

BERLIN

AKTIONÆRINFORMATION // EGN SINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S // NR. 2/2022 ÅRGANG 12





Indhold BERLIN

SIDE 3

Halvårsresultat - 18 mio. kr.

SIDE 5

BIG bygger skyskraber i Berlin

SIDE 8

Renovering i Steglitz blev til mere end balkoner

SIDE 10

Særegen arkitektur - Baller bygger ikke firkantede æsker

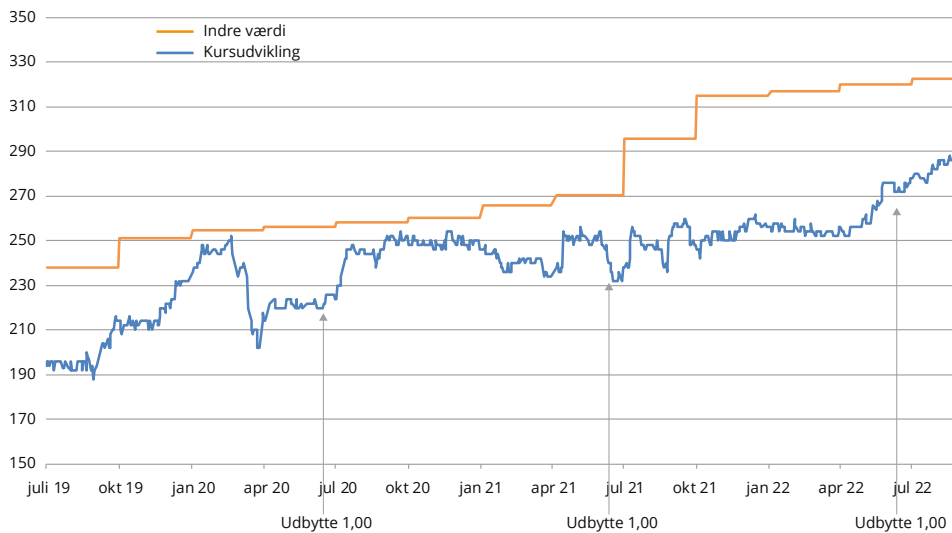
SIDE 12

Grønt fartøj til vandveje

Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN (t.kr.)	1. halvår 2022	1. halvår 2021	Årsregnskab 2021
Nettoomsætning	14.246	15.089	54.651
Resultat af primær drift	9.523	10.185	35.096
Finansielle poster (netto)	-2.405	-2.219	-8.858
EBVAT	7.118	7.966	26.239
Dagsværdiregulering	2.180	67.146	121.118
2. Halvårs resultat efter skat	7.735	63.033	123.560
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.698.524	1.533.186	1.596.470
Balancesum	1.707.078	1.536.567	1.602.664
Egenkapital ekskl. minoriteter	757.096	694.948	744.556
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	3,29 kr.	26,84 kr.	52,62 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	1,0%	9,5%	18,1%
Soliditetgrad	44,4%	45,2%	46,5%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	278	238	256
Indre værdi	322,43	295,97	317,09
Kurs / Indre værdi	0,86	0,80	0,81

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Download Halvårsrapporten 2022

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

Tryk

Stibo Complete A/S, Horsens
BERLIN er svanemærket.

Fotos

Holzer Kobler Architekturen | Philipp Obkircher,
Georgfotoart, Bjarne Grujevsky, Charlotte Baagø



541 006

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Resultat 1. halvår 2022

18 mio. kr.

Selskabet har haft værdireguleringer på 4,5 mio. kr. i første halvår og opnået et EB VAT på 13,5 mio. kr. Indre værdi var 322,43 den 30. juni 2022.

1. halvår 2022

For perioden 1. januar til 30. juni er det samlede resultat før skat 18 mio. kr. Heraf udgør resultatet før kurs- og værdireguleringer (EB VAT) 13,5 mio. kr. Dagsværdireguleringer udgør i 1. halvår dermed 4,5 mio. kr.

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,4% for perioden 1. januar til 30. juni.

Perioden 1. april til 30. juni 2022

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 2. kvartal 2022 realiseret et resultat før skat på i alt 9,3 mio. kr., hvoraf 2,2 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EB VAT) er på 7,1 mio. kr. i perioden.

Selskabets indre værdi er steget med 0,69% til 322,43 i perioden 1. april til 30. juni og børskursen er steget fra 256 til 278, hvilket er en stigning på 8,59%.

