

BERLIN!

AKTIONÆRINFORMATION // EGSINVEST EJENDOMME TYSKLAND A/S // NR. 3/2023 ÅRGANG 13

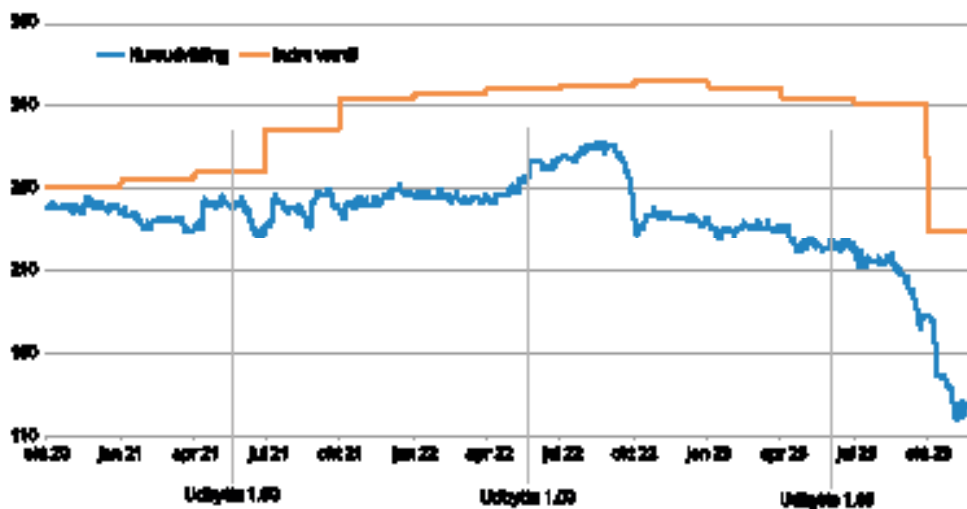




Koncern hoved- og nøgletal

PERIODEN/ÅRET (t.kr.)	1.- 3. kvartal 2023	1.- 3. kvartal 2022	Årsregnskab 2022
Nettoomsætning	43.409	42.033	56.353
Resultat af primær drift	27.937	27.186	36.211
Finansielle poster (netto)	-13.014	-6.748	-9.108
EBVAT	14.923	20.437	27.103
Dagsværdiregulering	-261.509	7.439	-11.501
Periodens/Årets resultat efter skat	-207.330	23.229	12.975
Investeringsjendomme til dagsværdi	1.439.245	1.707.640	1.692.178
Balancesum	1.446.029	1.715.496	1.699.630
Egenkapital ekskl. minoriteter	549.480	764.805	754.744
NØGLETAL			
Resultat pr. aktie efter skat	-88,30 kr.	9,89 kr.	5,53 kr.
Egenkapitalforrentning efter skat	-31,8%	3,1%	1,7%
Soliditetgrad	38%	44,6%	44,4%
AKTIEN			
Kurs ultimo i perioden	182	242	242
Indre værdi	234,01 kr.	325,72 kr.	321,43 kr.
Kurs / Indre værdi	0,78	0,74	0,75

Udvikling i aktiekurs og indre værdi



Finanskalenderen

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

Download Periodemeddelelsen 3. kvartal 2023

på www.ejdtyskland.dk

Indhold BERL!N

SIDE 3

Resultat 3. kvartal 2023

SIDE 4

Nyt fra Berlin: cykelstier, fodgængerzoner m.v.

SIDE 6

900.000 træer med egen journal

SIDE 10

Tacheles - moderne arkitektur i Berlin

SIDE 12

Ny V.I.P. cykelkælder i Friedrichshain er populær

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
BERL!N er svanemærket.

Fotos

DSTRCT.BERLIN, Senatsverwaltung Berlin,
EgnsINVEST, Charlotte Baagø



EBVAT: 4,9 mio. kr. i 3. kvartal 2023

- EBVAT i perioden 1. januar til 30. september 14,9 mio. kr.
- Samlet resultat er -219,9 mio. kr. i 3. kvartal 2023,
- Værdiregulering i 3. kvartal 2023 udgør -224,8 mio. kr.

PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2023

For perioden 1. januar til 30. september er det samlede resultat før skat -246,6 mio. kr.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør 14,9 mio. kr.

