevarer og medicin til den isolerede bydel og sikrede dermed befolkningens overlevelse.

Mange tyskere har derfor et specielt forhold til lufthavnen, og det var derfor under stor protest fra offentligheden, at den blev nedlagt, men da passagertallet var drastisk faldende, og de fysiske rammer ikke kunne udvides, var lukningen uundgåelig. ■

Fotos i artiklen

Side 3: Berliner Flughäfen/Archiv

Side 4 øverst: Fotograf Günter Wicker

Side 4 nederst: Fotograf Uwe Küchler

Side 5 øverst: Tempelhofer Freiheit



Klik ind på www.ejdtyskland.dk og læs mere om Tempelhof-området i Berlin.

Driften i 1. kvartal blev præget af rentestigninger



Porteføljemanager
Lars Blaabjerg Christensen



Resultatet for 1. kvartal før skat udgør 2,8 mio. kr., mod et forventet resultat på 1,1 mio. kr., hvilket primært skyldes kursregulering af renteafdækningen på 2,0 mio. kr.

Årets første måneder har været præget af rentestigninger, hvilket har haft en markant indvirkning på ejendomsmarkedet også i Berlin. Som en konsekvens heraf oplever EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S, at ejendomsmarkedet over de seneste to til tre måneder i langt højere grad er blevet sælgers marked. Da ejendomme gennem tiderne har været en anerkendt måde at inflationssikre sin investering på, og stigende rente netop øger risikoen for inflation, er markedet vendt til fordel for sælger. Konkret har selskabet oplevet to potentielle købssemner forsvinde inden for få dage. Vi har derfor ændret den proces, vi følger, når vi køber ejendomme ind til porteføljen. Fremover er vi gearet til at spørgsmål bliver afklaret med det samme, så beslutningerne kan træffes hurtigere. Derved bevarer vi initiativet i forhold til sælger af en given ejendom.

Løbende evaluerer vi selskabets egen portefølje og vurderer, om den nuværende situation evt. også kan komme selskabet til gode den anden vej ved at sælge de ejendomme, som ikke passer ind i det nuværende setup i selskabet.

KURSREGULERING AF RENTEAFDÆKNINGEN

Baggrunden for at selskabet har kunnet kursregulere renteafdækningen med 2,0 mio. kr. skyldes, at selskabet allerede sidste år fastlåste renteniveauet på realkreditfinansieringen gennem swap-forretninger. De seneste måneders stigende europæiske rente har således haft en gunstig indvirkning på værdien af selskabets afdækningsinstrumenter.

INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Overordnet set følger selskabets indtægter forventningerne for årets tre første måneder, hvorimod vedligeholdelsesomkost-

ningerne på ejendommene ligger ca. 450.000 kr. højere end forventet. Årsagen skal findes i, at der blandt andet er udskiftet vinduer og renoveret gulve i en erhvervsenhed. Overskridelsen forventes dog ikke at påvirke årets resultat som helhed. Administrationsomkostningerne ligger 129.000 kr. over det forventede niveau, hvilket skyldes ekstra omkostninger i forbindelse med skift af administrator.

Der er i perioden foretaget værdiregulering af ejendommene for 312.000 kr., hvilket er en følge af de igangsatte renoveringsprojekter. Denne post forventes at stige markant i de kommende måneder, da de fleste renoveringsprojekter er godt i gang, og merværdien af disse dermed bliver synliggjort.

POSITIV DRIFT I CHARLOTTENBURG-EJENDOM

Købet af den seneste ejendom i Charlottenburg ses tydeligt at have positive konsekvenser for selskabets resultat. Resultatet for ejendommen udgør mere end 1/3 af det samlede resultat, på trods af at ejendommens værdi kun udgør ca. 17% af den samlede aktivmasse. Årsagen til dette er, at forrentningen af nykøbte ejendomme var højere i 2010, end da vi købte de øvrige ejendomme i 2008. I 2010 har det været langt sværere at skaffe finansiering, end det var i 2008, hvilket dermed har mindsket presset på priserne på ejendommene.

