

Att skapa värde där det betyder mest

När omvärlden förändras skiftar också våra perspektiv. I Skåne och Blekinge har avancerad industri funnits i decennier, men nu när det geopolitiska läget skärps och nedrustning ersätts av upprustning blir det synligt för fler att vissa verksamheter har ett stort nationellt och strategiskt fokus. Samma förskjutning sker i synen på Öresundsregionen. Ett läge nära kontinenten, kritisk infrastruktur och viktiga förbindelser blir plötsligt inte bara konkurrensfördelar utan samhällsbärande tillgångar som stärker både resiliens och handlingskraft.

Lägg därtill Skånes jordbruksmarker, som hör till de bästa i världen, tillgången till välutbildad arbetskraft, ett diversifierat näringsliv samt forskningsanläggningarna ESS och MAX IV, och bilden klarnar. Öresundsregionen spelar en central roll för både totalförsvaret och långsiktig tillväxt i Sverige och Danmark.

Det märks också i konkreta beslut. Investeringar genomförs, verksamheter byggs ut och nya etableringar blir verklighet. Saab är bara ett exempel, med bland annat ett nytt kontor på Brunnsögö i Lund och ett nytt varv i Landskrona.

Rätt plats avgör framtidens tillväxt

Det blir allt tydligare hur avgörande platsen är. Öresundsregionen står i rampljuset, inte av en slump, utan för att här möts rätt struktur, kompetens, näringsliv och geografi. I en tid när befolkningstillväxten avtar på många håll i Europa ökar konkurrensen mellan platser, och för bolag räcker det inte längre att växa. Man måste växa på rätt ställen, där möjligheterna och människorna finns.

En central del av Wihlborgs strategi är att kunna våra marknader bättre än någon annan och att skapa kluster av fastigheter i attraktiva områden där hyresgäster kan växa, utvecklas och röra sig inom vårt bestånd. Malmö, Lund och Helsingborg utmärker sig som städer med positiv befolkningstillväxt och en starkare procentuell tillväxt av kontorssysselsatta än Göteborg och Stockholm.

Under 2025 nådde vi nya rekordnivåer i hyresintäkter, och vårt förvaltningsresultat ökade med 11 procent justerat för värdeförändringar i joint ventures. Det visar att vår strategi med långsiktigt fokus på rätt platser och rätt projekt ger stabil och uthållig tillväxt även i en hyresmarknad som i vissa segment är avvaktande.

Resiliens, omställningsförmåga och affärsresultat

Alla talar i dag om resiliens och samarbete. För oss är det inget nytt. Det är förmågor som både vi och Öresundsregionen har tränat på under lång tid – i praktiken, inte i teorin. När förutsättningarna förändras är det den som snabbt kan ställa om, se nya möjligheter och omsätta dem i handling som vinner.

Wihlborgs affär är i grunden mångfacetterad. Den består av flera platser, många branscher och många relationer som

tillsammans bildar ett starkt nätverk. Det skapar uthållighet. De senaste åren har omställningsförmågan satts på prov när flera större hyresgäster haft förändrade behov. Vår styrka har varit att hantera dessa omställningar snabbt och strukturerat, och att samtidigt utveckla fastigheterna, stärka attraktiviteten i våra områden och skapa tillväxt i hyresnivåerna. Under året var nettouthyrningen positiv med 77 Mkr för helåret.

Under året har vi genomfört flera sådana omställningar med gott resultat. Efter många år med Saab som hyresgäst bygger vi nu om Skrovets 6 till ett nytt koncept, "Werket", och öppnar upp för nya verksamheter. Cloetta flyttar hit sitt skandinaviska huvudkontor och Media Evolution expanderar tillsammans med inkubatorn Minc. Resultatet är inte bara en ny profil och nya hyresgäster, utan också ett nytt nav för entreprenörskap och hållbar tillväxt.

I Lund har vi förlängt samarbetet med Ericsson på Ideon, ett kvitto på långsiktiga relationer och vår förmåga att utveckla befintliga miljöer i takt med förändrade krav. Ombyggnaden av Vätet 1 (Beta 1–2) för chipdesignbolaget Arm är ett annat exempel, där vi med bevarad stomme och uppgraderad standard mött en högspecialiserad verksamhets behov och samtidigt lyft hela områdets karaktär.

I Malmö har Dockporten 1 genomgått en liknande resa. När Thule samlade sitt huvudkontor här skapade vi, genom renoverade lokaler, nytt showroom och kompletterande verksamheter i området, ett tydligt exempel på hur omställning och utveckling kan ske med bibehållen struktur men ökat värde.

Till detta kommer flera större, långsiktiga affärer som ytterligare bekräftar styrkan i vårt erbjudande. Amphitrite, Malmö universitets nya byggnad om 20 000 m², som vi uppför och har tecknat ett 10-årigt avtal för, är ett tydligt exempel på hur samverkan, långsiktighet och samhällsnytta går hand i hand. I västra Köpenhamn tecknade vi i början av året ett 15-årigt avtal med Per Aarsleff A/S om 24 000 m² på Ejby Industrivej 41. Fastigheten, som tidigare hyrdes av Danske Bank, utvecklas nu till ett toppmodernt kontor och möter en tydlig efterfrågan på större sammanhängande lokaler med goda kommunikationer.

