

BERLIN

AKTIONÆRINFORMATION // EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S // NR. 1/2024 ÅRGANG 14

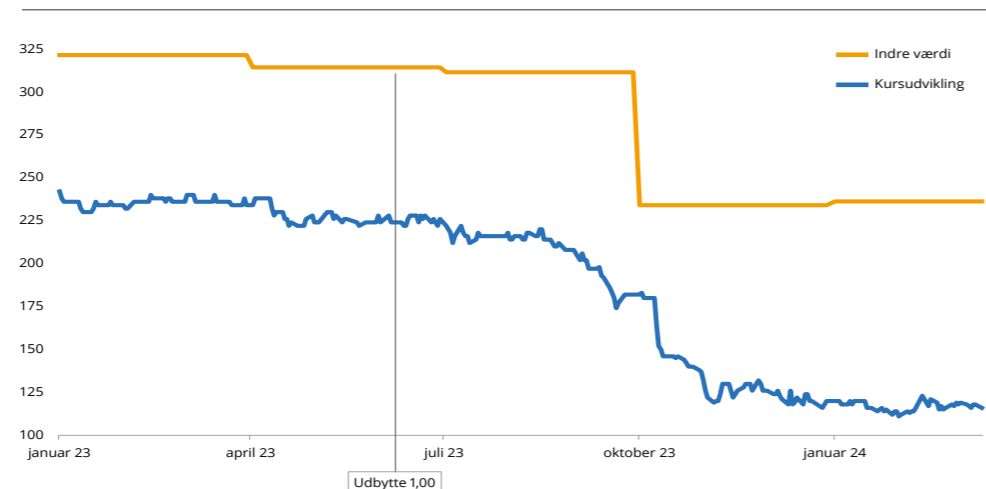


Året 2023

Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN/ÅRET (t.kr.)	1/1-31/12 2023	1/1-31/12 2022	1/1-31/12 2021
Nettoomsætning	57.907	56.353	54.651
Resultat af primær drift	37.337	36.211	35.096
Finansielle poster (netto)	-17.951	-9.108	-8.858
EBVAT	19.385	27.103	26.239
Dagsværdiregulering	-259.459	-11.501	121.118
Årets resultat efter skat	-201.837	12.975	123.560
Investeringsejendomme til dagsværdi	1.443.834	1.692.178	1.596.470
Balancesum	1.405.585	1.699.630	1.602.664
Egenkapital ekskl. minoriteter	554.697	754.744	744.556
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	-85,96 kr.	5,53 kr.	52,62 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	-30,8%	1,7%	18,1%
Soliditetgrad	38,2%	44,4%	46,5%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	120	242	256
Indre værdi	236,24 kr.	321,43 kr.	317,09
Kurs / Indre værdi	0,51	0,75	0,81

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Finanskalenderen

Selskabets finanskalender er blevet opdateret og kan ses på hjemmesiden www.ejdtyskland.dk.

Download Årsrapporten 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

©ASML, Wikimedia: Matthias Süßen / Von Mabit1,
Charlotte Baagø



Indhold BERLIN

SIDE 3

Året 2023 - Uddrag fra årsrapporten

SIDE 7

Udviklingen i Berlin

SIDE 10

Computerchip og højteknologi

SIDE 12

Historisk fredet DDR-biograf skal renoveres

Driftsresultat (EBVAT)

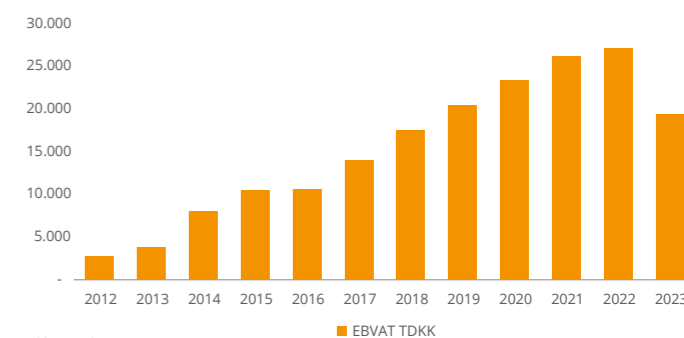
19,4 mio. kr. i 2023

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har realiseret et resultat før skat i 2023 på i alt -240,1 mio. kr. på koncernniveau mod 15,6 mio. kr. sidste år, hvilket ledelsen betragter som utilfredsstillende. Resultatet er især påvirket af værdireguleringen af investeringsejendommene, der udgør -259,5 mio. kr., til sammenligning udgjorde de -11,5 mio. kr. i 2022. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på 19,4 mio. kr. mod 27,1 mio. kr. sidste år. Driftsresultatet indfrier forventningen om, at årets EBVAT ville ligge i intervallet 19,0-19,8 mio. kr.

Det stigende rentemarked har været afgørende for, at EBVAT er faldet i forhold til 2022, da koncernens renteudgifterne er steget fra 9,1 mio. kr. i 2022 til 18,0 mio. kr. i 2023. Koncernen havde ved årets begyndelse et F3- og et F5-lån, der skulle refinansieres og valgte at omlægge dem til en helt kort rente, EURIBOR 3M. Beslutningen blev truffet med henblik på at kunne reagere hurtigt ved en evt. rentenedsættelse fremadrettet. Dette har samtidig også betydet, at koncernen på disse lån har mærket de 10 rentestigninger, ECB har gennemført i 2023. Udviklingen hænger sammen med krigen i Ukraine, der har skabt stor uro i verdensøkonomien og fået renterne til at stige.