PERIODEN 1. JULI TIL 30. SEPTEMBER 2023

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2023 realiseret et resultat før skat på i alt -219,9 mio. kr., hvoraf -224,8 mio. kr. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på 4,9 mio. kr. i perioden.

Med baggrund i ejendomsværdireguleringen er selskabets indre værdi faldet med 24,87% til 234,01 i perioden 1. juli til 30. september og børskursen er faldet med 19,47% fra 226 til 182.

Selskabets tomgang er 1,06% for boliger og 6,82% for erhverv pr. 30. september, i alt 1,66% (14 lejemål).

De negative værdireguleringer betyder, at egenkapitalforrentningen før skat udgør -34,3% for perioden 1. juli til 30. september.

De likvide beholdninger udgør 5,7 mio. kr. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på 37,2 mio. kr., som kan anvendes til udvikling af porteføljen.

Ledelsens forventninger

De stigende renter har lagt en dæmper på ejendomsmarkedet. Både ejendomsrapporter og mæglerne i Berlin samt priserne på de få ejendomme, der er handlet i 3. kvartal, viser, at afkastkravet er steget. "Det er på den baggrund selskabet har nedskrevet ejendomsværdierne med 224,8 mio. kr. her i 3. kvartal. Beløbet svarer til knap 13% af ejendomsværdierne ved årsskiftet. Værdireguleringen ændrer ikke ved driften, og selskabet har i 3. kvartal opnået en EBVAT på 4,9 mio. kr. ligesom forventningerne fortsat er, at resultatet af driften ligger i intervallet 19,0-19,8 mio. kr. ved udgangen af året" fortæller adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen. For at understøtte ejendomsværdierne har selskabet i 3. kvartal fået udtrykket en stikprøve af porteføljens ejendomme og vurderet dem af en valuar.

! EBVAT er resultatet efter renter, men før dagsværdireguleringer.

Trods rentestigningerne har selskabet genereret positive pengestrømme i 2023. Midlerne er blevet anvendt til at renovere ejendommene og udbetalt som udbytte til aktionærene.

De lån, selskabet omlagde til en helt kort rente i januar, blev senest rentetilpasset den 1. oktober i et stigende rentemarked. Ligeledes har der været tab på erhvervsdebitorer. Hverken tabene eller de øgede renteudgifter har påvirket resultatet yderligere og forventningerne til EBVAT er fastholdt, og forventes at ligge i intervallet DKK 19,0 til 19,8 mio. ved udgangen af året.

Udlejningsmarkedet i Berlin ser fortsat fornuftigt ud med lave tomgangsprocenter og en stadig stigende efterspørgsel. Den stigende rente har medvirket til at presse boligmarkedet i Berlin yderligere, både fordi byggeprojekter går i stå, hvilket også rammer boligbyggeriet, men også fordi det har bidraget til, at mange har måtte opgive drømmen om en ejerlejlighed og i stedet søge ind på lejemarkedet.

Efter 10 rentestigninger i træk, den seneste den 14. september, har den Europæiske Central Bank (ECB) de seneste måneder holdt renten i ro. De strammere finansieringsvilkår ser ud til at have den ønskede effekt på inflationen i EU, som har vist nedadgående tendenser den seneste tid. //



Ny skattelov på vej

Der er er ny skattelov på vej, som har betydning for aktionærer i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S, der har investeret for frie midler. Loven lægger op til at sidestille fradrag i tab fra aktier på et alternativ handelsplatform som fx First North med aktier noteret på et reguleret marked. Dvs. at tab fremover kun kan fradrages i gevinster på aktier.

Loven er ved redaktionens afslutning endnu ikke vedtaget, men vi opfordrer til, at investorer selv søger mere viden om netop deres situation. //

DET SKER!

Nye udviklingsprojekter i Berlin bidrager til at gøre byen mere attraktiv for indbyggerne og fastholder den store interesse for at flytte til hovedstaden.