EB VAT er resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

Selskabets tomgang er 1,33% for boliger og 2,3% for erhverv pr. 30. juni 2022, i alt 1,43% (12 lejemaal).

Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,2% for perioden 1. april til 30. juni.

De likvide beholdninger udgør 7,2 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 32,5 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Resultatet er påvirket af, at selskabet i perioden har overtaget en ejendom, der blev indgået aftale om ved udgangen af 2021.

Ledelsens forventninger

"Forventningerne til årets EBVAT er fortsat, at det vil ligge i intervallet 25 til 26,2 mio. kr. hvilket driftsresultatet for første halvår på 13,5 mio. kr. understøtter" fortæller adm. direktør Thorkild Steen Sørensen, og fortsætter. *"Selskabet kan i øvrigt konstatere, at Berlin igen tiltrækker mange nye indbyggere. Alene i årets første fire måneder har der været en stor tilflytning til byen, heriblandt mange flygtninge fra Ukraine, hvilket øger efterspørgslen efter boliger."* Værdireguleringer af selskabets ejendomme vil indgå i det samlede resultat.

Perioden har været præget af stigende inflation og renter. Til trods herfor er der stadig efterspørgsel i markedet efter ejendomme. Især de store investorers behov for at placere likviditet er med til at fastholde en vis transaktionsvolumen i Berlin. Mæglere og valuarer udtaler, at priserne generelt ikke har ændret sig.

I henhold til selskabets praksis vil en tredjedel af ejendomsporteføljen blive vurderet af ekstern valuar i 3. kvartal og bidrage til det datagrundlag, som ligger bag beregningen af ejendommens dagsværdier. Selskabets værdistigninger i årets første seks måneder skyldes lejestigninger både generelt og som følge af afsluttede byggeprojekter, som har bidraget med flere udlejningsbare kvadratmeter. Selskabet har blandt andet bygget taglejligheder, der er blevet udlejet straks, de var færdige.

På lidt længere sigt er det usikkert, hvilken betydning rentestigningerne får. Efterspørgslen efter boliger forventes dog at blive ved med at stige og dermed presse huslejerne op. Dette skyldes både flygtningestrømme fra Ukraine og den generelle befolkningstilvækst i Berlin. Samtidig bygges der fortsat for få boliger. //



BERLINS DNA

RAW-Gelände og Mediaspree

Topmoderne skyskraber designet af danske Bjarne Ingels blander sig med rå industriområde. Nogle mener, at netop denne blanding udgør Berlins DNA



Af Ulla Sørensen

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har ofte været i bydelen, Friedrichshain, siden 2008, hvor de første ejendomme i bydelen blev erhvervet af selskabet. Tit er U-bahn-stationen Warschauer Straße eller Oberbaumbrücke blevet anvendt som udgangspunkt for besøg i selskabets ejendomme i Friedrichshain. Selskabet har derfor kunnet følge med i, hvordan området er blevet fortættet.

Isfabrik og ingenmandsland

En gang var det et industri- og handelskvarter, hvor de tyske statsbaner fik serviceret og repareret deres isenkram. RAW er en forkortelse

for ReichsbahnAusbesserungsWerk. En vigtig transportvej foregik via Spree. Havnen, "Osthafen" betød derfor, at området ligeledes var et livligt handelsområde med flere lagerbygninger, blandt andet et kølehus, til æg og en isfabrik. I krigsårene blev produktionen lagt om fra æg og is til krigsmateriel. Som en naturlig konsekvens heraf blev arealet et oplagt mål for de allieredes bomber. Efter krigen var alt derfor lagt i ruiner. Som følge af byens deling blev der ikke tale om nogen normal genopbygning, men i stedet en flere meter høj mur og bag den en gold betonørken.



Arkitektfirmaet Holzer Koblers bud på hvordan RAW-Gelände kan komme til at se ud.

I de 28 år, hvor muren løb tværs gennem Berlin, var det meste af området, et uvelkomment ingenmandsland. I dag kender vi det som Mediaspre og RAW-gelände,

East Side Mall og boliger med flodudsigt

Kontrasten fra dengang til nu er stor. I dag er der nærmest tale om et "allemandsland". Ligesom i resten af Berlin har også Friedrichshain efter genforeningen bogstavelig talt bygget hen over arret fra muren og erstattet den mistrøstighed, der her herskede, med udvikling og vækst. De seneste år er højhuse skudt op som paddehatte, og et tomt areal lige over for U-bahn-stationen Warschauer Straße er på få år forvandlet til en attraktiv adresse for modebutikkerne og andre detailforretninger. Byggeriet af det moderne indkøbscenter, East Side Mall, har kunnet følges på tættest hold, når selskabet har besøgt ejendommene i Friedrichshain. Beboere og turister kan her finde både små skatte, sjove gaver og almindelige dagligdagsting i centerets 100

butikker, caféer og restauranter fordelt på 38.000 kvadratmeter.