UDVIKLINGEN I TOMGANGEN

Tomgangen er i perioden steget fra 41 til 49 enheder i alt, hvilket primært er sket i de ejendomme, hvor der foretages renoveringsprojekter. Normalt forbinder man ikke øget tomgang med noget positivt, men i forbindelse med de nuværende renoveringsprojekter er det faktisk en fordel, fordi det giver selskabet

mulighed for at istandsætte de fraflyttede lejligheder samtidig med, at håndværkerne i forvejen arbejder i ejendommen. Økonomisk set er det en fordel for selskabet, og desuden er der i budgettet for renoveringsprojekterne kalkuleret med fraflytning og en forhøjet tomgang.

FREM MOD HALVÅRSREGNSKABET

Den 26. august 2011 aflægger selskabet halvårsregnskab, og i tiden frem der til forventer vi øget fokus på de tidligere omtalte renoveringsprojekter. Blandt andet lægges der op til en overordnet gennemgang af renoveringsprojekterne, og hvilken betydning de har for den forøgede indtjening i selskabet. På nuværende tidspunkt er forventningerne til årets resultat som helhed uændret, dvs. et resultat før kurs- og værdiregulering på mere end 3 mio. kr.

Såfremt der bliver købt eller solgt ejendomme i perioden vil dette blive oplyst på selskabets hjemmeside: www.ejdtyskland.dk. ■



På www.ejdtyskland.dk kan du løbende holde dig orienteret og se køb og salg af ejendomme i porteføljen.

Refinansiering af gæld

- ikke et tema i EgnsvEST Ejendomme Tyskland

Af Otto Friedrichsen

I bestræbelserne på at skabe et langsigtet attraktivt afkast til selskabets aktionærer, er der to forhold, som i EgnsvEST Ejendomme Tyskland har en høj prioritet:

For det første at sikre en fornuftig drift i de ejendomme, der indgår og bliver erhvervet til selskabets ejendoms-portefølje. For det andet at opnå en optimal finansiering med en minimal risiko for selskabet.

I skyggen af den finansielle krise har der løbende været eksempler på danske ejendomsselskaber, som er blevet afviklet, er under afvikling eller tæt på afvikling som følge af manglende mulighed for refinansiering af lån. Det er afgørende for at kunne refinansiere sine lån efter udløb, at banken kan identificere en overskudsgivende drift for derved at have en form for sikkerhed for de fremtidige ydelsesbetalinger på gælden.

Kravene til de danske bankers balance er som følge af finanskrisen endvidere steget. Det har øget kravene til driften i de ejendomsselskaber, der behøver finansiering. Den skal i dag være endnu stærkere og mere sikker for at opnå mulighed for gældsoptagelse eller refinansiering end tidligere.

REALKREDITFINANSIERING

EgnsvEST Ejendomme Tyskland analyserer løbende markedet for ejendomme med god beliggenhed og mulighed for positiv drift fra dag et. Dette sikrer en stabil og sikker drift, som løbende kan optimeres gennem renovering mm.

På finansieringssiden har selskabet valgt at finansiere sig gennem et kort variabelt realkreditlån, hvor renteniveauet er låst fast frem til 2014, 2016 og 2018 jf. artiklen side 10. I det realkreditfinansieringen udgør knap 92% af selskabets lån, er det således kun det variable realkreditlån, der løbende refinansieres. Sikkerheden i denne fremgangsmåde er, at realkreditfinansiering blot belånes med 60%/80% af værdien af ejendomsporteføljen.



De resterende 8% afspejler kredit, der er opnået hos banker med et godt renommé og en solid bankforretning.

TILTRO TIL SELSKABETS DRIFT

EgnsvEST Ejendomme Tyskland har for nyligt gennemført en mellemfinansiering af en række renoveringsprojekter i Berlin. Efter udfærdigelsen af renoveringen overgår mellemfinansieringen til realkredit i tråd med selskabets øvrige finansiering. Disse aftaler er blevet gennemført på gunstige forhold, hvilket selskabet tager som et udtryk for, at der er stor tiltro til og sikkerhed i selskabets ejendomsdrift og finansielle situation specielt set i lyset af den generelle status på refinansiering. ■



13 stjerner til Berlin



12 restauranter i Berlin deles om 13 Michelinstjerner i den røde guide fra i år, men måske er flere på vej, hvis rygterne taler sandt, om hvem der bliver den nye chefkok på det endnu ikke færdigbyggede Hotel Astoria.