WEDDING

får ny S-togstation

Som følge af den store udvikling, der sker i Europacity, og i området på den sydlige side af Spree ved Sprengel Kiez, virker det som et yderst fornuftigt tiltag, at Senatet har besluttet at bygge en ny S-togstation ved Perlenburger Brügge, midt mellem de to udviklingsområder. Det forventes, at 27.000 passagerer dagligt vil komme til at benytte den kommende nye station. EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har ejendomme i området, hvor lejerne kan få glæde af den forbedrede infrastruktur. //

CHARLOTTENBURG

Kapitalindsprøjtning til markant byggeprojekt

Det store byggeprojekt, FÜRST mellem Kurfürstendamm og Lietzenburger Straße har fået en økonomisk indsprøjtning på 150 mio. euro og ser nu ud til at kunne blive gjort færdigt. Som en del af projektet bliver en 33 etager høj kontorbygning fra starten af 1970'erne totalrenoveret, og der bygges et ny teater under jorden. Byggeprojektet har ligesom så mange andre været udfordret økonomisk af de ændrede finansieringsvilkår, så det er glædeligt for området, at der er fundet en løsning. //



FRIEDRICHSHAIN

Satser på flere fodgængerzoner

Fodgængerne får bedre plads i Friedrichshain, Berlins mest tætbefolkede bydel, som ligger øst for Spree. Alene i området rundt om Boxhagener Platz bliver fire gader, der støder op mod pladsen, bilfrie. Pladsen er især kendt og elsket for sit ugentlige marked, der finder sted i weekenden. Simon Dach Straße, er Friedrichshains populære restaurant- og cafégade. Her bliver der plads til mere udendørs servering, når halvdelen af gaden fremover også omdannes til fodgængerzone. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har flere ejendomme i området, hvor lejerne får glæde af, at børnene fremover kan lege på gaden. //

PRENZLAUERBERG

Sikrere cykelstier på Schönhauser Allee

Cyklister skal kunne færdes mere sikkert på Schönhauser Allee, en af de centrale gader gennem Prenzlauerberg. For at opnå dette bliver cykelstien flere steder afskærmet fra vejen med betonelementer, og de steder, hvor trafikken krydser cykelstien, benyttes farver som markering. Renoveringsarbejdet er gået hurtigere end planlagt grundet de gode vejrforhold, og den del af cykelstien, som er færdig, bliver allerede flittigt brugt. EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har flere ejendomme i området, hvor lejerne fremover kan se frem til større tryghed, når de vælger cyklen som transportmiddel. //



900.000
900.000
900.000 nummer



I Berlin kan efterårets jagt på smukke rødbrune kastanjer til børnenes kastanjedyr eller på delikate valnødderne til waldorfsalaten foregå meget målrettet. I registeret, "Grünflächeninformationssystem", forkortet GRIS, er det nemlig muligt at søge efter både arter og adresser på alle byens godt 900.000 træer og dermed bestemme, hvor de nærmeste kastanje- og valnøddetræer står plantet.

Af Ulla Sørensen

Alerede træer i Berlin

Databasen indeholder oplysninger om alle offentlige træer i Berlin både dem, der står langs gaderne og dem i parker og anlæg. Berlins Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Senatets afdeling for mobilitet, transport, klimabeskyttelse og miljø) benytter den i arbejdet med at fastholde og udvikle en grøn by. Det grønne image er forbundet med flere fordele, herunder bidrager træerne til at køle byen ned om sommeren, hvilket det er muligt at læse mere om i det seneste nummer af BERLIN.

Træerne løste klima- og sundhedsproblemer for over 100 år siden

Databasen er et praktisk og nødvendigt værktøj til at holde styr på de mere end 400.000 træer, som står langs gader og alléer og det tilsvarende antal, som gror i parker og anlæg. Men hvad er egentlig baggrunden for, at Berlin har så mange af skovens kæmper langs vejene, og hvordan forgår arbejdet med at passe dem? Det har redaktionen talt med vildtkonsulent og bynaturekspert, Derk Ehler, om:

"Allerede tidligt da man begyndte at etablere gader tænkte man på vejtræer. Det er på en måde både historisk og arkitektonisk begrundet. Der var også klimamæssige grunde. Træerne skabte skygge, og i byen blev de forbundet med natur og havde på den måde en indvirkning på indbyggerne. Under industrialiseringen i 1890'erne var der store planer for byen. De handlede om at bygge byen op efter en stjerneform. Fabrikkerne lå dengang inde i byen, og de sendte en masse røg og skidt ud. Byen var møgbeskidt. For at få frisk luft ind og den forurenede luft ud, dannede man akser på tværs af byen, hvor der ikke blev bygget. Disse akser uden bebyggelse skabte grundlaget for de første kolonihaver, hvor de fattige indbyggere kunne nyde naturen og den friske luft. Jeg plejer at sige, at de små haver var en hjælp for fabrikkerne, fordi de forbedrede sundheden for fabriksarbejderne.



