

BERLIN

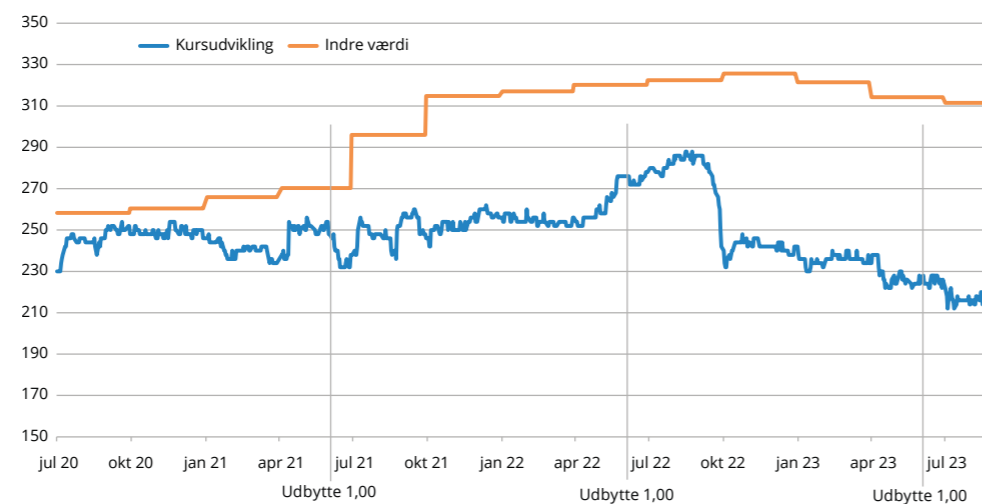
AKTIONÆRINFORMATION // EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S // NR. 2/2023 ÅRGANG 13



Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN (t.kr.)	1. halvår 2023	1. halvår 2022	Årsregnskab 2022
Nettoomsætning	28.840	27.718	56.353
Resultat af primær drift	18.277	17.889	36.211
Finansielle poster (netto)	-8.249	-4.389	-9.108
EBVAT	10.028	13.500	27.103
Dagsværdiregulering	-36.745	4.511	-11.501
Periodens resultat efter skat	-22.580	14.998	12.975
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.662.860	1.698.524	1.692.178
Balancesum	1.672.494	1.707.078	1.699.630
Egenkapital ekskl. minoriteter	731.349	757.096	754.744
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	-9,62 kr.	6,39 kr.	5,53kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	-3,0%	2,0%	1,7%
Soliditetgrad	43,7%	44,4%	44,4%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	226	278	242
Indre værdi	311,47	322,43	321,43
Kurs / Indre værdi	0,73	0,86	0,75

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download Halvårsrapporten 2023 på www.ejdtyskland.dk

Udgivelse

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

Eftertryk kun tilladt efter aftale med EgnsINVEST.

Redaktion

Thorkild Steen Sørensen (ansvarshavende)
Ulla Sørensen

Layout og produktion

Charlotte Baagø

Skribenter

Ulla Sørensen
Charlotte Baagø

Tryk

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Fotos

Henning Larsen Architects, Tesla Inc., A. Savin,
Charlotte Baagø



EBVAT i første halvår 10 mio. kr.

Selskabets samlede resultat i første halvår 2023 er -26,7 mio. kr. Andet kvartal har været præget af stigende renter, hvilket sammen med andre forhold har påvirket resultatet negativt.

1. halvår 2023

For perioden 1. januar - 30. juni er det samlede resultat før skat -26,7 mio. kr. Heraf udgør resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 10 mio. kr. Dagsværdireguleringer udgør i 1. halvår dermed -36,7 mio. kr.

Som følge af de negative værdireguleringer udgør egenkapitalforrentningen før skat -0,7% for perioden 1. januar til 30. juni.

Perioden 1. april til 30. juni 2023

På baggrund af det endnu tøvende ejendomsmarked i Berlin, som kun langsomt er ved at komme i gang igen, har selskabet foretaget en mindre nedskrivning på 0,5% af de samlede ejendomsværdier, hvilket svarer til -9,5 mio. kr. Resultatet før kurs- og værdireguleringer

(EBVAT) er på 4,6 mio. kr. i perioden. Dermed har EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S i 2. kvartal 2023 realiseret et resultat før skat på i alt -5,0 mio. kr.