Arealet bag East Side Mall og ned til floden, Spree, kaldes i dag Mediaspre. På det unikke areal nede ved floden på bagsiden af East Side Gallery er der bygget flere ejendomme. En af ejendommene huser et hotel i den ene halvdel af bygningen og lejligheder i den anden. Ejendommen lever dermed op til Berlins generelle ønske om at mixe bolig og erhverv og medvirke til at skabe et miljø, der inviterer til at arbejde tæt på sin bolig. En 86 m høj boligejendom med haver på taget er der også blevet plads til. De nye ejendomme bidrager til udviklingen af Mediaspre, som i forvejen huser højhusene, Max og Mouritz, Mercedes Benz Arena, Zalando hovedsæde, Universal Music, Coca Cola for blot at nævne nogle af de mest markante virksomheder og deres ejendomme.

BIGs skyskraber

Lige ved siden af East Side Mall er EDGE East i gang med at bygge, en skyskraber på 142 m. For tre

år siden ankom de første byggekraner til pladsen, og inden for få måneder, når de efter planen op på 35. etage og dermed den sidste. Næste år flytter den amerikanske e-handelsvirksomhed, Amazon ind. Koncernen har lejet femte til og med 34. etage – 28 i alt – til deres 2000 medarbejdere. Første til fjerde etager samt 35. etage bliver tilgængelig for of-fentligheden. Tanken er at byde lokalsamfundet indenfor, og både give plads til at kreative borgere kan udfolde sig, samt at lokale butikker kan udbyde deres produkter.

Amazon Tower, som skyskraberen er døbt, er tegnet af det danske arkitektfirma, Bjarne Ingels Group (BIG) og får alene via sin størrelse en markant indflydelse på Berlins skyline. Den er designet i henhold til Berlins principper om højhusbyggeri, som netop tager hensyn til, at markante bygninger bidrager positivt til byens samlede arkitektoniske udtryk. Udover æstetikken har der været fokus på at designe et miljøvenligt hus, i henhold til de skrappeste krav fra Deutsche Gesellschaft für



© Holzer Kobler Arkitekturen | Philipp Obischke

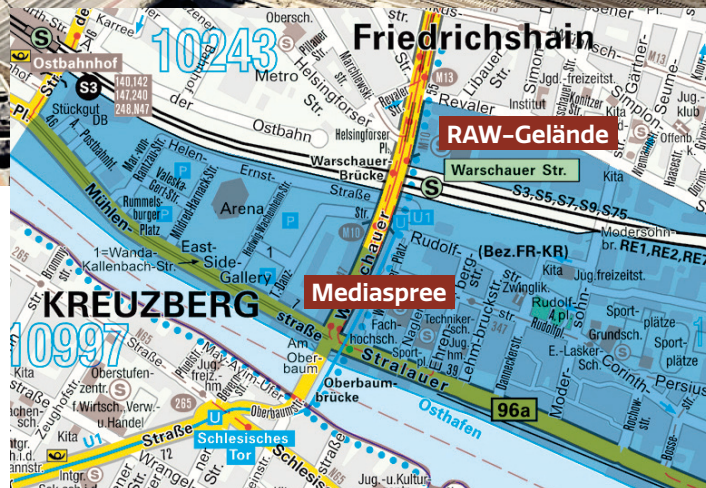
Nachhaltiges Bauen (DGNB), hvilket har udløst et platincertifikat – højeste udmærkelse.

Teknologisk er bygningen designet til konstant at kunne tilpasse sig nye behov og krav. Via en app kan brugere af bygningen selv justere såvel belysning som temperatur og ventilation. Ligeledes vil der blive indsamlet data om bygningen med det formål løbende at optimere den.

Friedrichshains DNA

På den anden side af Warschauer Straße og jernbanen er kontrasten til BIGs nyeste projekt stor. Men det bliver der ændret på i de kommende år, når stilladser og byggekraner flytter til RAW-Gelände. I dag fremstår det på overfladen som et upoleret lidt nedslidt kvarter, men området er indbegrebet af, hvad Friedrichshain står for. Når man vover sig derind, opdager man, at stedet har en stor palet af kulturelle tilbud: musik, restauranter, udendørs swimmingpools m.v.