Bynaturekspert Derk Ehler

Det hårde liv som vejtræ

Antallet af træer i Berlin blev mere end halveret under 2. verdenskrig. Indbyggerne fældede dem for at få plads til at dyrke grøntsager. Selve træet blev brugt som brænde for at holde varmen. Det handlede om overlevelse. Derfor blev der gjort en stor indsats for at genplante det tabte i årene efter, hvilket Derk Ehler uddyber:

"I årene 1949-1956, blev der plantet rigtig mange træer, mere end 100.000. Der blev plantet lind, eg, ahorn, træer som er ret robuste, men de er alle lige gamle. Ligesom vi taler om det i befolkningen, hvor en stor gruppe går på pension samtidig, sådan er det også med træerne. Og et vejtræ bliver ikke så gammel som et træ i skoven, så Berlin har mange træer, som i dag defineres som "gamle".



Livet som vejtræ er barsk. Det bliver udsat for tørke, jorden rundt om træet bliver gravet op og dækket til for igen at blive gravet op. Om vinteren strøs vejsalt, og så er der hundene, som besørger op ad træet. I Senatsverwaltung leder vi efter træer, som er robuste og kan modstå alle disse forandringer. Faktisk leder hele Europa efter nye træsorter. Det er svært, fordi træerne skal kunne modstå de betingelser, der er i omgivelserne, og vi ved jo slet ikke, hvilke klimaforandringer vi står overfor om 20 år. Ad den årsag satte vi et forsøg i gang for 15 år siden, hvor vi langs en række gader plantede forskellige træsorter. De næste 20 år vil vi så undersøge, hvordan de klarer sig."

Det er et komplekst arbejde Derk Ehlers sammen med, forvaltningen for klimabelskyttelse og miljø har sat i gang. Udover de påvirkninger vildtkonsulenten og bynatur-eksperten har nævnt, afhænger træernes trivsel også af for eksempel næringsstoffer og svampesporer i jorden. Ligeledes har ekstremt vejr en indvirkning. I 2017 gjorde regn og storme indhug i bestanden og den ekstreme tørke i 2018 har ligeledes givet huller i rækkerne af vejtræer rundt omkring i byen.

Doner et vejtræ for 500 euro

Den store opgave at vedligeholdelse de eksisterende 430.000 vejtræer bliver hele tiden større i takt med, at byen udvikler sig, og nye kvarterer med boliger og erhvervsejendomme opstår. I gennemsnit

er der plantet 80 træer pr. km gade i Berlin. Udover at pynte og køle indbyggerne på de varme sommerdage har træerne også den praktiske funktion, at deres skyggevirkning forlænger asfaltens levetid. Det er dog ikke altid lige let at få plads til vejtræerne, når der også skal være plads til gadelygter og kabler, men grundlæggende er de et fast element i Berlins samlede bybillede.

I arbejdet med at fastholde Berlins grønne image benyttes et omfattende opslagsværk, Stadtgrün, med retningslinjer og gode råd. Opslagsværket anvendes af såvel myndigheder, arkitekter, botanikere, privatpersoner og store byggeselskaber, og hjælper dem med at passe på naturen, så den forbliver sund på langt sigt. Hvis et træ for eksempel står i vejen for et byggeprojekt, skal bygherren søge om tilladelse til at fælde træet og ofte også forpligte sig til at plante et nyt, når projektet er færdigt. Sidstnævnte bliver der holdt øje med, og hvis ejerne af ejendommen glemmer det, får de et brev fra myndigheder, som minder dem om forpligtelsen. Generelt har berlinere det grønne image i blodet, og der er en stor interesse for at plante træer, kan Derk Ehler fortælle:

"Vi har i Berlin vores egen 'bytrækampagne'. Det er ret spændende. Berlinerne ønsker flere træer. Det kan distrikterne dog ikke altid opfylde, da pengene mangler. Flere borgere har dog givet udtryk for, at de gerne vil bidrage til det økonomisk, og vi har derfor fået den her bytrækampagne. Hver borger kan betale fra en cent til tusindvis af euro. På kampagnens hjemmeside, kan de klikke på det træ, de gerne vil have plantet og betale for det. For hver 500 euro, der bliver samlet ind, betaler Berlin det resterende beløb til et træ. Det koster i dag ca. 3.000 euro inkl. plantning, så hvis du betaler 500 euro, så betaler Berlin de resterende 2.500 euro."

Derek Ehler understreger, at der er en stor interesse for projektet, som kan følges på hjemmesiden, stadtbaumkampagne.berlin.de. Desuden er der den fordel ved projektet, at berlinere som regel får plantet deres træ i det kvarter, hvor de bor. De kan i stor udstrækning selv vælge stedet og er derfor også meget motiverede for at passe på træet. Det er jo deres træ. Med til pakken hører desuden, at en gartner kommer og tilser træet de første par år for at hjælpe det godt i gang.

Fyrre, falmet og færdig

I tingbogen over træerne i Berlin fremgår, at byen



har omkring 900.000 aktive træer, når man både tæller vejtræerne og dem, der står i parker og anlæg. Ifølge Grünflächeninformationssystem er der over 50 forskellige træarter, hvor de fem mest almindelige er lind, ahorn, eg, platan og kastanje. Den store database viser, hvor de enkelte træer er placeret, deres nummer, hvilket år de blev plantet, deres højde, stammens tykkelse og kronens størrelse. Og i data-

**Berlin har omkring
900.000 aktive træer,
når man både tæller
vejtræerne og dem, der
står i parker og anlæg.**

basen er det således også muligt at søge efter specifikke træarter, for eksempel kastanje og valnød, som beskrevet i indledningen.

I 1939 prydede 411.000 træer gader og veje i Berlin. Dette antal var reduceret til 161.000, da man gjorde antallet op efter krigen. Ved genforeningen i 1990 var antallet vokset til 370.000 træer, og siden er det gået yderligere fremad. I informationssystemet bliver træerne opdelt i aldersklasser og skønt et træ normalt kan blive meget ældre end et menneske, betyder det barske liv som vejtræ, at de allerede defineres som gamle, når de er fyldt 40 år.

Fremtidens træ

Skønt Berlin passer nidkært på deres grønne skatte, betyder det ikke, at et hvert træ, der bliver fældet straks skal plantes igen. Derk Ehler og hans kolleger har lært af fortiden, hvor nogle træer blev plantet for tæt. Det betyder i dag, at der skal bruges ekstra ressourcer på at pleje og beskære dem for at de fortsat kan udvikle sig. Samtidig er der større fokus på at vælge robuste arter, der både kan klare vilkårene som vejtræ og de ekstreme vejrforhold. Ifølge Derk Ehler kan forandringerne betyde, at der om 20 år ikke længere bliver plantet lindetræer i Berlin – lindetræer der ellers er synonymt med byen. Hvilke træer, vi i stedet kommer til at se i gadebilledet, vil blandt andet resultatet af forskningen og de igangsatte forsøg afgøre. //



Tacheles

Et af Berlins mere spektakulære udviklingsprojekter har været på en lang rejse. Det startede som eksklusivt stormagasin, der endte som en besat ruin. Besætterne reddede stumperne, og nu har det igen skiftet ham tilbage til det eksklusive.

Tacheles – udtales [*tachlit*] – betyder noget i retning af: "klar tale" eller "sig sandheden uden forbehold", og det var netop, hvad de unge kunstnere fra det tidligere Østberlin havde brug for, da de i starten af 1990'erne besatte en faldefærdige bygning centralt i Berlin. Bygningen lå på Oranienburger Straße med en stor tom byggegrund som nabo. Betydningen bag ordet Tacheles blev et mantra for kunstnerne og et formål i sig selv. I løbet af få år var det også smittet af på bygningen, som lige siden har været kendt som Kunsthaus Tacheles.

Kunsthaus Tacheles

I nullerne og tierne gik udviklingen stærkt i Berlin. Og i takt med at byggekraner og stilladser flyttede rundt og renoverede de øvrige ejendomme i Oranienburger Straße, blev kontrasten til det ruinlignende kunsthus desto større. Samtidig voksede husets berømmelse. Kunstneres indblanding i bygningens historie har uden tvivl reddet den fra nedrivning og bidraget til, at både facaden og trappen blev fredet. Det arkitektoniske benspænd at integrere bygningen i det samlede byggeprojekt, sagde det schweiziske arkitektfirma, Herzog De Meuron, ja til, da de accepterede opgaven at trække linjerne til det nye kvarter, og styre byggeprojektet på det tomme grund ved siden af kunsthuset.

Som en del af byggetilladelsen fremgår, at det gamle kunsthus skal anvendes til kultur. Det har det svenske firma, Fotografiska, overtaget ansvaret for. Berlinere, som har haft deres gang i det oprindelige Kunsthaus



Tacheles, kan genkende den rustne dør og graffiti'en i huset, men savner nok den oprindelige frihed og kreativitet, der prægede stedet fra 1990 til 2012. Det svenske firma, som ikke modtager offentligt støtte, har indrettet restaurant og bar i et moderne storbydesign på flere af etager. Disse skal bidrage til finansieringen af de kulturelle begivenheder.

23.000 m² med et moderne arkitektonisk twist

Byggeprojektet havde første spadestik i september 2019, omtrent 110 år efter at den første bygning på stedet havde slået dørene op for byens bedre borgerskab og inviteret dem indenfor i det eksklusive stormagasin, som dengang fyldte grunden. Det nye kvarter blev færdigt i 2023 og tilbyder blandt andet eksklusive ejerlejligheder og kalder sig, Am Tacheles. På den måde trækkes linjer både til fortiden og nutiden.

Samlet består de 23.000 m² af 10 bygninger, der er bundet sammen ved forskellige kreative løsninger. En spadseretur gennem kvarteret afslører, at arkitekterne har fået plads til at udfolde deres kreative ideer og givet hvert hus sit eget særpræg. Særligt valget af vinduer og altaner, samt facadernes form fortæller den historie, og har givet Am Tacheles sit eget moderne twist. Fra den ene indgang i Oranienburger Straße kommer man direkte ind på den nye plads, Aaron-Bernstein-Platz. Når man bevæger sig ud mod indgangen i Friedrichstraße søger blikket automatisk op til den ti-kantede åbning og de hængende haver, som forbinder bygningerne med hinanden. Ved den anden udgang i Oranienburgerstraße er der lejlighed til at studere, hvordan det gamle Kunsthaus Tacheles på elegant vis er blevet integreret med det nye Am Tacheles. //



Kæmpe underjordisk cykelparkering skal forbedre mobiliteten i Fredrichshain

Af Charlotte Baagø

Allerede inden det 40.650 m² store kontorfælleskab "DSTRCT.BERLIN" er helt færdigt, er næsten samtlige af de 800 cykelparkeringspladser under området lejet ud. Det viser, at de tanker, som bygherrerne havde gjort sig om behovet for nemt at kunne komme til og fra den store arbejdsplads, har holdt stik.

Flere og flere i storbyen vælger bilen fra, ikke mindst på grund af besværet med at finde en p-plads nær hjem eller arbejdsplads. I stedet hopper de på cyklen, som oftest er den hurtigste måde at komme rundt i byen på.

I den oprindelig plan for DSTRCT.BERLIN var der kun planlagt 240 cykelparkeringer, men da HB Reavis overtog projektet forudså de, at fremtidens krav til øget mobilitet ville blive langt større. Så de tænkte stort og anlagde en topmoderne cykelkælder, gennemtænkt ned i mindste detalje med tanke på de mellem 2.000-2.500 mennesker, som dagligt ville arbejde i DSTRCT.BERLIN.

Indgangen til parkeringskælderen er en bred rampe, som via en rundkørsel leder ind i de forskellige parkeringszoner. Der

er områder med klassiske cykelstativer, stativer i to etager, ekstra store pladser til ladcykler samt Premium pladser forrest i kælderen. En del af disse er beregnet til elcykler og forsynet med både ladestander og ekstra sikring af de dyre cykler.

Parkeringskælderen er aflåst elektronisk og registrerer om der er ledige pladser, inden der åbnes. Derved undgås "kaos"-parkeringer og henslængte cykler.

Sidst, men ikke mindst, er der indrettet omklædningsfaciliteter med brusere og skabe til skiftetøj. Større virksomheder kan købe eneret på et fast antal brusere, forbeholdt deres medarbejdere.

Prisen for en plads til cyklen ligger på 25-35 € pr. måned og efterspørgslen har været stor. Også personer fra naboejendommene har udvist stor interesse. Håbet er, at når det er så nemt og behageligt at parkere sin cykel ved arbejdspladsen, vil det tilskynde flere medarbejdere til at tage cyklen på arbejde og dermed reducere antallet af biler i byens midte. //