Selskabets indre værdi er faldet med 0,89% til 311,47 i perioden 1. april til 30. juni og børskursen er faldet fra 234 til 226, hvilket er et fald på 3,42%.

Selskabets tomgang er 1,06% for boliger og 5,68% for erhverv pr. 30. juni 2023, i alt 1,54% (13 lejemål).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør -0,7% for perioden 1. april til 30. juni.

EBVAT er resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

Indhold BERLIN

SIDE 3
Resultat første halvår 2023

SIDE 5
Træer og planter er Berlins grønne klimaanlæg

SIDE 8
Dansk arkitekt bag stort nybyggeri i centrum af Berlin

SIDE 10
Tesla vil udvide sin Giga-fabrik

SIDE 12
Femina Palast genopstår efter knapt 100 år



De likvide beholdninger udgør 8,7 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 35,6 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

"2. kvartal har budt på stigende renter, samt tomgang i flere større erhvervslejemål, som sammen med andre forhold har bidraget til, at selskabet måtte nedjustere forventningerne til årets EB VAT med omkring 1,6 mio. kr. til at ligge i intervallet 19,0-19,8 mio. kr.", fortæller adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen og fortsætter: *"Det er positivt, at selskabet trods de øgede renteudgifter har genereret positive pengestrømme til udbetaling af udbytte og til finansiering af igangværende bygge- og renoveringsprojekter".*

Generelt er ejendomsmarkedet præget af usikkerhed om den økonomiske globale og finansielle udvikling. I det seneste år har den Europæiske Central Bank (ECB) flere gange hævet renten, senest den 2. august med 0,25% med henblik på at styre inflationen i den europæiske økonomi ned på de ønskede 2% årligt. For selskabet betyder det, at renteudgifterne er steget i 2023. Selskabet omlagde i januar et F3- og et F5-lån til en helt kort rente, der rentetilpasses hvert kvartal. Lånene blev rentetilpasset den 1. juli i et stigende rentemarked, og skal rentetilpasses igen den 1. oktober. Renteudgifterne bliver med den seneste rentetilpasning væsentligt øget i forhold til forventningerne. Udgifterne kan bevæge sig i både op- og nedadgående retning i fjerde kvartal afhængig af, hvordan renten udvikler sig og dermed påvirke EB VAT.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S driver forretning på et marked præget af en stadig stigende efterspørgsel efter lejeboliger. Det har lagt et opadgående pres på lejen, hvilket internationale analyser dokumenterer. Af en af de seneste analyser fremgår, at lejen i Berlin ved nyudlejning i 1. halvår 2023 i gennemsnit er steget med 16,7% i forhold til samme tidspunkt sidste år. //



Berlins klimaanlæg gror

Parker og grønne arealer har flere egenskaber. De forskønner byen, aktiverer hjernen og sænker byens temperatur. Berlin er særlig opmærksom på egenskaberne, og der er flere ideer og tiltag i gang for at gøre byen mere "planterig" og bremse effekterne af Urban Heat Island.

Af Ulla Sørensen

Berlin er kendt for at være grøn og venlig. Parkerne breder sig ud som grønne oaser i de forskellige kvarterer og blander sig med andre rekreative grønne arealer bag karréerne af boligejendomme eller i gårdene bag husfacaderne. De fleste, som besøger Berlin, lægger mærke til, hvor grøn byen er, og opmærksomheden samles især om træer. De står langs veje og alléer, hvor de er med til at forskønne byen og skabe skygge, som man kan søge svale under på de varme sommerdage.

Men det er ikke kun for udseendet og trangen til en gang i mellem at få græs mellem tæerne, at Berlins parker er vigtige. Psykiater, Maza Adli, fra Charité har udtalt, at grønne arealer er stressdæmpende, og skanninger af hjerner afslører, at områder i menneskets hjerne bliver mere aktiv, når vi bor tæt på grønne områder. Så når, vi siger: "grønt er godt for øjnene", er det mere sandt, end vi aner. Træerne, parkerne og andre grønne arealer tjener således mange formål.