I 2023 har koncernen derfor skærpet sit fokus på at optimere de særlige processer, der er gældende for driften af et ejendomsselskab, hvilket er lykket, idet resultatet før renter er steget med 3,1% i 2023 i forhold til 2022. Arbejdet indebærer, at der har været fokus på hurtig genudlejning for at fastholde en lav tomgang, på forhøjelse af lejepriser blandt andet gennem istandsættelse af lejemål samt på at tiltrække attraktive erhvervslejere. Ligeledes har der været fokus på

EBVAT



Kilde: Egne data

EBVAT er resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

at holde vedligeholdelsesomkostningerne på et lavt niveau samt på fortsat at udvikle ikke tidligere udnyttede kvadratmeter. Koncernen har fastholdt en lav tomgangsprocent og har samtidig realiseret høje lejeindtægter på nyistandsatte og nye lejelmål. Resultatet er nået til trods for, at koncernen i løbet af 2023 har måtte realisere et større tab på erhvervsdebitorer.

Ved regnskabsårets udgang havde koncernen tomgang i 19 enheder. Tomgangsprocenten for boliger var 1,6% og for erhverv 7,9%, hvilket giver en samlet tomgangsprocent på 2,2%. Tomgangsprocenten anses for tilfredsstillende. Den stigende rente har bidraget til, at mange berlinere har måttet opgive drømmen om at købe en ejerlejlighed, og i stedet har været nødt til at søge ind på lejemarkedet. Det har øget efterspørgslen på et i forvejen presset udlejningsmarked i Berlin. Udviklingen er blevet forstærket af, at byggeprojekter er gået i stå, hvilket også har ramt boligbyggeriet. Antallet af nybyggede boliger kommer dermed ikke til at stige i takt med efterspørgslen i de kommende år. Endelig er bolig-efterspørgslen steget som følge af den generelle befolkningstilvækst, hvilket hænger sammen med væksten i erhvervslivet. Hele denne udvikling

muliggør lave tomgangsprocenter. Af en nylig analyse fremgår det, at lejen i Berlin i 1. halvår 2023 ved nyudlejning i gennemsnit er steget med 16,7% i forhold til samme tidspunkt sidste år.

Værdireguleringen af investeringsejendommene udgør en nedskrivning på 259,5 mio. kr. for 2023. De stigende renter har lagt en dæmper på ejendomsmarkedet, og både ejendomsrapporter og mæglerne i Berlin samt priserne på de få ejendomme, der er handlet i 2023, viser, at afkastkravet er steget. For at understøtte ejendomsværdierne har selskabet i 3. kvartal valgt at udtage en stikprøve af porteføljens ejendomme og få dem vurderet af en valuar. Værdireguleringerne understøttes dermed af såvel eksterne valuarvurderinger som af mægler-vurderinger. Valuarvurderingerne indhentes også i løbet af året i forbindelse med købsundersøgelser og er i den forbindelse også dokumentation til koncernens kreditgivere. Mægler-vurderingerne bruges sammen med valuarvurderingerne til at understøtte DCF-modellen til værdiansættelse af koncernens ejendomme. Koncernen indtægtsfører potentiale, når der er opnået byggetilladelser på konkrete byggeprojekter, eller så snart det skønnes, efter assistance fra eksterne byggerådgivere,

at ikke udnyttede byggekvalitativ vil kunne repræsentere en værdi og er realiserbare.

Skønt fokus har været på at optimere den primære drift, har koncernen i 2023 også arbejdet med at bygge nye lejligheder og renovere lejelmål med henblik på at optimere de eksisterende arealer. Selskabet har således afsluttet byggeriet af flere lejligheder, og da de er beliggende i attraktive kvarterer, er de blevet lejet ud, umiddelbart efter

fortsat sikret fornuftig likviditet til at foretage de strategiske investeringer, der også fremadrettet sikrer koncernens fremtidige pengestrømme bedst muligt.

Koncernens indre værdi er på 236,24 pr. aktie ved årets afslutning mod 321,43 pr. aktie ved begyndelsen af året. Egenkapitalforrentningen før skat udgør -36,7% mod 2,1% sidste år. Dagsværdireguleringerne er årsag til årets negative resultat. Ses der

Ledelsens forventninger

Koncernen vil i 2024 fokusere på at renovere ved fraflytninger, hvor det giver mulighed for at gennemføre lejestigninger og opnå et merafkast af de investerede renoveringer. Ligeledes vil selskabet arbejde med lejeforhøjelser ved genudlejning af erhverv. Koncernen fokuserer fortsat på udvikling af de udlejningsbare kvadratmeter gennem udnyttelse af eksisterende tagetager og byggefelter. Der vil

forværring eller forbedring af renteudgifterne, når lånet skal tilpasses.

Der er fortsat positive forventninger til udlejningsmarkedet og til Berlin som investeringscase. Blandt andre tyske byer har Berlin de seneste fem år oplevet den største stigning i boliglejen ved genudlejning. Samtidig er lejeprisen fortsat langt under den man ser i en by som for eksempel München. Her er den gennemsnitlige leje pr. m² ved nyudlejninger 17,42 euro mod 11,5 euro i Berlin. Potentialet er dermed fortsat stort i Berlin, som også fortsat har en voksende befolkning. Byen betragtes som en "ung hovedstad", der stadig udvikler sig.