Samtidigt som vi fortsätter bygga och utveckla våra fastigheter har värdeförändringar under året varit positiva (+859 Mkr helår) och vår balansräkning visar fortsatt styrka med soliditet på 36,9 procent och belåningsgrad på 51,6 procent.

Människan som utgångspunkt

Platser är ingenting utan människorna som vistas där. Kontorets roll har förändrats och fortsätter att göra det. Nästa steg handlar inte om fler öppna ytor eller fler pingisbord, utan om miljöer som stärker koncentration, samarbete och mänsklig interaktion. Det som kan automatiseras kommer att automatiseras. Värdet ligger i det som inte kan ersättas: kreativitet, relationer och kultur. Arbetsmiljön avgör vilka beteenden som möjliggörs.

”

Vår styrka har varit att hantera dessa omställningar snabbt och strukturerat, och att samtidigt utveckla fastigheterna, stärka attraktiviteten i våra områden och skapa tillväxt i hyresnivåerna.

Ulrika Hallengren, vd

Det avgörande är inte hur ofta medarbetarna sitter vid sina skrivbord, utan hur miljöerna faktiskt används.

Rätt utformade miljöer låter människor göra det som maskiner och teknik inte kan. Kontoret blir då en motor för innovation, engagemang och lärande – en plats där människor kan växa och skapa verkligt värde. Organisationer som lyckas gör kontoret till ett nav i vardagen, där man bjuder in kunder och samarbetspartners, delar kunskap, återhämtar sig och visar vägen genom ledarskap.

Handlingsfrihet och ansvar

För att kunna skapa dessa miljöer och genomföra omställningar krävs en viss handlingsfrihet. De senaste åren har omvärlden skiftat snabbt och stundtals varit osäker. Mitt i detta har Wihlborgs haft möjlighet att agera på eget initiativ: att bygga nytt, förvärva fastigheter och utveckla våra områden, utan att tvingas göra hastiga omsvängningar. Anpassning har varit nödvändig, men varje projekt, investering och prioritering har utvärderats noga med fokus på vad som är rätt för oss idag och rätt framåt.

Att växa är en förutsättning för att skapa värde, men hur vi växer är ett av våra viktigaste ansvarsområden. Under året har vi tagit ett viktigt steg i vårt klimatarbete genom att teckna ett långsiktigt avtal med Öresundskraft om negativa utsläppscertifikat baserade på bio-CCS. Det ger oss möjlighet att klimatbalansera de utsläpp som i dag är svåra att helt undvika i vår projektverksamhet, samtidigt som vi bidrar till utvecklingen av klimatneutral fjärrvärme i Helsingborg.

Parallellt med detta fortsätter arbetet med att minska våra utsläpp med oförminskad kraft genom energieffektivisering, materialval, ökad användning av förnybar energi och ett konsekvent fokus på certifieringar som NollCO₂. De senaste fem åren har vi halverat koldioxidavtrycket i vår nyproduktion.

Med en stark kärna vågar vi också sträcka oss mot nya möjligheter.

Fokus och uthållighet

När vi blickar framåt fortsätter vi med försiktig optimism, men också med ödmjukhet inför den tid vi lever i. Världen präglas fortfarande av krig, konflikter och mänskligt lidande och jag hoppas innerligt att 2026 blir ett år som för oss närmare fred, återuppbyggnad och nya möjligheter.

Mot den bakgrunden fortsätter vi vårt arbete med oförminskad kraft och bedömer att vi kommer få viss draghjälp av en förbättrad ekonomi i stort. Inflationen är under kontroll, räntorna har sjunkit och tillväxtutsikterna förbättras.

Vår strategi är tydlig: fylla på projektportföljen, bibehålla kassaflöde och avkastning, och inte jaga tillväxt med låg avkastning på spekulation.

Wihlborgs är inte summan av sina kvadratmeter. Det är resultatet av ett långsiktigt arbete i ett attraktivt geografiskt område, där kunskap, relationer och närvaro får växa över tid. Genom att vara djupt förankrade i Öresundsregionen kan vi agera mer som en operativ partner än som passiv ägare. Vi utvecklar, anpassar och förfinar våra fastigheter i takt med att behoven förändras – steg för steg, projekt för projekt. Utvecklingen under 2025 är ett tydligt kvitto på att rätt produkt på rätt plats i Öresundsregionen fortsätter att skapa både kassaflöde och värdetillväxt.

I en tid där mycket premierar snabbhet och skala, tror vi på fokus och uthållighet. Vi ska inte göra allt, men vårt mål är att det vi gör ska vi göra bättre än någon annan. Det är så vi skapar platser som håller – för våra hyresgäster, för städerna och för oss själva.

Malmö, mars 2026
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör