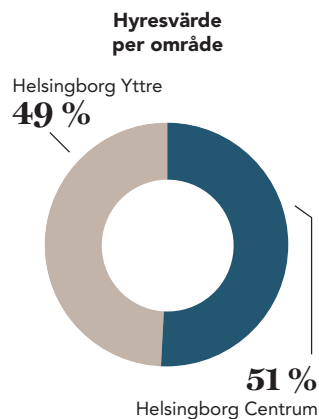
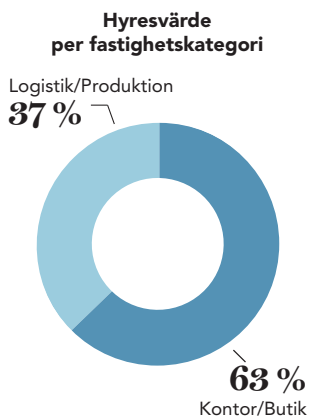
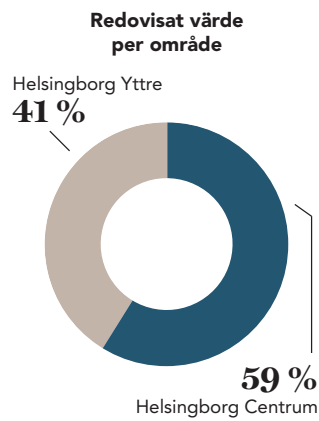
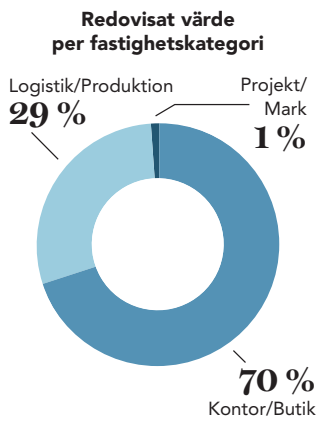


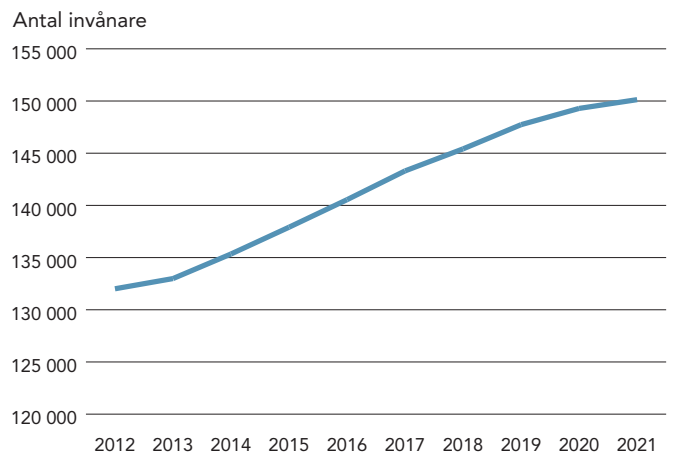


# Wihlborgs i Helsingborg

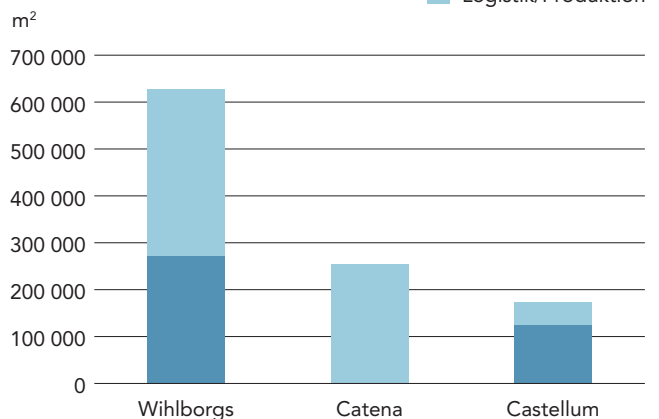
Fastigheter: 106 st  
 Fastighetsvärde: 11 800 Mkr  
 Hyresvärde: 900 Mkr  
 Uthyrningsbar yta: 627 000 m<sup>2</sup>



## Befolkningsutveckling i Helsingborg



## Fastighetsägare Helsingborg 31 december 2021

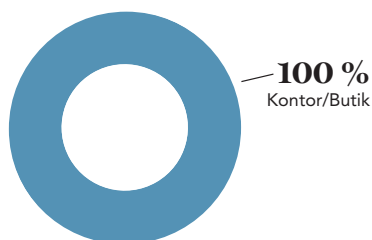


## Helsingborgs Centrum

### 180 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 20 st  
Hyresvärde: 446 Mkr

Redovisat värde  
per fastighetskategori



## Hamnstad med goda förbindelser

Från hamnkanten i Helsingborg syns Helsingörs siluett bara 3 750 meter bort. Öresunds smalaste passage har i över tusen år varit en bärande anledning till att Helsingborg blomstrat som handelsplats. Färjorna över sundet avgår var tjugonde minut och överfarten tar bara 20 minuter.

I Helsingborg ligger Sveriges näst största containerhamn, som är en viktig kugge i svenskt näringsliv, både nationellt och regionalt. Runt staden korsas Europavägarna E4 och E6, vilket ytterligare stärker stadens attraktionskraft för de många logistikaktörer och e-handelsföretag som lockas av det strategiska läget. Helsingborg är en viktig länk i transportkedjan som binder ihop Norge och övriga Sverige med resten av Europa.

I regionen finns en flygplats, Ängelholm-Helsingborg Airport, som sedan 2020 samögs av Helsingborg och sex andra nordvästskånska kommuner. Som ett led i att förbättra kommunikationerna norrut byggs just nu dubbelspår på järnvägen mellan Helsingborg och Ängelholm, som ska stå klart 2024.

För 20 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i Fabriken1891 (Hermes 10), d.v.s. det gamla Tretornkvarteret, söder om Helsingborg C. Helsingborgs stad planerar nu för ett nytt campus för yrkeshögskoleutbildningar i samarbete med Wihlborgs.

De senaste fem åren har Helsingborg fått en rad utmärkelser, som Sveriges miljöbästa kommun, Sveriges kvalitetskommun, Årets nybyggarkommun, Årets tillväxtkommun och Årets IT-kommun.

## Marknadsförutsättningar

Helsingborg är med sina cirka 145 000 invånare Sveriges åttonde största kommun. Staden är attraktiv och växer stadigt, fram till år 2035 med ytterligare cirka 40 000 invånare.

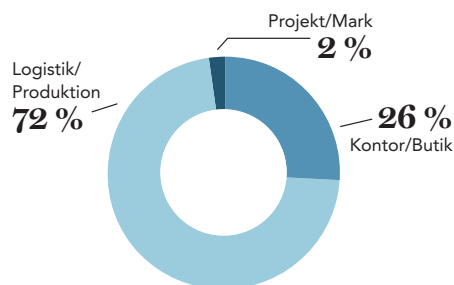
Eftersom tillväxten framför allt beräknas bestå av yngre och välutbildade personer, genom inflyttning i kombination med verksamheten på Campus Helsingborg, är det troligt att utbildningsnivån och därmed kompetensförsörjningen i staden långsiktigt kommer att höjas. Det är en fortsatt stor utmaning att fånga näringslivets snabba omvandling och förändrade

## Helsingborg Yttre

### 447 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 86 st  
Hyresvärde: 436 Mkr

Redovisat värde  
per fastighetskategori



kompetenskrav med efterfrågade utbildningar på olika nivåer bland utbildningsaktörerna.

Helsingborgs viktiga roll i arbetsmarknadsregionen märks inte minst på en kraftig in- och utpendling. Varje dag åker 59 000 människor via Helsingborgs centralstation och 20 000 med färja mellan Helsingborg och Helsingör.

Helsingborg arbetar för att vara en av Europas mest innovativa städer. En satsning för att stärka innovations- och företagsklimatet är stadsmässan H22. Wihlborgs är partner till H22 och har tillsammans med ett antal andra aktörer utvecklat ett koncept där unga får möjligheten att utveckla sin eller någon annans idé till ett affärskoncept, med stöd och vägledning från techhubben Hetch i Prisma, och övriga aktörer i projektet. Även Hetch, som Wihlborgs är en av grundarna till, stöts av Helsingborgs stad. Läs gärna mer om våra engagemang i städerna på sid 38–39.

Handel står för nära hälften av näringslivets totala omsättning och logistik- och handelsbranschen i Helsingborg sysselsätter cirka 25 procent av den tillgängliga arbetskraften. Helsingborg gynnas av att arbetstillfällena fördelas över ett större antal mellanstora och små företag, vilket sprider riskerna över flera branscher och segment.

Arbetslösheten i Helsingborg ökat något, liksom i många av Skånes kommuner. I december 2021 var 10,8 procent av befolkningen arbetslös.

## Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastighets- och kundtyper med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion. I centrum är det främst kontorsfastigheter medan Helsingborg yttre med Berga och de södra delarna har fokus på logistik och produktion, men även en viss del kontorsfastigheter. Under året har en tydlig återhämtning efter pandemin ägt rum, med stor efterfrågan på alla typer av fastigheter.

Bland våra största hyresgäster finns Helsingborgs stad, Lunds universitets Campus Helsingborg, IKEA, WSP, Capgemini, Nowaste logistics, Boozt och Yves Rocher. Men här finns också företag som Tyréns, Sweco, Victoria Soap, MilDef, coworking-företagen Genetor Mindpark, och flera gymnasieskolor.

Våra hyresgäster visar stort intresse för hållbarhetsfrågor. Av de tolv laddningsanläggningar med totalt 155 laddningspunkter för elfordon som vi byggt i Helsingborg har många bokats upp direkt. I Hermes, där vi strävat efter att behålla de äldre byggnaderna men tillföra moderna och ändamålsenliga lokaler, har vi genomfört ett omfattande återbruksprojekt i samarbete med Demontera. Läs gärna mer om detta projekt på sid 63.

## Helsingborgs centrum

Helsingborg C (Terminalen 1) är nu helt färdigställd. Besökare och resenärer möts av en tilltalande och välkomnande station som inbjuder till fler aktiviteter än bara resande. Under året öppnade Kitchen floor, en restaurangvåning med fem olika restauranger.

Wihlborgs nybyggda kontorshus och Helsingborgs nya landmärke Prisma (Ursula 1) är nu nästan fullt uthyrt. Inflyttning fortsätter under hela 2022. Under 2021 har vi tecknat avtal med Visma, Inyett och Medea. Butiksytan i bottenplan är uthyrd till Helsingborgs stad som kommer att använda ytan till ökad medborgardialog, i form av bland annat utställningar om H22.

I Hermes 10 flyttar Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri in i lokaler om totalt 2 500 m<sup>2</sup> i slutet av 2022. En aktör inom finanssektorn flyttade under 2021 in i lokaler om 2 000 m<sup>2</sup>. I Hermes 10 finns sedan tidigare Campus Helsingborg, Ikea, Helsingborgs Stad, CapGemini och WSP. Här finns också Mindpark med en uppskattad coworking-verksamhet. Campus Helsingborg utökade under 2021 sina lokalytor i Hermes med 550 m<sup>2</sup>.

I Plåtförädlingen 11 i Hamn-City tecknade vi under året avtal med en logistikkund om 11 200 m<sup>2</sup>.

## Helsingborg yttre

Helsingborg yttre består av 86 fastigheter fördelade över hela Helsingborg med möjligheter till lager, produktion, kontor och butik. Det största delområdet är Berga där Wihlborgs byggde sin första fastighet på mitten av 1960-talet. Idag har den fått sällskap av ytterligare 35 Wihlborgsfastigheter.

Hamburgerkedjan Helsingburger öppnade sin åttonde restaurang i västra Skåne i Hillebarden 1 på Berga. Här säljs hamburgare dels genom en lucka i fasaden, dels med servering. I en särskild del av lokalen kommer det även att bakas hamburgerbröd till alla Helsingburgers restauranger i Skåne.

Vår befintliga hyresgäst Elopak har flyttat till nya kontorslokaler i Floretten 4 på 300 m<sup>2</sup>, vilket innebär att fastigheten nu är fullt uthyrd. Floretten 4 har med sina åtta våningar vid infartsleden blivit ett landmärke på Berga.

I samma område, i Kroksabeln 12, har markis- och gardin-företaget Moogio flyttat in i på 750 m<sup>2</sup> butikslokal och lager.

## Framtida utveckling

Wihlborgs är aktivt i stadsutvecklingsprojektet H+, Helsingborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. De gamla hamn- och industriområdena Universitetsområdet, Oceanhamnen, Husarområdet och Gåsebäck ska omvandlas till moderna och levande stadsdelar med plats för arbete, boende, handel och rekreation. Prisma i Oceanhamnen är en del i detta.

En möjlighet i Helsingborgs framtida utveckling är en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. Detta är en fråga som Wihlborgs engagerat sig i genom att bland annat ta fram ett förslag tillsammans med Helsingborgs stad om hur man i staden kan underlätta för en framtida förbindelse och samtidigt skapa en attraktiv stadsdel.

Helsingborgs stad initierade under året en förstudie för etablering av en science park i samverkan mellan staden, näringslivet och Lunds Universitet/Campus Helsingborg. En viktig del av verksamheten skulle vara att bidra till utvecklingen av nya och etablerade företag. Rekommendationen i förstudien är att etablera denna Science park i Oceanhamnen med utgångspunkt i två noder, Wihlborgs fastigheter Hermes och Prisma.

Planarbetet för att flytta Helsingborgs containerhamn till södra Helsingborg, med planerad byggstart tidigast 2026, är påbörjat. Wihlborgs har flera fastigheter i detta område.