Disse er beskrevet i byens selvforpligtende erklæring, Mein Grünes Berlin, som derved danner bagtæppe for de beslutninger, der

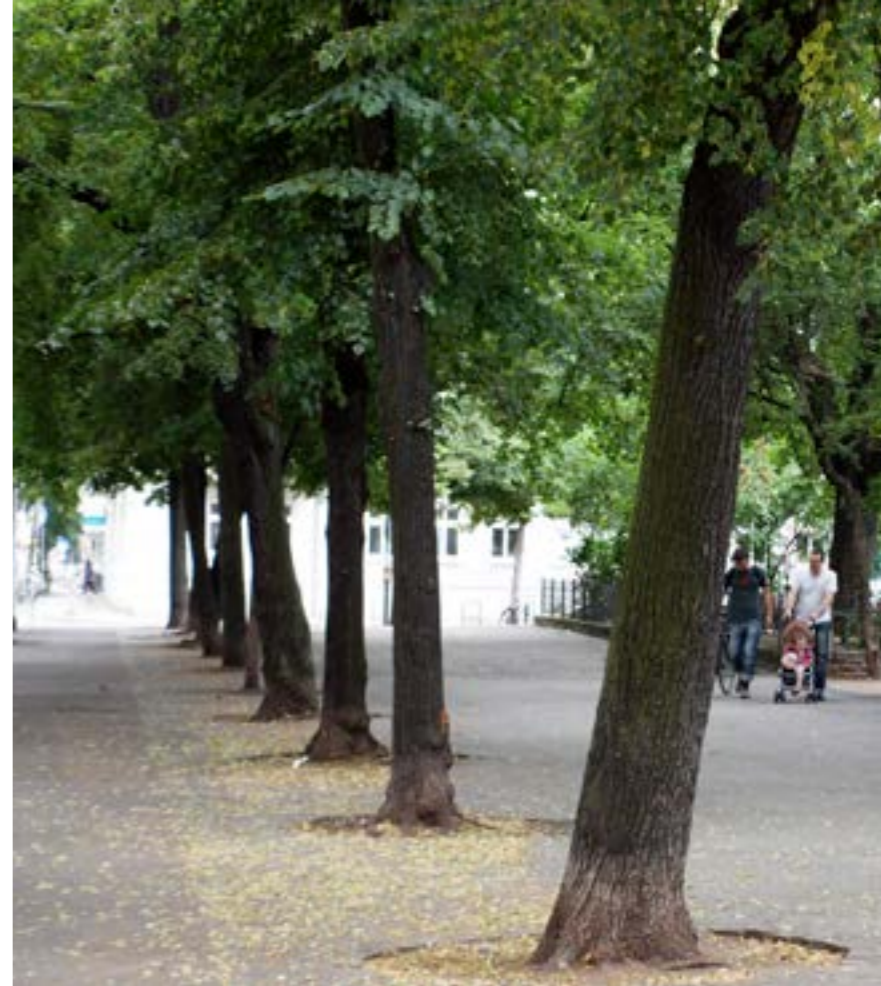
træffes om de grønne arealer. De skal både tjene til at øge kvaliteten af at leve, bo, arbejde og drive forretning i byen, men skal også gøre byen mere attraktiv som rejsedestination.

Air-conditionanlæg vokser i parken

Uden at klimaet bliver nævnt direkte i erklæringen, er det dog indlysende, at de grønne områders indflydelse på byens temperatur ligger forfatterne på sinde. Det er velkendt, at temperaturen i en by er betydeligt højere sammenlignet med de omkringliggende omgivelser – især om sommeren.

Urban Heat Island er betegnelsen for dette fænomen. Årsagen skyldes blandt andet menneskelig aktivitet i form af transportmidler, maskiner, computere m.v., der genererer varme, og som der naturligvis vil være en større koncentration af i en by, hvor befolkningstætheden er stor. Den primære årsag skal dog findes i byens mange store flader af metal, asfalt, beton, tegl og sten, som opmagasinerer varmen og om natten leverer den tilbage som strålevarme. Ofte er temperaturforskellen mellem by og opland derfor også højest om natten.

Berlins kontor for plantebeskyttelse



Træer pryder vejen ved Kollwitz Platz i Prenzlauer Berg

Eksempler på haver og gårdmiljøer i selskabets ejendomme

I takt med den stigende temperatur, vokser behovet for at skrue op for air-condition-læggene. Dermed skaber Urban Heat Island-fænomenet en uheldig negativ påvirkning af klimaet, når store mængder energi bliver brugt til at køle vores huse og arbejdspladser ned. Skønt storbyer på varmere breddegrader end Berlin oplever dette fænomen mere voldsomt, så går Tysklands største by ikke ram forbi, for fastlandsklimaet bidrager til, at der ofte bliver meget varmt om sommeren.

