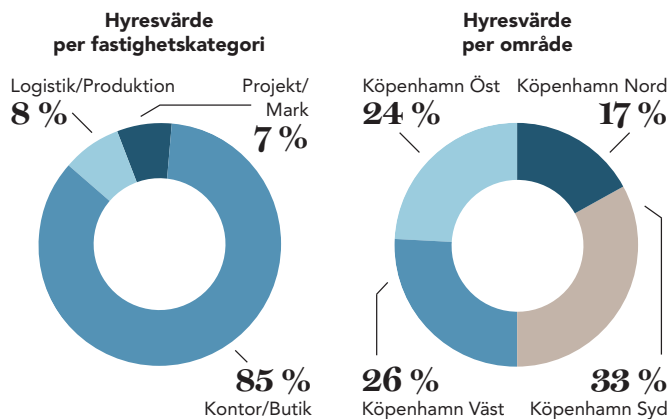
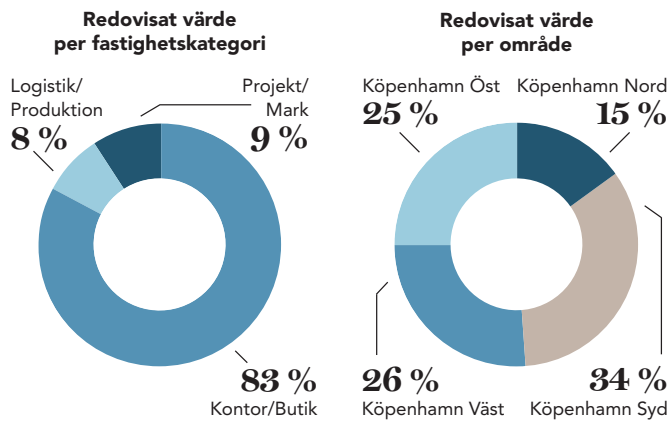


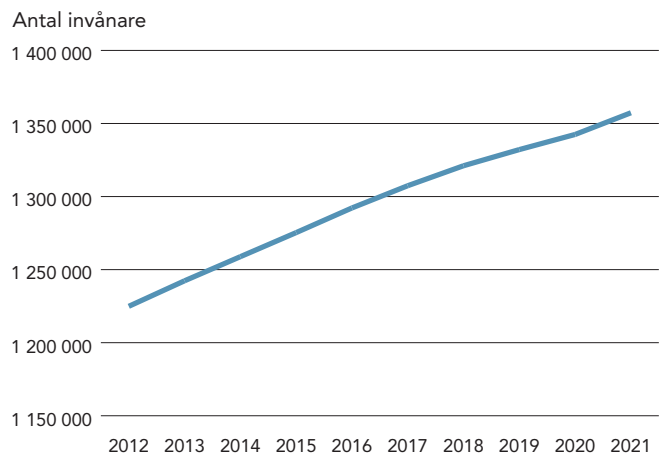


# Wihlborgs i Köpenhamn

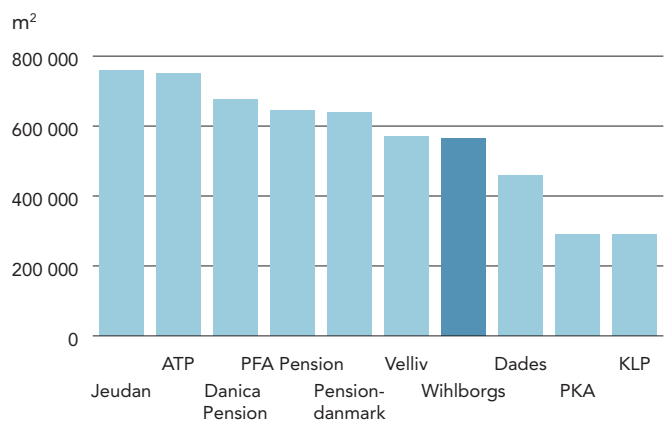
Fastigheter: 60 st  
 Fastighetsvärde: 9 000 Mkr  
 Hyresvärde: 800 Mkr  
 Uthyrningsbar yta: 652 000 m<sup>2</sup>



## Befolkningsutveckling i huvudstadsområdet\*



## Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet\*) 31 december 2020



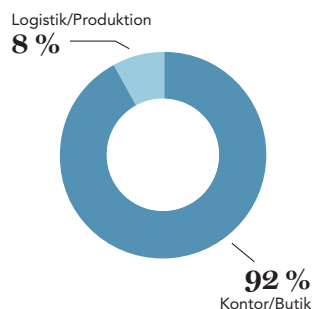
\* I huvudstadsområdet ingår Köpenhamn, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre och Vallensbæk.

## Köpenhamn Nord

### 97 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 11 st  
Hyresvärde: 127 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

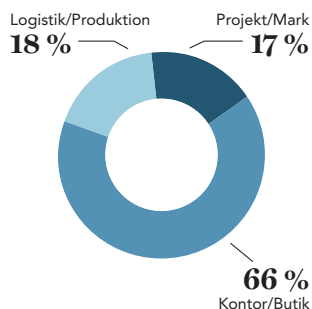


## Köpenhamn Syd

### 237 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 15 st  
Hyresvärde: 251 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

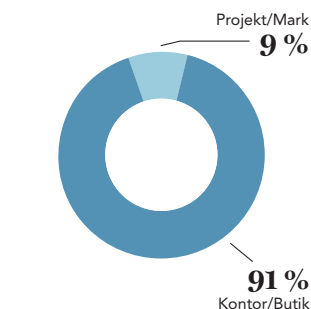


## Köpenhamn Väst

### 126 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 11 st  
Hyresvärde: 199 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

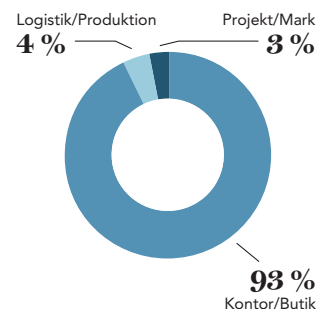


## Köpenhamn Öst

### 192 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 23 st  
Hyresvärde: 178 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



## Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är mittpunkten i den dynamiska Öresundsregionen. En gammal stad med traditioner ända sedan 1100-talet, men helt i sin tid som en hållbar och attraktiv plats att leva och göra affärer i. Köpenhamn är en stad med hög livskvalitet och mycket danskt hygge, där livet är lite enklare. Världsbanken har under de senaste åren rankat Danmark som det land i Europa där det är enklast att göra affärer, i sin årliga rapport Doing Business.

I Köpenhamn är det lätt att ta sig fram. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av Metro, bussar och pendeltåg. De kommande åren bygger staden ut kollektivtrafiken till kranskommunerna med den så kallade Letbanen, som kommer att invigas 2025. Men kollektivtrafiken i all ära, det Köpenhamnarna älskar framför alla andra transportmedel är sina cyklar. Köpenhamn är en av världens mest cykelvänliga städer.

Hållbarhet står högt på Köpenhamns agenda, som har som mål att 2025 bli världens första koldioxidneutrala huvudstad, med bibehållen tillväxt. För att nå målet pågår ett antal projekt inom energiproduktion, energikonsumtion, grön mobilitet och stadens administration.

## Marknadsförutsättningar

I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på 6 miljoner människor och antalet invånare ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter.

Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 38 000 studenter och räknas som ett av Nordens främsta. I Lyngby, norr om Köpenhamn, ligger Danmarks tekniska universitet (DTU) med 13 000 studenter som är Danmarks högst internationellt rankade utbildningsinstitution. Trenden att många unga föredrar att stanna i storstadsregionen även efter utbildningens slut, väntas bidra till fortsatt god kompetensförsörjning. Tillgången på kompetens gör Köpenhamn attraktivt för kunskapsintensiva branscher, vilket gör att många stora företag inom life science, IT och telekom väljer att placera sina huvudkontor i huvudstaden.

Infrastrukturen i och runt Köpenhamn är god. Den lokala flygplatsen är den största i Norden och kommer efter pågående utbyggnad vara dimensionerad att ta emot 40 miljoner resenärer varje år. Många av Köpenhamns företag är belägna i Köpenhamns ytterområden, där Wihlborgs har en stor del av fastighetsbeståndet. Här kommer även den pågående utbyggnaden av Letbanen att ytterligare öka tillgängligheten för både medarbetare och kunder.

Köpenhamn delar de utmaningar som kännetecknar många andra storstadsregioner i form av sociala skillnader mellan de olika stadsdelarna. Arbetslösheten i socialt utsatta områden är högre än i andra stadsdelar, vilket visar på behovet av satsningar. Totalt sett hade Huvudstadsregionen en arbetslöshet på 4,1 procent i september 2020, vilket var något högre än snittet för hela Danmark.

## Engagemang för utveckling

Sedan 2020 är vi medlemmar i Green Building Council Denmark (GBC), en medlemsorganisation som arbetar för att främja hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen. Med medlemskapet i GBC säkerställer vi att vi utmanar och utvecklar vår verksamhet på ett hållbart sätt och bidrar till ökat hållbarhetsfokus i fastighetsbranschen. Samtidigt pågår ett arbete med att få till en grön fastighetsbeståndscertifiering inom GNB, som kommer fortlöpa under 2022.

Digitalisering och ny teknologi är en central del i framtidens fastighetsbransch och kan hjälpa oss att bli mer hållbara och utveckla ännu bättre service till våra hyresgäster. Genom att vara en del av PropTech Denmark kan vi bidra till den digitala och gröna omställningen av fastighetsbranschen.

Vi har samarbete med flera lokala jobbcentrum kring praktikplatser, och vi har flera som är anställda i exempelvis flexjobb. Vi är också engagerade i relevanta yrkesutbildningar via samarbetet med yrkesskolan Next och hade under 2021 två lärlingar anställda.

Bland våra samhällsengagemang kan nämnas Mindsteps, som är en ideell förening som stöttar barn och unga med särskilda behov, med särskilt fokus på barn med hjärnskador.

Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet genom sponsring och genom samarbete med kommuner, jobbcentra och lokala skolor för att skapa möjligheter till arbete och utbildning. Wihlborgs är medlem i Team Ballerup, en förening som syftar till att stötta utveckling av idrottstalanger i Ballerup, där Wihlborgs är en stor fastighetsägare. Vi är också en del av Team Herlev som arbetar på liknande sätt men också har ett företagsnätverk som arbetar med att profilera näringslivet i det lokala samhället i Herlev. Under våren tilldelades vi näringslivspriset Team Herlevs Erhvervspris, som varje år delas ut av Herlevs kommun till företag i kommunen som hjälper till att göra skillnad.

## Kunder och affärer

Wihlborgs fastighetsbestånd i Köpenhamn består till största delen av kontorsfastigheter. Flertalet av fastigheterna ligger på kommunikationsnära lägen i områden som Herlev, Ballerup, Høje-Taastrup, Glostrup och Brøndby i utkanten av Köpenhamn. Dessa kommuner är bland de mest expansiva i Danmark och här sker en stor ökning av antalet arbetsplatser tack vare områdenas lättillgängliga lägen.

Några av våra största kunder är statliga danska byggnadsstyrelsen, Hørsholms kommun, ATP, HP, Pfizer, Mercedes och ABB. Bland hyresgästerna finns också Express Bank, Source Logistics och GSV materieludlejning A/S.

En del i Wihlborgs unika erbjudande i Danmark är servicekonceptet All-in-one med lunchrestauranger, konferensservice och reception, allt bemannat med Wihlborgs egen personal. Konceptet har fem huvudteman: tillgänglighet, upplevelse,

bekvämlighet, miljövänliga lösningar och kvartersutveckling. Vi jobbar kontinuerligt med utvecklingen av konceptet och detta arbete fortsätter även 2022. Under de senaste två åren har mycket av arbetet påverkats av coronapandemin där våra restauranger flera gånger fått förändra sin verksamhet utifrån nya restriktioner, men under 2021 har restauranger äntligen fått öppna upp så smått igen.

Relationerna med hyresgästerna är en av Wihlborgs starka egenskaper och konkurrensfördelar. Det pågår ett kontinuerligt arbete med att motivera och utbilda våra medarbetare, så att de varje dag kan möta hyresgästerna med både ett leende och en lösning på deras behov.

Under året har Wihlborgs köpt tre fastigheter i Danmark. I mars förvärvade vi Industriparken 21 i Ballerup, en modern fastighet på 10 200 m<sup>2</sup> med högsta energimärkning belägen på bra exponerings- och kommunikationsläge. Här finns också gemensam kantin och möteslokaler för hyresgästerna.

Under hösten har vi förvärvat fastigheten Bregnerødvej 140-144 i Birkerød. Fastigheten blir Wihlborgs fjärde i samma kommun och omfattar 7 463 m<sup>2</sup> fördelat på fyra byggnader.

Vi har även förvärvat fastigheten Vasekær 10-12 i Herlev, Danmark, som omfattar 7 660 m<sup>2</sup> fördelat på tre byggnader. När säljaren, Terma A/S, lämnar fastigheten kommer vi att påbörja en ombyggnation till en modern och flexibel kontorsbyggnad.

Vi har gjort flera större uthyrningar under året, bland annat till Norconsult A/S, som flyttat in på 2 300 m<sup>2</sup> i Hørkær 18 den 1 september, och Fysiq som samtidigt flyttat in på 1 130 m<sup>2</sup> på Digevej 114. Andra nya hyresgäster är Profil Optik A/S på 730 m<sup>2</sup>, Eltronic A/S på 960 m<sup>2</sup> och Handelsbanken på 300 m<sup>2</sup>.

## Framtida utveckling

Wihlborgs arbetar numer även med stads- och kvartersutveckling på flera platser i Danmark. Utvecklingsarbetet är fokuserat på att renovera och revitalisera äldre kontorsbyggnader och tillföra nya funktioner för att skapa mer liv och trygghet.