Ledelsens forventninger for 2024 er forbundet med usikkerhedsfaktorer, der kan medføre afvigelser i forhold til det udmeldte resultat. Ændringer af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene, politiske og geopolitiske forhold samt ændringer i finansieringsforholdene vil kunne påvirke resultatet.

Klima- og miljøforhold

Arbejdet med at forbedre klimaet og begrænse udledningen af drivhusgasser er et fælles ansvar. Kun ved at alle yder en indsats, bliver det muligt at nå EU's mål om at være CO₂-neutral i 2050.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er opmærksom på, at drift og udvikling af udlejningsejendomme har indvirkning på samfundet og miljøet og forstår vigtigheden af at påvirke disse i en positiv retning. Derfor har selskabet valgt at gøre det til en del af forretningen at arbejde med ESG. Den første rapport danner grundlaget for det fremtidige arbejde og er struktureret om de tre hovedemner, miljø, social ansvarlighed og governance. Selskabets ESG-forhold bliver præsenteret på hjemmesiden: ejdtykland.dk/ESG. //



de blev færdige, til høje kvadratmeterpriser. Også på erhvervslejesiden har koncernen arbejdet målrettet med at hæve lejen, når kontrakterne skulle fornyes enten gennem en normal lejeforhøjelse eller ved, at lejerne accepterer selv at forestå omkostningerne ved at renovere lejelmålet.

De igangværende byggeprojekter har medført et forventet træk på koncernens byggekreditter på 15,6 mio. kr. mod 19,0 mio. kr. sidste år, og ved årets udgang udgør de likvide beholdninger 5,1 mio. kr. Soliditetsgraden for koncernen er 38,2% mod 44,4% sidste år. Faldet skyldes nedskrivningerne på ejendommene. Ved udgangen af 2023 er der kreditfaciliteter til rådighed på 39,2 mio. kr., og koncernen er dermed

alene på egenkapitalforrentningen før dagsværdiregulering og skat, er egenkapitalforrentningen 3,0% i 2023 mod 3,6% i 2022. At den er lavere i 2023, skyldes de stigende renteudgifter.

Udbytte

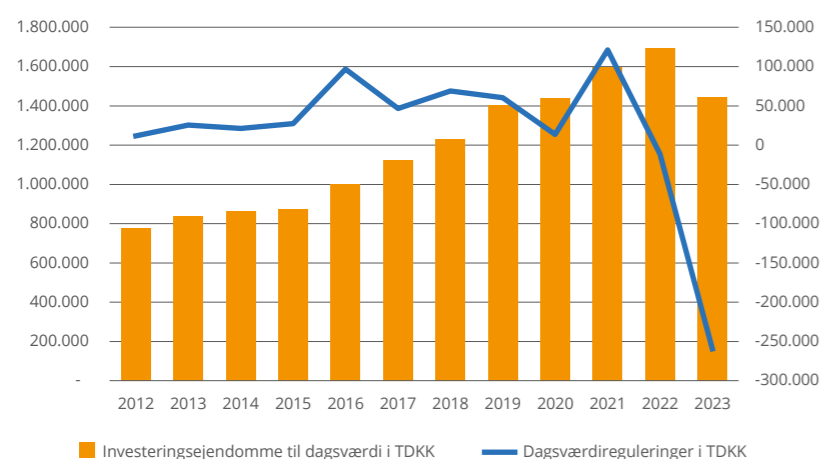
I lyset af sidste års kraftige rentestigninger har bestyrelsen besluttet, at selskabet ikke udbetaler udbytte i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2023. Beslutningen er taget for at sikre en forsvarlig likviditetsstyring i det kommende år, således selskabet står godt rustet til fortsat at drive en sund forretning med udviklingsmuligheder inden for de bedst mulige økonomiske rammer.

også i 2024 være fokus på renten, således at det investerede beløb udviser et fornuftigt afkast, inden projekter sættes i gang.

Ledelsen forventer, at årets driftsresultat i 2024 før værdireguleringer af investeringsejendomme (EBVAT) vil ligge i intervallet 11,1 - 12,6 mio. kr., hvilket er op til 8,3 mio. kr. under niveau i forhold til det netop aflagte resultat. Årsagen er øgede renteudgifter.

Koncernen har omlagt lån for samlet 31,1 mio. euro 1. januar 2024 til en helt kort rente, EURIBOR 3M, der skal rentetilpasses igen kvartalsvist i 2024. Ændrer renten sig i opad- eller nedadgående retning i vil dette betyde en

Investeringsejendomme til dagsværdi og dagsværdireguleringer



Kilde: Egne data

Udviklingen i Berlin

Tyskland har ligesom resten af EU i 2023 været påvirket af de økonomiske konsekvenser, der følger af krigen i Ukraine. Afhængigheden af russisk gas og den nødvendige omstilling til andre leverandører eller andre energikilder er den primære årsag til den høje inflation, som har præget økonomien i både 2022 og 2023.