Af Ulla Sørensen

Der er gode muligheder for at få en kulinarisk oplevelse i Berlin. 11 restauranter er blevet tildelt en enkelt af de eftertragtede stjerner, mens restauranten Fischer Fritz for tredje år i træk kan profilere sig med to Michelinstjerner. Med 13 stjerner er Berlin den tyske by med flest stjerner – dog ingen trestjernede restauranter endnu.

Berlins gastronomiske spydspids er beliggende på Hotel Regent i Charlottenstraße, som ligger i Mitte og ledes af gastronom Christian Lohse. I den berømte røde guide, som også kan findes på internettet, fremgår det, at restauranten serverer mad inspireret af det moderne franske køkken, og at det især er fiske- og skaldyrskatesser, man kan forvente at få serveret, hvis man er så heldig at kunne få bord.

VERDENSKENDT STJERNEKOK TIL BERLIN

Hvis rygterne taler sandt, er der dog udsigt til, at Christian Lohse snart får skarp konkurrence om titlen som hovedstadens bedste kok. I slutningen af året vil Hotel Astoria, som for øjeblikket er under opførelse i Charlottenburg tæt på Kurfürstendamm, stå færdigt og her siges det, at deres restaurant skal ledes af ingen ringere end den verdenskendte gastronom og restaurantejer Pierre Gagnaire.

Franskmændens mest kendte restaurant er opkaldt efter ham og ligger på 6 Rue Balzac i Paris, som blev etableret i 1996. Allerede efter to år havde den opnået tre Michelinstjerner. Udover restauranten i Paris ejer Pierre Gagnaire også meget anerkendte restauranter i både London, Tokyo, Dubai m.fl., hvoraf flere er belønnet med tre Michelinstjerner.

OPRUSTNING PÅ DE BERLINSKE RESTAURANTER

Man må derfor sige, at der bliver rustet op på den kulinariske side i Berlin, hvis det bliver en realitet, at den kendte franskmænd får dirigeringsstokken i byens nye hotelkøkken. I forvejen er det meldt ud, at et andet luksushotel i Berlin, Hotel Adlon, beliggende lige ved Brandenburger Tor har rustet op i deres restaurant "Lorenzo", som pt. har en Michelinstjerne. Hotellet har ansat østrigeren Leonard Cernko som gastronomisk leder. Østrigeren forlader en stilling som souschef på Hotel Portman-Ritz-Carlton i Shanghai og er trods sine kun 32 år allerede kendt i gastronomikredse verden over. ■

Rentestigninger i Europa indtager dagsordenen

Stigende renter som følge af udsigten til stigende inflation giver gode muligheder for ejendomsværdistigninger, og med en renteafdækning på 90% af alle lån står selskabet godt rustet til den nye situation.



Af Otto Friedrichsen

Efter knap to års døvandede besluttede Den Europæiske Centralbank (ECB) torsdag den 7. april at hæve den ledende europæiske rente fra 1,0% til 1,25%. Isoleret set har renteforhøjelsen en begrænset effekt, men signalværdien er vigtig, idet rentefald og økonomisk krise de seneste tre år har stået øverst på dagsordenen.

CENTRALBANKENS MÅL FOR DEN ØKONOMISKE POLITIK

ECB's hovedmålsætning er: "...at fastholde prisstabilitet i almenvellets interesse." . Helt konkret betyder dette, at ECB søger at fastholde en lav og stabil inflation til fordel for den samlede europæiske økonomi. Renteforhøjelsen kommer således som resultat af den forbedring, der er set i den europæiske økonomi gennem det seneste halvanden år. Ligeledes signalerer det, at ECB forventer, at den økonomiske situation som minimum fastholdes, og at den pengepolitiske politik hertil har været for lempelig.

Som låntager i variable lån i enten euro eller danske kroner betyder dette, at finansieringen i fremtiden kan forventes

at blive dyrere, men som omtalt tidligere, sker det som resultat af forbedringer i økonomien. Flere folk er kommet i arbejde og har øget deres forbrug. Folk i arbejde opnår højere forhandlingsmagt og sætter krav om lønstigninger. Alt sammen noget, der øger prisstignings-takten eller inflationen i samfundet, og som ECB søger at begrænse gennem rentestigninger.

"We will continue to monitor very closely all developments, with respect to price stability"

Jean-Claude Trichet, ECB

ØKONOMISK VÆKST I AFMÅLTE MÆNGDER

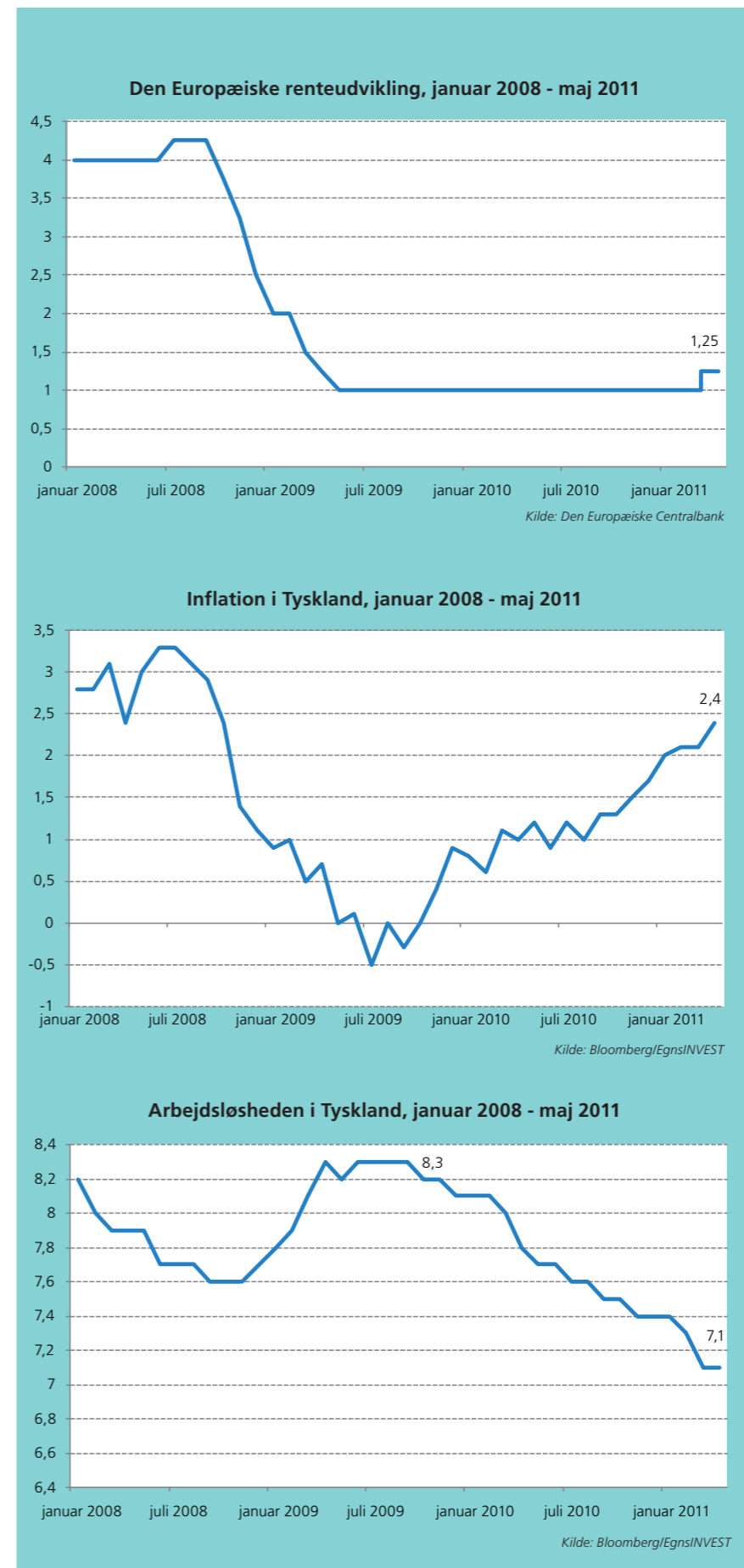
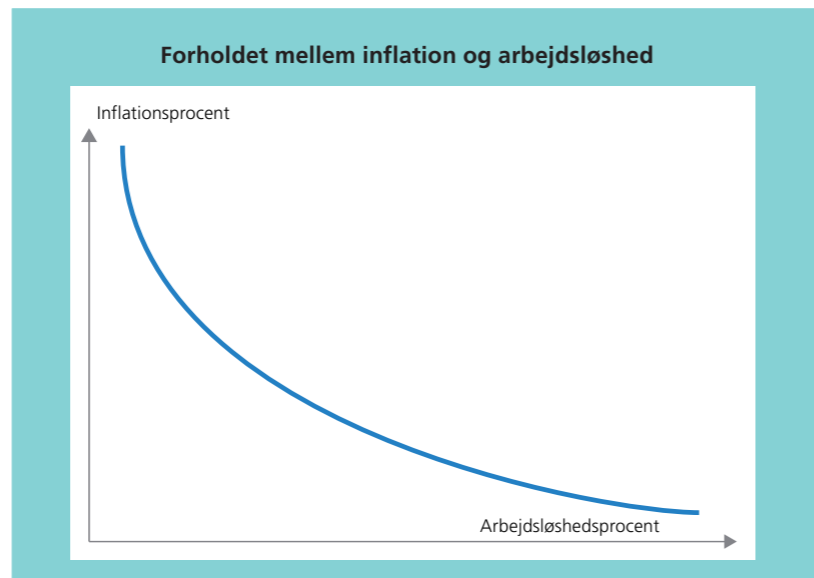
Studier over sammenhængen mellem den økonomiske udvikling og inflation viser et klart billede. Phillipskurven, der illustrerer sammenhængen mellem inflation og arbejdsløshed, viser at høj arbejdsløshed (økonomisk væksttilbagegang) over den lange horisont medfører en lavere inflation (ECB sænker renten). Omvendt når arbejdsløsheden falder,