DNA'et i Berlin er samlet på RAW-området, påstår den nuværende ejer af det specielle areal. Om de lige omfavner hele Berlin kan man stille spørgsmålstegn ved, men mange, der



Det område i Berlin, som er døbt, Mediaspree, ligger i Friedrichshain. Det strækker sig langs floden, Spree op til jernbanen, på den nordøstlige side med Oberbaumbrücke i midten. Det er også her, man finder Eastside Galleri.

RAW-Gelände kaldes arealet på den anden side af jernbanen. Arealet indeholder caféer, restauranter og diverse kulturtilbud.

kender Berlin godt, vil nok medgive, at RAW er et udtrykt billede af distriktet, Friedrichshain-Kreuzberg.

Kurth Gruppe købte arealet i 2015 og har planer om en nænsom udnyttelse af de mange kvadratmeter. De eksisterende bygninger, som for de flestes vedkommende er i en meget dårlig stand, skal efter planen renoveres, mens der skal bygges nyt på de braklagte arealer. Dette arbejde gik allerede i gang i 2017. Frem til 2019 er Das House of Music blevet renoveret og tilbyder i dag et kreativt fællesskab for musikere, herunder blandt andet øvelokaler.

Med henblik på at udarbejde en plan for, hvordan RAW-Gelände skal se ud i fremtiden, har Kurth Gruppe haft arkitekter til at komme med forslag. Kunsten er at bevare miljøet og stemningen og samtidig kunne bringe brakområderne i spil på en økonomisk attraktiv måde. I det godkendte forslag fra arkitektfirmaet Holzer Kobler er der blandt andet lagt op til at bygge et højhus på hjørnet op mod Amazon Tower. Hvordan de øvrige braklagte arealer bliver udnyttet, vil tiden vise. Byggestart forventes i 2024. //

Balkoner, betongulv

Hvad der skulle have været en renovering af balkoner, udviklede sig til et større projekt i en af en selskabets ejendomme. Ejendommen er beliggende i Steglitz – i den sydvestlige del af Berlin



Altbau ejendommen er opført i første halvdel af det forrige århundrede med balkoner på de to sider af huset, der vender ud mod gaderne. Balkonerne var bygget efter datidens byggestil med betongulv og opmurede sider, der var hæftet med jernbjælker ind i bygningen – en meget tung konstruktion. Da entreprenøren, som havde fået opgaven at renovere balkonerne, fik fjernet det løse puds, kunne han konstatere, at det ikke var tilstrækkeligt med en almindelig renovering.

Der var sket det, at betongulvet på et tidspunkt var blevet utæt, så der kunne trænge vand ind. Det havde resulteret i, at jernbjælkerne, der bærer konstruktionen, var begyndt at ruste. Balkonerne kunne derfor ikke renoveres, men skulle udskiftes. Denne nye opgave stillede større krav til udstyr og kompetencer, end entreprenøren kunne levere, så udover balkonerne har EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S også skiftet håndværkere og rådgivere ud.

og bæreevne

Passer på de gode og stabile håndværkere

I første halvdel af 2022 har det ligesom i 2021 været vanskeligt at finde gode og stabile håndværkere og dygtige rådgivere. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har arbejdet med denne udfordring ved at passe godt på dem selskabet allerede kender, som vi ved er dygtige. Selskabet har samtidig være hurtige til at vurdere og give svar på håndværkernes tilbud. Den hurtige respons har været nødvendig alene af den grund, at priserne i tilbuddene ofte kun har været gældende i få dage. En usædvanlige praksis, som naturligvis hænger sammen med de brudte forsyningskæder, der har skabt materialemangel og pludselige prisstigninger på blandt andet byggematerialer i hele verden.

De fleste af de renoveringer og vedligeholdelsesprojekter, selskabet har arbejdet med i 2021 og første halvdel af 2022, har ikke lidt under manglende materialer. Det har heldigvis heller ikke været tilfældet med altbau-ejendommen i Steglitz. Til gengæld var der ventetid på statikeren, den rådgiver, som skulle beregne dimensionerne på konstruktionen, der bærer de nye balkoner.