I de nya stadsdelar som växer i Köpenhamn vill staden skapa levande miljöer där man blandar bostäder med kontor, service och gröna miljöer. Boliglaboratoriet är ett initiativ av Realdania och Statens Kunstfond i Danmark som vill undersöka hur man kan bygga för att svara mot klimatutmaningar och förändrade boendemönster. Medan övriga aktörer har bostadsbyggandet i fokus, har Wihlborgs näringslivets behov som utgångspunkt.

Inom ramarna för Boliglaboratoriet har vi utarbetat projektet Symbiosehusene, som är ett förslag på hur man kan skapa ny bostadsbebyggelse i anslutning till existerande företagsfastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap. Nya gröna satsningar, som exempelvis takträdgårdar och kompostanläggningar, stöttar symbiosen som innehåller både fysiska funktioner, cirkulära system för resursutnyttjande och sociala funktioner.

Bland 150 inlämnade förslag till Boliglaboratoriet blev Symbiosehusene ett av sju utvalda projekt att realiseras. Nu har nästa steg i processen tagits och de första detaljerade skissförslagen är nu klara. Tanken bakom Symbiosehusene är att konceptet ska kunna överföras till fler fastighetsområden framöver.



Wihlborgs A/S driver egna restauranger, "kantiner".



Søren Kempf Holm är vd på Wihlborgs A/S sedan den 1 oktober och har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som direktör för Topdanmark Ejendomme och TK Development. Han efterträdde Peter Ildal Nielsen som valde att sluta efter 25 års trogen tjänst i bolaget.

## ”Där andra inte vågar, vågar vi”

Wihlborgs A/S nya vd slår ett slag för Köpenhamns ytterkantsområden där armbågarna inte är lika vassa och Wihlborgs får utrymme att utveckla sin unika profil på den danska kontorsmarknaden. Framgångsfaktorn som gör detta möjligt är den interna kompetensen, menar Søren Kempf Holm.

– Det finns inget annat fastighetsföretag som har ett så tydligt fokus på kontorssegmentet och som dessutom håller sig utanför centrala Köpenhamn.

Hur den kombinationen kan vara ett vinnande koncept har Søren Kempf Holm ett tydligt svar på.

– Hyresnivåerna i centrala Köpenhamn har inte rört på sig på länge och avkastningen är låg. Det leder till spekulativa köp, vilket vi på Wihlborgs inte ska ägna oss åt. Vi ska hålla fast vid bolagets långsiktiga strategi och våra styrkor: vår unika produkt och den interna kompetensen som gör att vi kan förädla och höja värdet på våra fastigheter. Där andra inte vågar, vågar vi.

Ytterligare ett element som gör Wihlborgs A/S unikt på marknaden är att bolaget driver egna restauranger, ”kantiner”.

– Det är en styrka att kunna erbjuda restaurang och fullservice för hyresgästerna då utbudet ofta är begränsat i de områden vi är verksamma i. De flesta danskar stannar dessutom kvar på arbetsplats under lunchen.

## Öppen för nya områden och samarbeten

Samtidigt tittar Wihlborgs A/S ständigt på nya områden och möjligheter att växa.

– Vi är starka söder och väster om Köpenhamn, men vill gärna växa norrut också. Det är fortsatt viktigt att det är områden med bra förbindelser och infrastruktur. Parallellt jobbar vi på att få

högre uthyrningsgrad i de objekt som påverkats av pandemin. Och så ska vi vara duktiga på att möta hyresgästernas ökade förväntningar på flexibilitet och möjlighet till omställningar.

Idag har Wihlborgs A/S cirka 13 procent offentliga kunder, ett segment som Søren Kempf Holm gärna vill se mer av. Han intresserar sig också för stadsutveckling och att vara med och skapa mer levande stadsdelar tillsammans med andra aktörer.

– Det talas mycket om så kallade ”blandbyar” med kontor, bostäder, fritidsanläggningar och skolor i samma närområde. Jag tror vi skulle ha mycket att bidra med för att få till en sådan utveckling.

## Vill se en breddning av begreppet hållbarhet

En annan fråga som står i Søren Kempf Holms fokus är att göra bolagets och branschens verksamhet mer hållbar. Däremot vänder han sig mot den gängse uppfattningen om vad hållbarhet i fastighetsbranschen är.

– Klimatavtrycket av att renovera en existerande byggnad är markant lägre än om du bygger en ny. Det finns ingen certifiering i Danmark motsvarande Miljöbyggnad iDrift i Sverige, vilket är synd. Det behövs en nyansering eller breddning av begreppet så att även vår affärsidé – att jobba med det man har – inkluderas.