Inflation og renter

Tyskland har ligesom resten af EU i 2023 været påvirket af de økonomiske konsekvenser, der følger af krigen i Ukraine. Afhængigheden af russisk gas og den nødvendige omstilling til andre leverandører eller andre energikilder er den primære årsag til den høje inflation, som har præget økonomien i både 2022 og 2023. Som reaktion på inflationsudviklingen har den Europæiske Centralbank (ECB) hævet renten 10 gange i træk i 2023. Målet er at bringe inflationen under kontrol og tilbage på et stabilt niveau på 2%. Den seneste rentestigning blev meldt ud den 14. september 2023. Inflationen har siden bevæget sig ned fra de høje niveauer på over 10%, som var aktuelle i efteråret 2022 til 3,4% i december 2023. I Tyskland blev inflationen målt til 3,8% i december og i Danmark til 0,4%. ECB har siden september holdt renten i ro og af deres seneste officielle udmelding fra den 25. januar 2024 fremgår, at de ser tiden an og afventer de langvarige effekter på inflationsudviklingen, inden de foretager sig yderligere. Danske finanshuse som Nordea, Nykredit og Danske Bank har

forventninger om, at renten i 2024 vil begynde at falde igen. På det økonomiske topmøde i Davos i januar gav ECBs direktør, Christine Lagarde ligeledes udtryk for, at det er sandsynligt med en rentenedsættelse til sommer.

BNP-udviklingen

De højere renter har generelt reduceret efterspørgslen efter udlån og derved lagt en dæmper på den økonomiske aktivitet. Tyskland er blandt de økonomier i EU, der er ramt hårdest af de pengepolitiske stramninger. I 2023 har landet været i recession med en negativ økonomisk vækst på 0,3%, mens EU som helhed har klaret sig igennem med en positiv økonomisk vækst på 0,7%. Berlin har draget fordel af sin erhvervs sammensætning og er kommet lempeligere igennem stramningerne end Tyskland som helhed. I henhold til den seneste data er Berlins økonomi vokset med 1,6% i 2023. Fremstillingsvirksomheder og heriblandt store industrivirksomheder har Berlin meget få af. Til gengæld fylder virksomheder, der leverer serviceydelser til såvel private som erhvervslivet

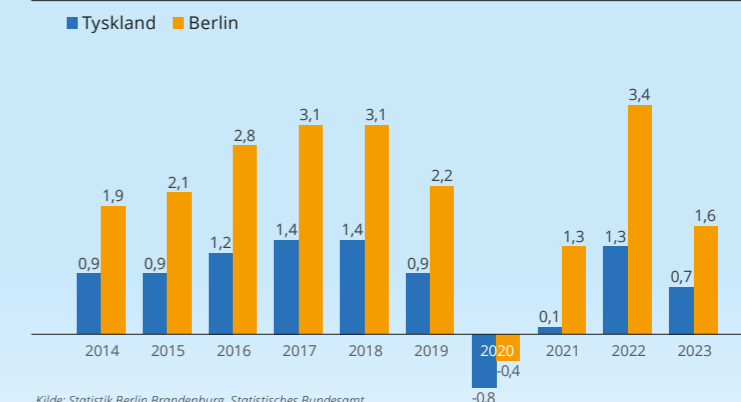
meget på erhvervsscenen. Det gælder især inden for kommunikations- og it-teknologi samt softwareudvikling, men også liberale erhverv. Servicesektoren er ikke i samme grad som industrien blevet ramt af energiprisstigninger og højere renter. Berlin har som regeringsby og hovedstad ligeledes en stor offentlig sektor, der er med til at holde hånden under væksten uafhængig af konjunkturerne.

Erhvervslivet

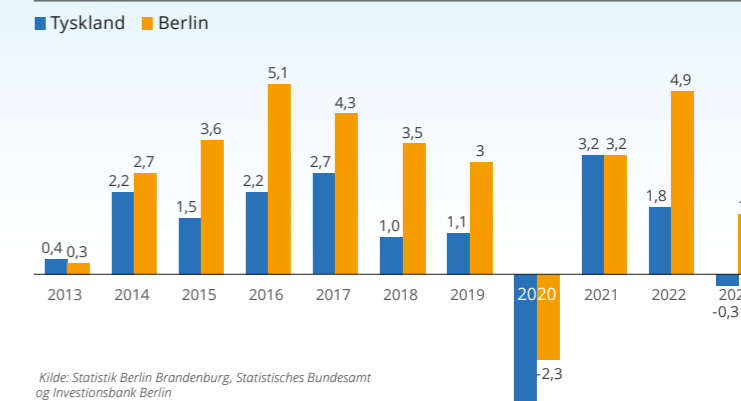
Udviklingen i beskæftigelsen er en god indikator for virksomhedernes økonomiske styrke, og på dette parameter klarer Berlin sig år efter år bedre end Tyskland som helhed. Byens dynamik betyder, at beskæftigelsen de seneste 10 år hvert år er steget med mellem 1,3% og 3,4% i forhold til året før. Coronaåret 2020 er eneste undtagelse. Jobvæksten ses især inden for teknologi, medie og telekommunikation samt i sundhedssektoren. Som nævnt ovenfor er også den offentlige forvaltning med til at holde hjulene i gang.

Væksten både nu og fremover er tæt forbundet med erhvervslivet. Det giver derfor god mening, at byen har satset på at gøre sig attraktiv som iværksætterby, et fokus der understøttes af en alliance mellem de fire store universiteter. Samarbejdet styrker forskningen, og tiltrækker talenter, som skaber fundamentet til at få nye forretningsområder til at vokse. Overordnede fokusområder og mål har også bidraget til væksten. Et eksempel på det er, at Berlin for år tilbage sammen med nabolstaten, Brandenburg, besluttede, at de skulle være førende i Europa inden for sundhedssektoren. Den målrettede indsats har blandt andet ført

Udviklingen i beskæftigelsen



Ændring i BNP



Af Ulla Sørensen



til etableringen af videnskabs- og teknologiparken, Adlershof, og innovationsparken, Wuhlheide. Ligeledes har store medicinalvirksomheder som Parexel, B. Braun, Bayer AG Pharmaceuticals og Pfizer etableret sig i byen; sidstnævnte med deres hovedsæde.