Stilladset skal udnyttes

Til det oprindelige renoveringsprojekt var der kun opsat stillads rundt om balkonerne. Men som følge af den ændrede opgave skulle stilladset nu op i fuld højde og rundt om det meste af bygningen. Selskabet kunne naturligvis have valgt blot at fjerne balkonerne og erstatte dem med franske altaner, men lejerne havde givet udtryk for, at de ville blive meget kede af den løsning. Beslutningen blev i stedet at udvide projektet, så det dyre stillads kunne udnyttes. Det betød, at selskabet tilføjede en facade- samt energirenovering til projektet oveni udskiftningen af balkonerne. Vinduer og altandøre er blevet udskiftet, og den ene gavlside isoleret. Facaden er renoveret med netarmeret puds. Det tynde kunststofnet er trykket ind i det første pudslag, hvilket betyder, at pudsen holder bedre. Ejendommen undgår de kosmetiske revner, som ofte kommer inden for få år og skæmmer en ellers pæn facade.

Nye balkoner og ny lejer

Statikeren anbefalede, at vi valgte en lettere konstruktion til de nye balkoner. Dette råd er blevet fulgt. De massivt opmurede brystninger er erstattet med en gelænderkonstruktion af metal. Det har været muligt at bevare



udseendet af en tung bund, hvilket betyder meget for ejendommens samlede arkitektoniske udtryk. Alternativet, en pladeløsning, ville ikke passe til ejendommen. Gelænderets udformning er valgt på baggrund af arkitektens anbefaling. De i alt syv nye balkoner har en fornuftig størrelse og udgør således et attraktivt supplement til lejlighederne.

Generelt vil beboerne opleve et løft af komforten i lejlighederne. De nye energivenlige vinduer og døre samt den isolerede gavl vil give et mere behageligt indeklima. Ligeledes vil en større del af trafikstøjen være skærmet af. Endelig tilbyder de flotte nye balkoner muligheden for at leve en del af sommerlivet udenfor.

Med til forskønnelsen hører også, at gamle skilte på facaden i stueetagen er blevet fjernet, og at der fremadrettet vil blive stillet andre krav til de skilte, der kommer på facaden.

For EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S betyder renoveringen, at ejendommens lejligheder er blevet mere attraktive, og at lejen kan hæves i ejendommen. Arbejdet med at forbedre ejendommen har også sendt et positivt signal til udlejningsmarkedet. Ejendommens største lejemål, et erhvervslejemål i stuen, blev udlejet ret tidligt i processen efter at have stået tom i over et år. De nye lejere flyttede ind tidligere på året. //

BALLERS mintgrønne signatur



Hinrich og Inken Baller har udfordret berlinerne ved at skabe boligejendomme, som er alt andet end firkantede æsker. De blev ignoreret i arkitektkredse fra deres samtid, men har vundet respekt blandt nutidens unge arkitekter for deres særegne og specielle formgivning. I år er der udgivet en bog om ægteparret og deres arkitektur.

Af Ulla Sørensen

Arkitekterne Hinrich og Inken Baller har boet og arbejdet sammen i Berlin siden starten af halvfjerdserne. Her har de tegnet og realiseret deres idéer og visioner om boligejendomme, indkøbscentre med videre frem til midt i halvfemserne. Før murens fald udelukkende i Vestberlin, men senere har Baller også tegnet bygninger i Berlins østlige distrikter.

Mintgrøn signatur og organiske former

Arkitekturen er kendetegnet ved organiske former slanke betonsøjler og tynde metalgelændere, som altid er malet i en særlig mintgrøn farve. De organiske former går igen indenfor i bygningerne og det er således ikke usædvanligt, at en lejlighed har buede vægge, og at hjørnernes vinkler afviger fra de 90°, som et rum normalt har. Når bygningerne har altaner, er disse ikke sat på bygningen, men i stedet en integreret del af bygningens samlede udtryk, og de strækker sig fra lejlighederne ud mod gaden eller gården. Anonymitet indgår ikke i Ballers ordbog.

Det må gerne være bøvet at indrette sin lejlighed

Hinrich og Inken Baller er opmærksomme på, at deres måde at tegne bygninger på stiller krav til omverdenen, og at det ligeledes kræver noget af de personer, som skal bo i lejlighederne. Det er ikke nødvendigvis nemt at indrette en bolig i en Baller-ejendom, og sådan må det gerne være. Filosofien går ud på, at når man skal tænke sig om for at finde sofaen, der kan stå langs den buede væg, og når der skal arbejdes med at indrette en soveplads i værelset med de skæve vinkler, bliver man mere glad for at bo der, og tager i højere grad ejerskab for den bygning man har

” Det er ikke nødvendigvis nemt at indrette en bolig i en Baller-ejendom, og sådan må det gerne være.”



sit hjem i. Ifølge Hinrich Baller virker filosofien. Det har han flere gange fået bekræftet gennem samtaler med nogle af de personer, som bor i ejendommene.