medfører dynamikken i økonomien, at inflationsniveauet stiger (ECB hæver renten). Det er således en balancegang fra ECB's side om på den ene side at opretholde det økonomiske vækstmomentum samtidig med, at man lægger en dæmper på væksten for at begrænse inflationen.

Ses der på den aktuelle tyske arbejdsløshed, er den faldet fra et "krisetoppunkt" på 8,3% i september 2009 til en arbejdsløshed på 7,1% ved udgangen af april 2011. Udviklingen er blandt andet et resultat af en positiv økonomisk udvikling, hvilket har været medvirkende til inflationspresset og senest rentestigningen fra ECB i sidste måned. Markedet indregner i øjeblikket i alt knap to renteforhøjelser til 1,75% frem mod udgangen af 2011.

EJENDOMME TYSKLANDS SITUATION I DET NU VÆRENDE RENTESCENARIO

EgnsINVEST Ejendomme Tysklands eksponering mod det tyske ejendomsmarked fungerer godt i ovenstående økonomiske miljø. Selskabets beholdning af ejendomme opnår gennem den stigende inflation et opadgående pres på ejendoms-



værdierne. Foruden dette indeksreguleres lejeniveauet løbende i takt med en tiltagende inflation. På finansieringssiden bliver selskabet alt andet lige ramt af stigende renter, idet selskabet ligger med variabel finansiering, men det er der taget hånd om. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland har i den forgangne periode med lave renter afdækket størstedelen af renterisikoen gennem swap-forretninger. Således er 90% af selskabets gæld i øjeblikket afdækket til fast rente frem til henholdsvis 2014, 2016 og 2018.

"Monetary policy can inadvertently stay too easy for too long following a recession, risking generating inflation that may be much harder to control if it is recognized too late."

Jean-Claude Trichet, ECB

Ved køb af nye ejendomme, og derigennem optagelse af variabelt forrentede lån, vurderes det løbende, om det fortsat er fordelagtigt at afdække renterisikoen. Faktum er, at selskabet gennem variabel forrentet finansiering har opnået en meget attraktiv finansiering gennem de seneste år. Fremadrettet er renten låst fast på en stor del af gælden, således at gælden fremadrettet finansieres med fast rente på ovennævnte tidshorisonter.