Det stærke samarbejde mellem universiteterne bidrager til, at en underskov af nye virksomheder kan vokse frem, hvilket har sat Berlin på verdenskortet som en af de førende iværksætterbyer i Europa. Det har skabt nye virksomheder både inden for e-handel, FinTech (finansteknologi) og PropTech (ejendomsteknologi) for blot at nævne nogle eksempler. Ifølge Blackprint, en konsulentvirksomhed, der arbejder med digitalisering i ejendomssektoren, har næsten en fjerdedel af alle PropTech-virksomhederne deres hovedsæde i Berlin og i 2022 stod byen for 7% af væksten i branchen.

Den altdominerende servicesektor driver væksten i Berlin og får beskæftigelsen til at vokse. Sektoren har haft en vækst i perioden januar til november 2023 på 8,5% sammenlignet med 2022. Af tallene fremgår, at væksten var størst i første kvartal (12,9%), mens den i de efterfølgende kvartaler blev lidt mere beskeden, henholdsvis (7,2% og 6,5%), hvilket sandsynligvis kan tilskrives rentestigningernes afdæmpende effekt. Turistsektoren udgør en mindre del heraf og har også oplevet vækst i 2023. Branchen er endnu ikke tilbage på niveauet fra før covid-19, men i 2023 har der været en markant fremgang i forhold til året før på 15,9% flere besøgende og 11,5% flere overnatninger.

Udviklingen på ejendomsmarkedet og i byggesektoren

Rentestigningerne har ramt Tysklands ejendomsmarked, der har haft et samlet fald i transaktionsvolumen på over 50% til samlet 31,7 mia. euro. I Berlin, som udgør Tysklands største marked, er der kun handlet ejendomme til en samlet værdi af 4,7 mia. euro, hvilket er en nedgang på 57% i forhold til 2022.

Udfordringerne på ejendomsmarkedet afspejler sig også i byggesektoren i Tyskland i form af byggestop på flere store projekter, der enten ikke har kunnet få finansiering, eller hvor projektet grundet pris- og rentestigninger ikke længere hænger sammen økonomisk og derfor ikke bliver sat i gang. Tilbagegangen ses blandt andet i Tysklands boligbyggeri, hvor ordretilgangen i perioden januar til oktober 2023 er faldet med 22,2% i forhold til året før. Byggebranchen selv forventer ikke, at udviklingen vender i 2024, men tværtimod at omsætningen vil falde yderligere.

I Berlin afspejles udfordringerne i byggesektoren ved, at antallet af byggetilladelser, som myndighederne i Berlin har givet i 2023, er faldet i forhold til 2022. I perioden januar til november er der givet tilladelse til at bygge 14.200 boliger, hvilket er 822 færre sammenlignet med 2022. Faldet udgør 5,5% og er en del af den negative udvikling i byggesektoren i Tyskland. Hvis man spørger de berlinske politikere, mener de, at appetitten på at bygge nye boliger har været for lav igennem en lang årrække. Deres løfte om at bygge 20.000 nye boliger om året har de endnu ikke levet op til et eneste år, siden det blev givet første gang for over 10 år siden. Rentestigningerne igennem 2023 betyder, at udsigterne til at indfri målet i de kommende år også ser vanskelige ud.

Antallet af byggetilladelser giver en pejling om, hvor mange boliger der vil blive bygget i de kommende år, men det hører med til historien, at ikke alle byggetilladelser bliver udnyttet. Selvom der i årene fra 2015-2020 blev udstedt over 20.000 byggetilladelser om året, var det kun i 2019 med 19.063 nybyggede boliger, at Berlin rent faktisk kom i nærheden af de magiske 20.000 boliger. Allerede året efter, hvor covid-19 fyldte dagsordenen, faldt antallet kraftigt tilbage

til 14.510 nye boliger. Trods mange politiske tiltag, løfter og forsøg på at få gang i boligbyggeriet er underudbudet af boliger i Berlin blot blevet større år for år.

I perioden 2013 til 2022 er der bygget 137.578 nye boliger. I samme periode er Berlins indbyggertal vokset med mere end 333.000. Udfordringerne bliver kun større af, at over 50% af husholdningerne består af kun en person. Når byggeboomet lader vente på sig, hænger det både sammen med manglende byggegrunde, prisstigningerne på byggematerialer, manglen på kvalificeret arbejdskraft og uhensigtsmæssige godkendelsesprocedurer hos myndighederne for blot at nævne nogle af årsagerne. Selvom det lykkes for politikerne at gøre noget ved sidstnævnte, er de øvrige udfordringer i vid udstrækning ude af deres hænder. Derfor er der ikke udsigt til, at efterspørgslen bliver mindre i de kommende år.