Når Mein Grünes Berlin lægges vægt på, at træer og parker skal bidrage til livskvaliteten i byen tænkes derfor ikke kun på pæne gader, legepladser og udendørs fritidsaktiviteter. Der er helt andre mere grundlæggende behov på spil. De grønne arealer fungerer nemlig også som et air-conditionanlæg for hele byen.

Græs, buske og træer absorberer varmen helt anderledes end fortove, veje og bygninger. Det ved alle børn, som har hentet is i kiosken henne på hjørnet om sommeren på bare fødder. Fortovet er betydeligt varmere end græsplænen. Biologisk fungerer det sådan, at varmen fra solens stråler bliver opsuget og lagret i fortovsflisen og afgives som strålevarme, mens den i planterne bliver omsat til fordampning. Planterne og træerne opsuger væsken og "sveder" den ud af bladene. Fænomenet hedder evapotranspiration. Især træer er gode til at køle byen ned på den måde, men for at have den største effekt skal de stå spredt rundt i hele byen.

Af Mein Grünes Berlin fremgår det derfor også, at myndighederne så vidt muligt skal støtte frivillige kræfter, der ønsker at skabe flere grønne åndehuller og bidrage til den samlede plan om at gøre byen grønnere, og det har flere benyttet sig af.

Kolonihaver og miniskove

I Britz, den sydlige del af Neuköln, er der udlagt et stykke jord til 60 nye kolonihaver. De nye minihaver får ingen problemer med at finde nye ejere, da der pt. står 15.000 berlinere på venteliste til at få et sted, hvor de kan få jord under neglene og teste evnerne ud i at dyrke kål og radiser. De nye kolonihaver i Neuköln bliver dog ikke solgt til hvem som helst. Foreningen bag vil sikre, at kommende haveejere lever op til kravene om, at der skal dyrkes planter, som kan spises eller har en anden nytteeffekt. Larmende græsslåmaskiner og løvblæsere samt sprøjtemidler er bandlyst, og i stedet for at opsætte afgrænsende hække og hegn skal ejerne dyrke fællesskabet og lysten til at omdanne havens produkter til lækre madretter i det fælles udekøkken.

For berlinere, som ikke helt kan leve op til de grønne ambitioner i Britz, er der andre muligheder for at komme til at svinge spader og hakkejern. Tiny Forrest Berlin er en lille nyskabt forening, som opstøver oversete pletter i Berlin, hvor der kan plantes, blomster og buske og etableres små miniskove. Alle er velkomne til at

deltage i arbejdet med at grave, plante og holde de små grønne arealer. Borgerne kan ligeledes bidrage ved at melde nye arealer ind, som potentielt kan forskønnes med træer, buske eller vildtbede. Foreningen har kompetencer til at undersøge jordbunden med henblik på at kunne vurdere hvilke planter, der bedst kan trives på det udvalgte stykke jord. På baggrund af jordbundsanalyserne besluttet det, om der kan plantes træer, eller om jordbunden er bedre egnet til andre grønne formål.

Grønne tage og mure

En mere direkte tilgang til at få planterne til at køle byen ned kan opnås ved at plante dem på de selvsamme kilder, som ellers bidrager til opvarmningen. Grønne tage og mure er derfor sat ind i kampen for at køle byen ned. Berlins kontor for plantebeskyttelse går forrest i kampen, hvilket fremgår af institutionens egen bygning.

Planter kan gro lodret ved at etablere plantesystemer på bygningen. Det kan dog også gøres langt mere enkelt, ved at plante for foden af bygningen og lade dem gro fra jorden og op ad murene. Også tagene er velegnede arealer, når Berlin skal gøres grønnere. Ambitionerne kan svinge fra mos og lav til buske og selv træer.

Byggeteknisk er der dog visse forhold, som skal være på plads, inden havehandskerne og planteskeen findes frem. Facaden på bygningen skal

være hel og uden revner, da planterne ellers kan sætte rod og gro i sprækkerne, hvilket vil forårsage skade på bygningen. Vil man have blomster og blåbærbuske på taget, skal det sikres, at taget kan holde til vægten. Grønne tage vejer mellem 70 og 200 kg pr. m². Hvis hældningen på taget er over ti grader, er det desuden nødvendigt at etablere et plantesystem, som kan holde på jorden, så den ikke ender i tagrenden.

Nummererede træer

Når man forstår, hvordan grønne arealer og især træerne fungerer som et naturligt klima-anlæg i byen om sommeren, forstår man også bestræbelserne for at passe godt på dem. Blandt andet bliver træerne nummereret og registreret af bystyret. Den betydning deres grønne kroner har på berlinernes velbefindende både mentalt og fysisk, bliver taget meget seriøst. Ligeledes er det naturligvis ikke lige gyldigt, at byens løvgrønne image holdes vedlige og fortsat giver turister fra hele verden lyst til at komme på besøg og gerne komme igen. //

Ku'turhof og Bauhaus-ejendom med nyt indhold

Af Ulla Sørensen

Kraner er et fast element i Berlins skyline, om end de flytter sig, når sidste sten er lagt og derfor aldrig er med til kanapéerne og talerne, når en ny arkitektonisk perle tages i brug. Det seneste år har fyrtårnene blandt entreprenørmaskinerne dog ikke løftet byggematerialer i samme tempo, som de plejer, da høje renter har sat flere byggeprojekter på vågeblus, mens de afventer fremtiden.

Den lavere aktivitet på byggepladserne gælder heldigvis ikke alle steder, og idérigdommen og lysten til at udvikle byen er fortsat stor i Berlin. Det gælder særligt i den centrale del af Vestberlin, hvor de tunge entreprenørmaskiner skal forvandle det gamle varehus, Karstadt, med adresse på Kurfürstendamm 231 og

Danske arkitekter involveret i byggeprojekt i det centrale vestlige Berlin med højhuse, kunstgallerier og spisesteder. Tæt ved bringes fortiden tilbage i smuk bygning.

hele arealet bag bagved til et nyt kulturcentrum i hjertet af Berlins vestlige bykerne.

Tegnet af danske arkitekter

Linjerne til det nye "Ku'turhof" er tegnet, og pennen er ført af danske Henning Larsen Arkitektbureau. I konkurrence med otte andre internationale arkitektbureauer, her i blandt to danske, Cobe og Bjarke Ingels Group, vandt det københavnske bureau. Deres forslag, indeholder blandt andet to højhuse på henholdsvis 120 og 134 m. Det ene højhus bliver placeret ud mod Kurfürstendamm. Den smukke udsigt fra toppen af højhuset bliver efter planen tilgængelig for offentligheden.

Gården bliver hjertet af det nye kulturcentrum og det er arkitektbureauets tanke, at kunstgallerier, børnehaver, detailhandelsområder, spisesteder m.v. sammen skal danne ramme for et

udviklende og livligt mødested i byen. I alt ni bygninger vil omkranske denne "Ku'turhof", herunder de to højhuse. Efter ønske fra bystyret er der afsat ca. 5000 m² til boliger.

Åben adgang giver liv

Et nyt kulturcentrum bliver ikke livligt og kreativt af sig selv. For at få det til at leve skal berlinerne inviteres ind. Derfor har Henning Larsen Arkitektbureau i deres tegning fokus på, at gården skal være let tilgængelig med en åben adgang fra Kurfürstendamm og tværs igennem området.

Hotel med nye funktioner

Der er ikke sat nogle datoer for, hvornår kranerne flytter ind på Kurfürstendamm 231, men selvom det kommer til at vente et stykke tid endnu, betyder det ikke, at den centrale vestlige del af Berlin ligger uforandret hen. Blot få hundrede meter fra

den kommende byggeplads støder man på Nürnberger Straße, hvor en smuk bygning med en unik historie endnu engang skifter funktion. Ejendommen er godt 100 år gammel og har senest været kendt som Hotel Ellington. De nye planer for bygningen indebærer blandt andet en farverig forandring tilbage til de brølende 1920'ere. Hvad bygningen var kendt for dengang bliver uddybet i artiklen på bagsiden.

Hotellet lukkede i 2021, og siden har håndværkere været i gang med give den fredede bygning nyt indhold, så de tidligere hotelværelser og gange fremover kan anvendes til andre formål. De 15.000 m² giver plads til både kontorer, detailforretninger og gastronomi samt eventaktiviteter. Hvis det går som planlagt, slår den smukke bygning i Bauhausstil dørene op til nye eventyr i slutningen af 2024. //

Tesla vil fordoble produktionen

Op til 1 million biler om året skal fabrikken ved Berlin producere, uden at det skal lægge yderligere beslag på de knappe vandressourcer. En plan der samtidig vil fordoble antallet af arbejdspladser.

Af Ulla Sørensen



10.000 arbejder allerede på Teslas første og hidtil eneste el-bilfabrik i Europa. Fabrikken har været med til at sikre, at selskabets model Y i dag er den mest solgte el-bil i Europa. Den førerposition vil Elon Musk, Teslas administrerende direktør, gerne holde fast i, og det kræver en større fabrik. Selskabet indsendte i marts en ansøgning til myndighederne i Brandenburg om tilladelse til at øge produktionen til det dobbelte, en million biler om året.

Fokus på miljøhensyn

I forbindelse med byggeriet af den eksisterende fabrik har nogle miljømæssige bekymringer floreret, som især drejer sig om forbruget af vand, når bilerne produceres. Bekymringerne skyldes, at området, hvor fabrikken ligger, lider af vandmangel. Det er Teslas ledelse opmærksom på og har derfor i deres ansøgning lagt vægt på, at fabrikken ikke kommer til at bruge mere vand, selvom produktionen fordobles. Ifølge ansøgningen, har de nemlig udviklet en metode, der indebærer 100% genudnyttelse af vandet.

Også andre miljøhensyn er flettet ind i byggeansøgningen som tillige med øgede produktionsfaciliteter også indeholder et lager til opbevaring af miljøfarlige

stoffer samt et laboratorium til test af battericeller og til at arbejde med genbrug af affaldet fra batterier. Hvorvidt bestræbelserne lægger låg på bekymringerne for miljøet, vil tiden vise. Hidtil er der lagt op til dialog mellem repræsentanter fra naturbeskyttelsesforbundet og Teslas ledelse med henblik på at finde de gode løsninger, der sætter mere tempo på el-bilproduktionen, uden at regningen sendes videre til naturen.

Tesla med egen togbane

En større produktion vil med sikkerhed lægge pres på trafikken, når arbejdsstyrken på fabrikken bliver øget til helt op til 22.500. Indtil starten af september i år har de fleste af Teslas medarbejdere kørt med bus eller bil for at komme til fabrikken. Fremover vil Teslas egen togbane kunne aflaste den trafik med 1500 passagerer dagligt. Fra den private togbane kører tog mellem banegården i Erkner, lidt uden for Berlin, direkte til fabrikken 60 gange dagligt fra mandag til fredag, og det er gratis at rejse med det også for borgere, der ikke arbejder på fabrikken. Togbanen blev sat i drift i starten af september i år og er dermed uafhængig af ansøgningen om udvidelsen af fabrikken.//





Femina Palast genopstår i Berlin

Femina Palast genopstår, og med en imponerende balsal som det centrale centrum skal danseklubben tiltrække kvalitetsbevidste gæster fra ind- og udland og give berlinerne noget af deres historie tilbage. Scenen er dermed sat til, at 20'erne igen kan brøle som de gjorde for knap 100 år siden.

Genopbygningen foregår i de oprindelige lokaler, på Nürnberger Strasse tæt ved KaDeWe. I en af Berlins arkitektoniske perler, en markant bygning i klassisk Bauhaus-stil, fire etager høj og mere end 150 meter lang. Indtil for nylig holdt det 4-stjernede Hotel Ellington til i bygningen.

Ejendommen blev bygget i årene 1928-1931 og blev især kendt for netop at huse, Femina Palast. Gæsterne strømmede til den mondæne danseklub og nød den eksklusive betjening, festlige underholdning og dans til langt ud på de små timer. Den store balsal i to etager havde et glasloft, som ved hjælp af et hydraulisk system kunne skydes til side, så der kunne danses under stjernernes skær. Bordene var udstyret med telefoner og et rørsystem, så der var lagt op til både listige aftaler og flirten mellem bordene.

Det internationale design studio, David Collins, står for indretningen af 2020'ernes Femina Palast, hvor der især lægges kræfter og ressourcer i den store danserestaurant, lobbyen og restaurantområdet. Materialevalg og indretning skal favne fortidens storhed kombineret med nutidens elegance og luksus, og møde de besøgende så snart de træder ind i lobbyen. Når balsalen står færdig, er det planen, at internationale jazzbands og andre kunstnere skal få stedet til at leve og glitre igen, ligesom blandt andre Josephine Baker gjorde dengang. //