Med andre ord betyder dette, at selskabet opnår de positive værdigevinster på aktivsiden som følge af den stigende inflation, mens selskabet på passivsiden har afdækket de umiddelbare negative effekter af en stigende rente – den perfekte inflations sikring som privatinvestor. ■

Ku'damm fylder 125 år

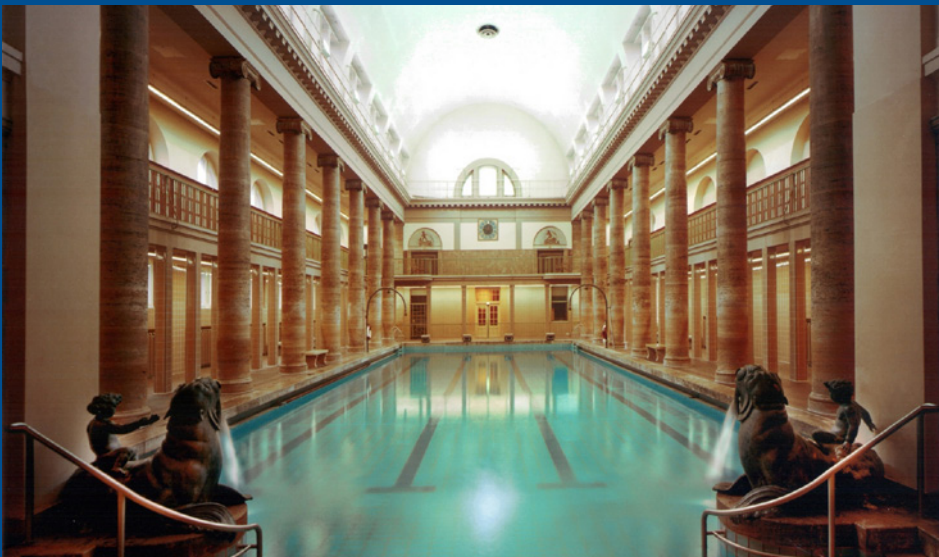
Den lange boulevard, som skærer sig igennem Charlottenburg, og er kendt for sin blanding af fashionable hoteller, dyre mærkevarerbutikker og mere mainstreamforretninger, kan fejre 125 års fødselsdag i år.

Bismarcks besøg i Paris tilbage i 1870'erne blev afgørende for den kendte boulevards skæbne. Den tyske jernkansler blev betaget af Champs-Élysées, og besluttede – "so ein Ding müssen wir auch haben". Fra at være en lille støvet gade blev Kurfürstendamm udvidet og forvandlet til den boulevard, vi kender i dag.

Fejringen af fødselsdagen blev indledt den 5. maj med åbningen af en udstilling, der fortæller om gadens historie. Meget mere er dog i vente, og skal man alligevel besøge Berlin, er det værd at undersøge, om en spændende event er planlagt, mens man er i byen. ■

Informationen finder man på boulevardens hjemmeside: www.kudamm2011.de

"AquaAria Palaoa" fra vand til opera



Det antikke Art Nouveau bad i Neukölln. Foto Berliner Bäder-Betriebe

Berlin Staatsoper er kendt verden over, men en helt ny form for opera så først i maj dagens lys i bydelen Neukölln, som ligger syd for Kreuzberg. "AquaAria Palaoa" er en undervandsopera, som opføres i en af de smukkeste Art Nouveau bade i Tyskland af professionelle sangere og kor.

Palaoa betyder hval på hawaiiansk og et havbiologisk forskningsprojekt, hvor Perennial Acoustic Observatory, optog lyde af hvaler 100 meter under isen ved Antarktis, har in-

spireret den tyske operasanger Claudia Herr til AquaAria Palaoa. Det musikalske akkompagnement består til dels af hvalernes sang samt af musik komponeret af tyske Susanne Bach.

Den specielle undervandsopera – en usædvanlig kombination af kunst og videnskab – opføres otte gange hen over sommeren.

Se mere på www.unterwasseroper.de. ■