Boligudlejningsmarkedet

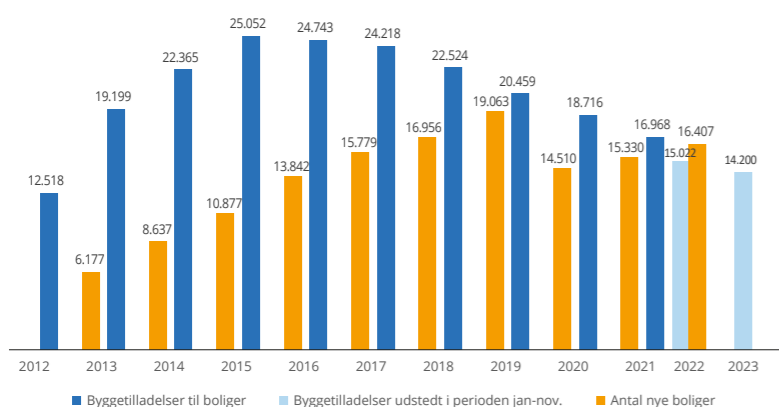
For boligudlejningsmarkedet er situation således fortsat præget af lav tomgang og stigende lejepriser. Boligudlejningsmarkedet i Berlin og andre tyske storbyer er naturligvis reguleret med henblik på at sikre den almindelige tyske borger en bolig til en rimelig pris. Til trods for reguleringen er efterspørgslen i Berlin så massiv, at boliglejen ved genudlejning er steget med 16,7% i første halvår 2023. Ifølge en analyse udarbejdet af JLL, lå medianlejen i byen ved genudlejning i første halvår 2023 på 17,50 euro pr. m². Det skal bemærkes, at nybyggede boliger indgår i det samlede tal. Det fremgår samtidig af figuren, at udbuddet af lejligheder, som udlejes til under 10,00 euro pr. m² pr. måned er blevet væsentligt mindre i første halvår af 2023 sammenlignet med 2. halvår 2022. De fleste, der søgte en lejlighed i første halvdel af 2023, har måttet acceptere en leje, der lå i intervallet 10,00 euro til 20,00 euro pr. m² pr. måned. Hvis de havde været lidt hurtigere og søgt deres bolig i andet halvdel af 2022, var der større chance for at få en lidt billigere lejlighed, for da lå de fleste udbudte boliger inden for lejeintervallet 7,00 euro til 17,00 euro pr. m² pr. måned.

Efterspørgslen er den primære driver for den stigende leje, og ifølge Immoscout24's



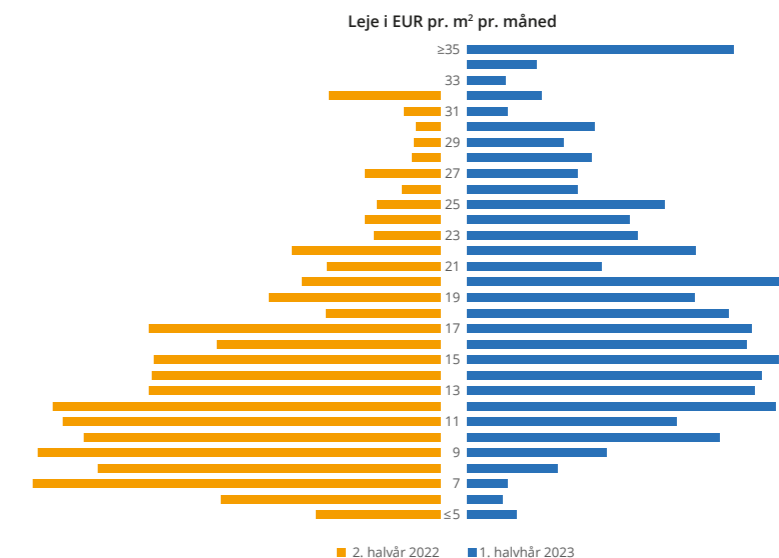
boligbarometer, som de udarbejder hvert kvartal, er den blot steget yderligere i 3. og 4. kvartal. Immoscout24 ejer en af Tysklands største onlineplatforme til boligudlejning. For eksisterende boliger er lejen steget med samlet 3,3% og for nybyggede lejligheder med 8%. Møblerede lejligheder er en del af det samlede boligudlejningsmarked. De udlejes ofte til meget høje priser og for kortere perioder. Derfor er disse boliger reelt ikke en del af det almindelige boligmarked. Men da de i dag udgør omkring en tredjedel af det samlede udbud af ledige lejligheder, betyder det, at færre boliger udlejes på almindelige vilkår, så efterspørgslen efter en almindelig bolig bliver endnu større. Boligudlejningsejendomme i Berlin er dermed en investering, hvor der er udsigt til en stabil løbende indtjening i form af husleje mange år frem i tiden. //