I december 2021 invigdes cykel- och gångbron som förbinder Oceanhamnen och vår fastighet Prisma med Helsingborg C.

## Mötesplatser och digitalisering i fokus för Visma

För Visma Financial Solutions är det ökad digitalisering som står högst på agendan – både internt och gentemot kunderna. I kontorshuset Prisma i Oceanhamnen får det växande mjukvaruföretaget mer utrymme, fler mötesplatser för sina medarbetare och tillgång till mer kompetens.



### Magnus Månsson

Vd, Visma Financial Solutions  
Prisma (Ursula 1), Helsingborg  
840 m<sup>2</sup> kontor

– Ingen vill hålla på med inkasso men alla vill ha betalt.

Så sammanfattar Magnus Månsson, vd på Visma Financial Solutions, affärsidén. Bolaget, som ingår i Vismakoncernen, specialiserar sig på just fakturaservice och kravhantering.

Under 2022 kommer företaget att sjösätta flera större investeringar i systemstöd med syfte att minska kundernas administration ytterligare. Men satsningen på digital utveckling gäller inte bara kunderbjudandet. Parallellt pågår utbildningsinsatser för att höja den digitala kompetensen hos den egna personalen

– allt från skräddarsydda utbildningar till att anordna online-tävlingar på fikapausen.

– Tekniken är en så viktig del av vår leverans att vi behöver omfamna den allihop, inte bara vår tech-avdelning. Vi vill öka effektiviteten både hos oss själva och för kunden.

### ”Ett lyft att komma till Prisma”

Visma solutions har expanderat den senaste tiden, vilken är en av anledningarna till att företaget flyttar in till nya lokaler i Wihlborgs kontorshus Prisma i Oceanhamnen. En annan anledning är att med hjälp av en genomtänkt planlösning få fler naturliga mötesplatser för medarbetarna, och därmed fler utbyten. Tillgången till HETCH och den kreativa miljön i Prisma har också spelat in. HETCH är ett tech-community som stöttar startups och etablerade bolag att växa.

– Jag tror det är viktigt att medarbetarna kan se sin roll i värdekedjan rent fysiskt, och att vi befinner oss i rätt sammanhang. Tack vare HETCH har vi fått tillgång till viktig kompetens, seminarier och annat mervärde som kan stimulera vår egen utveckling.

För Visma Financial Solutions, som planerar för fortsatt expansion och därmed fler rekryteringar, är det viktigt att ha en attraktiv arbetsplats.

– Oavsett var man sitter i Helsingborg blir det ett lyft att komma till Prisma.

## Ökad klimatnytta med återbruk

Tillsammans med företaget Demontera har dörrar, köksinredning och andra produkter från Wihlborgs fastighet Hermes fått nytt liv på annat håll.

– Inredningen i de här lokalerna var i gott skick. Då är det orimligt att bara riva och slänga. Samtliga dörrar, glaspartier och undertaksplattor kan återanvändas, säger Christian Westerberg, projektledare på Wihlborgs.

Demontera Sverige AB är ett av de företag som erbjuder hållbarhetslösningar för lokalanpassningar som Wihlborgs har ramavtal med. Efter ett första, mindre pilotprojekt i Hästhagen i Helsingborg har Demontera involverats i en större omgörning av två våningsplan på 2 500 m<sup>2</sup> i kvarteret Hermes i Helsingborg. Här flyttar Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri in i slutet av 2022. Demontera startades så sent som 2020 som ett dotterbolag till serviceföretaget Timeflex Nordic AB.

– Vi hjälper företag återanvända resurser i ett stängt kretslopp istället för att tillverka produkter av nytt råmaterial, säger Klas Österberg, projektledare på Demontera.

Inledningsvis görs en inventering av alla produkter i lokalen. I ett andra steg demonteras och paketeras det som ska återbrukas, och därefter läggs produkterna ut till försäljning.

Avslutningsvis tas en rapport fram över det utförda arbetet, eventuell ekonomisk förtjänst och vilka miljönyckeltal som uppfyllts.

– Det är bra om kunden är redo att hantera de extra moment och frågeställningar som tillkommer i processen. Vårt tips är att börja med ett projekt i mindre skala för att få rutinerna att sätta sig, säger Klas Österberg.

I vissa projekt görs en ekonomisk förtjänst, i andra inte. Men det är inte det viktiga, menar Christian Westerberg:

– Det är helt klart klimatnyttan som står i fokus. Allt annat är en bonus.

Tillsammans med Demontera tar nu Wihlborgs fram en lagerlösning för återbrukade produkter från sina fastigheter i Lund, Malmö och Helsingborg.



Klas Österberg, projektledare Demontera, och Christian Westerberg, projektledare Wihlborgs, inspekterar undertaksplattor.