I 1970'erne og '80'erne var det specielle formsprog et decideret salgsargument. Dengang kunne berlinerne, modsat i dag, vælge og vrage blandt ledige boliger, og det var ikke unormalt, at lejligheder stod tomme i månedsvis. De særegne Baller-lejligheder var der til gengæld rift om. Lejlighederne blev lejet ud, straks de stod færdige. Derfor var der også mange bygherrer, som gerne ville samarbejde med de to arkitekter med de mærkelige ideer. Det var simpelthen en god forretning.

Ignoreret af de gamle respekteret af de unge

Ejendomme tegnet af Baller skiller sig ud i bybilledet, og langt fra alle er begejstrede. I arkitektkredse af sin samtid har Hinrich og Inken Baller været de "uuartige børn i klassen", dem ingen ville lege med. Deres arkitektur er aldrig blevet beskrevet i nogen lærebøger, og de provokerende anderledes byggerier og den store opmærksomhed arkitektparret har skabt omkring sig, er blevet ignoreret hos "kollegerne". Den manglende anerkendelse skyldes muligvis også, at parret har været involveret i flere byggesager om enten fejl i en konstruktion, i materialevalget eller i udførelsen af et byggeprojekt. Om det er arkitekten, bygherren eller en tredje part, der har ansvaret for fejlene, er i de fleste tilfælde ikke

blevet endelig afklaret. Men det har muligvis bidraget til, at andre har lagt afstand til Ballers arkitektur og måde at arbejde på.

I de seneste år har den nye generation af arkitekter til gengæld taget Ballers arkitektur til sig. Det har i år resulteret i en udstilling om deres arbejde. Udstillingen stiller blandt andet spørgsmålet:

Hvorfor bliver der ikke længere bygget som for 50 år siden?

Sammen med udstillingen er der udgivet en bog: *Visiting Inken Baller & Hinrich Baller 1966-89*. Både udstillingen og bogen indeholder udover fortællinger om og billeder fra de to arkitekters realiserede idéer også interview med personer, som har boet i ejendommene. Arkitektur-interesserede, som gerne vil vide mere om de særprægede Ballerejendomme, kan starte med at studere bogen, inden de eventuelt begiver sig ud i Berlins gader for selv at tage bygningerne i øjesyn. //



Slæbebåden bliver helt elektrisk

Et samarbejde mellem Berlins Tekniske Universitet, Tysklands ministerium for transport og digital infrastruktur, samt flere erhvervsvirksomheder har omsider båret frugt. Efter adskillige års forskning er det lykkedes at udvikle en CO₂-neutral slæbebåd og dermed gøre det muligt at transportere gods uden at belaste klimaet. Eftersom meget gods transporteres ad floder og kanaler i Tyskland, er det et vigtig skridt i landets grønne omstilling. Den grønne slæbebåd, er døbt Elektra.

Båden bliver drevet af el i kombination med brint via to uafhængige energisystemer, som arbejder sammen om at overføre kraft til slæbebåden. Det giver den en samlet rækkevidde på 400 km. Båden er samtidig designet således, at spildenergi fra brændselscellerne kan bruges til at opvarme de rum, hvor besætningen opholder sig under sejladsen.



Det første år kommer båden kun til at sejle rundt på Berlins vandveje. Berlin vil gerne gå forrest med projekter, der bidrager til den grønne omstilling. Elektra er et godt eksempel på, hvad byen kan tilbyde, når myndigheder, universitet og erhvervsliv samarbejder.

Mens den "testsejles", bliver der tid til at bygge ladestandere og stationer til udskiftning af brinttanke både i Berlin Westhafen og i Lüneburg, som ligger på vandvejen mod Hamborg. Slæbebåde fungerer som flodernes lastbiler. Det er planen, at Elektra kommer til at skubbe lasteramme fyldt med gods mellem Berlin og Hamborg. På lidt længere sigt forventes det, at Tyskland kan opgradere en vigtig del af infrastrukturen, så det bliver muligt at transportere gods helt til Ruhr, Hamborg og Stettin uden at anvende fossile brændstoffer. //