Byggetilladelser udstedt til boliger

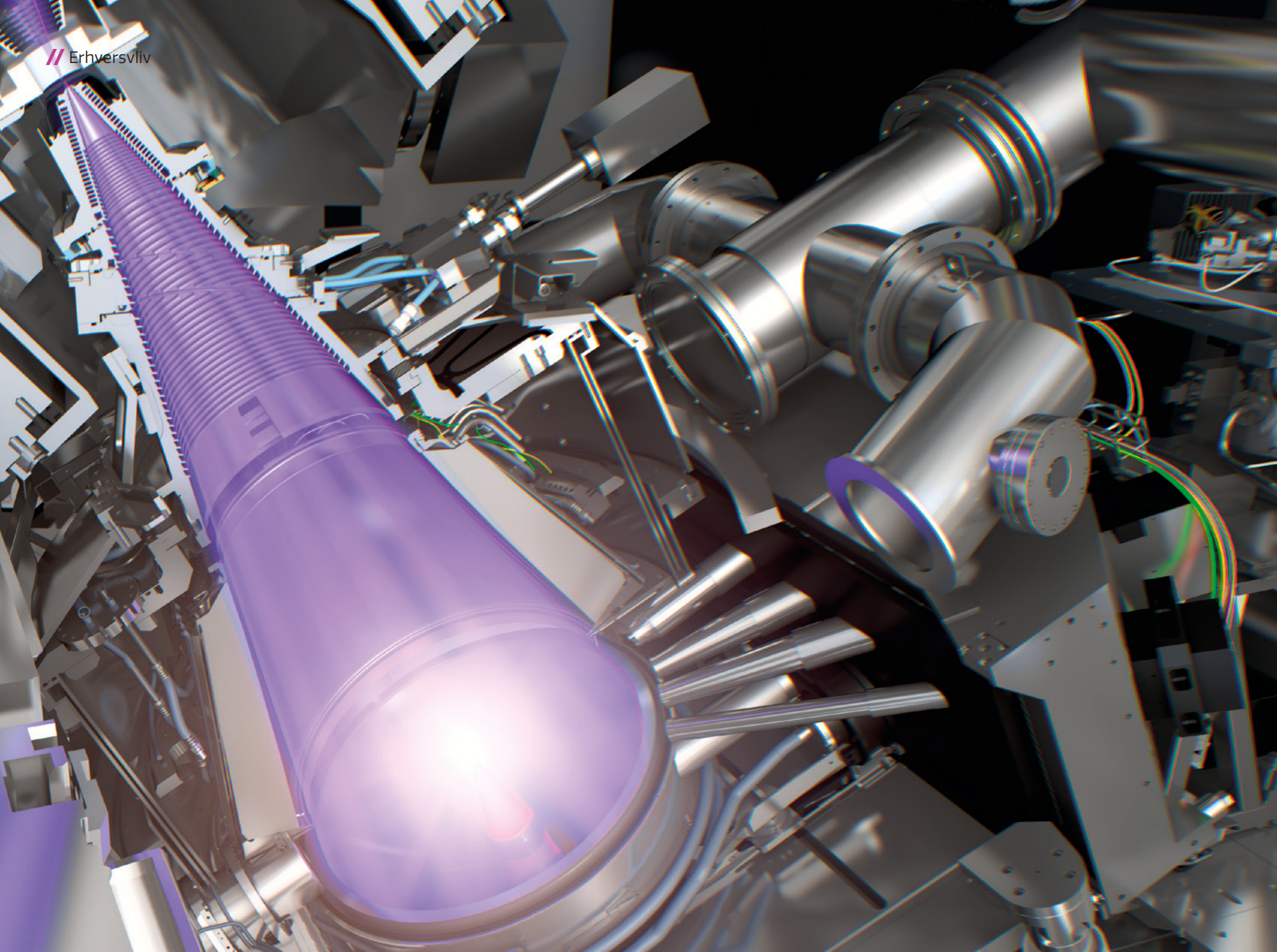


Kilde: Statistik Berlin Brandenburg og egen tilvirkning

Udbuddet af antal lejligheder



Kilde: JLL, Wohnungsmarktüberblick H1 2023



Chipindustri og højteknologi

ASML, det mest værdifulde teknologiselskab i Europa, bygger nye produktionsfaciliteter i Berlin for 100 mio. euro. Sammen med andre teknologivirksomheder er de med til at skabe vækst og beskæftigelse.

Af Ulla Sørensen

Hele verden efterspørger mikrochips, da de små teknologiske kraftværker er uundværlige i vores daglige liv og findes i alt fra biler og køleskabe til termostater og varmepumper. Igennem mange år har USA og Asien siddet på chipproduktionen, og under coronanedlukningerne gav det massive problemer for de europæiske virksomheder, som pludselig oplevede, at der var meget langt til Asien. Der var mangel på mikrochips, og store udfordringer i forsyningskæden. Bilproducenterne måtte holde lukkedage og andre industrier ændre deres produktdesign for overhovedet at have varer på hylden.

På den baggrund, satte EU i 2022 sig for at opskalere chipproduktionen i Europa, som indtil da havde udgjort en stadig mindre del af verdensproduktionen. Nye produktionsfaciliteter er derfor etableret eller forventes at blive det i løbet af 2024. EU's beslutning er tillige en særdeles god nyhed for ASML, som har en stor afdeling i Berlin.

ASMLs rolle

ASML producerer ikke selv mikrochips, men bygger de maskiner, der bruges til produktionen. Deres største kunder er store teknologifirmaer som Intel, Samsung og det taiwanske chipfirma TSMC. Opskaleringen af chipproduktionen i Europa giver

dermed også en tykkere ordebog i ASML. På nye produktionsfaciliteter i Berlin, der er i gang med at blive bygget, skal de producere holderne til de såkaldte wafers, som mikrochipsene bliver fremstillet på.

Mikrochips er gennem årene blevet mindre og mindre og kan yde mere og mere. I dag kan en mikrochip være mindre end 1 mm². Som følge heraf er kravene til produktionsudstyrets præcision og kompleksitet steget. Tolerancerne for afvigelser for de dele, ASML skal producere i Berlin, er nede på tocifrede nanometer. Det er nemmere at forstå størrelsesforholdet, når man sammenligner med tykkelsen på et menneskehår, som er ca. 70.000 nanometer tykt. Udstyr, der skal være så præcist, stiller høje krav til de lokaler, det bliver produceret i. Der må absolut ingen rystelser være. De nye faciliteter bliver derfor bygget på et særligt kraftigt fundament for at sikre bygningens stabilitet.

Afdelingen i Berlin er voksende

Det forventes, at antallet af ASML-medarbejdere i Berlin det kommende år vil vokse fra 1.800 til 2.000. Som følge af væksten har de administrative medarbejdere midlertidigt måtte flytte fra kontorerne ud i kontorcontainere og senere ind i en anden kontorbygning, som virksomheden har lejet. Den tidligere kontorbygning skulle moderniseres og produktionsfaciliteterne udvides.

Berlins satsning på teknologi- og forskerparker

Ved at bygge deres nye højt specialiserede produktionsfaciliteter i Berlin kommer ASML tæt på de uddannelsesinstitutioner, der udklækker de nye talenter inden for de specialer, selskabet efterspørger. ASML er særligt på jagt efter præcisionsoptikere, mechatronic-ingeniører og skæremaskineoperatører. Berlins satsning på at skabe attraktive rammer for erhvervslivet gennem etablering af teknologi- og forskningsparker kan ASML udnytte, til gengæld tilbyder de spændende jobs og karrieremuligheder i en branche i rivende udvikling.

Højt specialiseret arbejdskraft, og muligheden for at arbejde med det nyeste udstyr i et fagligt miljø tiltrækker forskere og andre fagfolk, ligesom det skaber idéer til nye forretningsområder, som erhvervslivet kan få til at vokse. Denne opadgående spiral er også en af de væsentligste grunde til, at Berlin er så populær blandt iværksættere. Blandt dem tæller flere videnstunge højteknologiske startup-selskaber, som for eksempel dem på denne liste:

LiveEO har udviklet software, der kommunikerer med satellitter og analyserer billeder, der viser problemer med infrastrukturen og advarer om fare i naturen. Udstyret advarer for eksempel myndighederne om skovbrande, før de udvikler sig, og oplyser trafikkselskaber, som for eksempel Deutsche Bahn om, hvor der ligger grene og andet på togskinneerne, så de hurtigt kan fjernes.

Nuventura producerer avanceret koblingsudstyr, der styrer og beskytter strømsystemer. Normalt er det nødvendigt at bruge verdens stærkeste drivhusgas, SF₆, for at producere den type koblingsudstyr. Nuventa har opfundet en bæredygtig metode, hvor de erstatter gassen med tør luft, hvilket er ufarligt for miljøet.

Xayn udvikler AI-baserede søgfunktioner, som hjælper virksomheder, der lever af nethandel med at blive mere effektive til at identificere betydningen bag en søgeforespørgsel og dermed bedre bliver i stand til at servicere kunderne.

Caspar Health har udviklet software til sundhedsindustrien, hvor de med mere end 1000 forskellige terapiforløb, kan hjælpe borgere med at få det bedre.

Tysklands hovedstad har ikke store industrivirksomheder med mange tusinde ansatte. I stedet skaber byen fremtidens medarbejdere og virksomheder. //



Et klassisk DDR-ikon, biografen

"Kino International" skal renoveres

Af Charlotte Baagø

Spillefilm har altid været en stor del af Berlins DNA. Både i form af filmproduktion og den årlige Berlinale med de mange internationale filmstjerner. Et smukt klassisk DDR-ikon, "Kino International" på Karl Marx-Allee, har været en fast del af Berlinale siden 1990. Biografen er med sin fine arkitektur i dag under "Denkmalschutz", hvilket betyder, at bygningen er fredet.

"Kino International" åbnede i 1963 og blev hurtigt et symbol på DDR's forandningsperiode i 1960'erne. I starten vist primært DDR-film og produktioner fra andre socialistiske lande, men lokalerne blev senere også brugt til koncerter, som diskotek og til litterære arrangementer. Der var sågar et lille Bertolt Brecht-bibliotek i sidefløjen.

"Kino International" skrev sig ind i historien, da den viste den første film i DDR om homoseksualitet den 9. november 1989. Da folk bagefter forlod bygningen, opdagede de, at det ikke var den eneste grænse, der var brudt. Muren var faldet samme aften.

Joseph Kaiser, var arkitekten bag den iøjnefaldende hvide og lidt kantede bygning med basrelieffer på siderne. Indenfor mødes gæsterne af en elegant indretning – lænestole og borde i klassiske Bauhaus-stil, smukke parketgulve og et bølgende loft i filmsalen med retning mod filmværkstedet.

Mest bemærkelsesværdigt er de kæmpestore vinduespartier i foyeren på første sal. Her indrammes den flotte udsigt over Østberlin og udgør næsten et filmisk sceneri i sig selv.

"Kino International" er stadig en meget populær biograf, på trods af at den kun rummer en enkelt sal. Programmet skifter fast hver torsdag og annonceres fortsat på et kæmpe banner ophængt på bygningen. En tradition, kun få tyske biografer stadig holder fast i.



Den planlagte istandsættelse kommer til at omfatte udskiftning af tag, elektriske installationer, varmerør og ventilation. Ligeledes vil en del af interiøret blive nænsomt renoveret, nøje overvåget af "Denkmalschutz". Det hele forventes at løbe op i godt 10 mio. euro og biografen skulle gerne stå klar til Berlinale i 2026. //