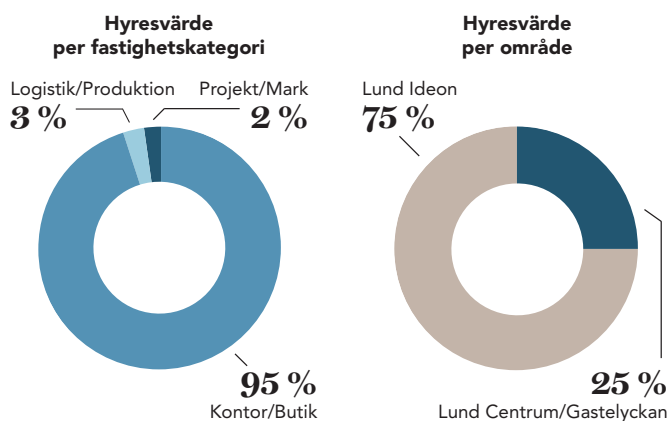
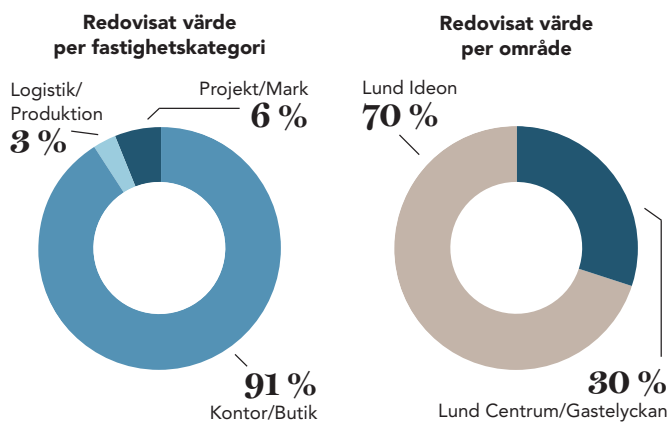


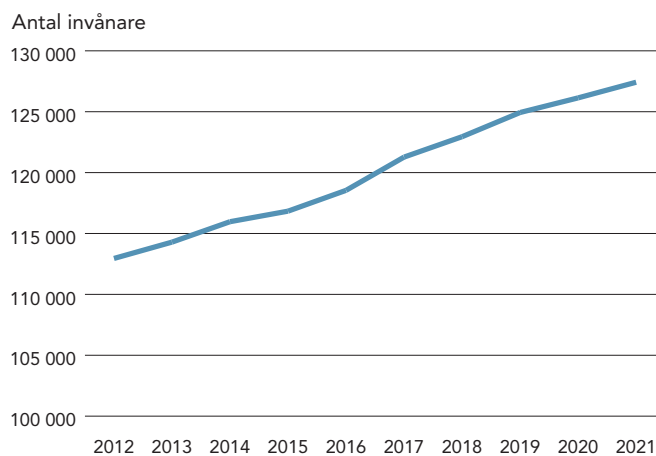


Wihlborgs i Lund

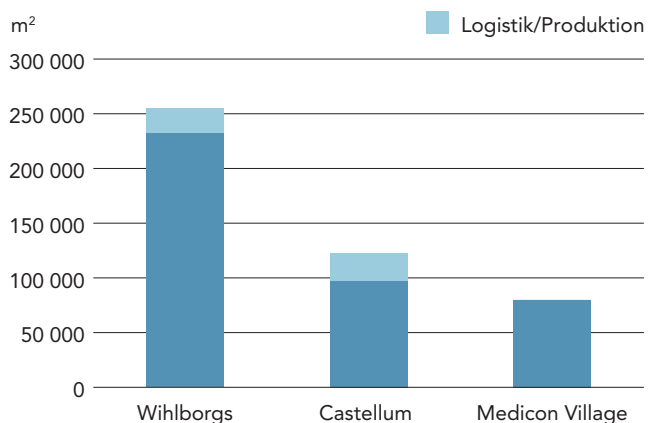
Fastigheter: 33 st
 Fastighetsvärde: 8 500 Mkr
 Hyresvärde: 600 Mkr
 Uthyrningsbar yta: 262 000 m²



Befolkningsutveckling i Lund



Fastighetsägare Lund 31 december 2021

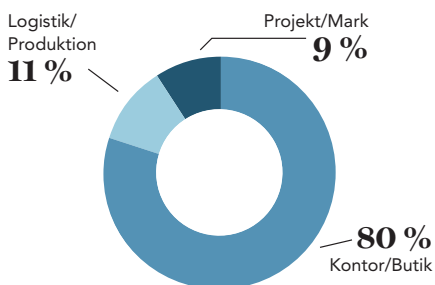


Lund Centrum

80 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 154 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Lund

Lund är en av Sveriges äldsta städer och som ständigt befinner sig i framkant, inte minst inom innovation och forskning. Lund är kontrasternas stad där gammalt och nytt förenas i en dynamisk, framåtskridande rörelse.

Staden är sedan universitetet grundades 1666 ett akademiskt högsäte och har idag 40 000 studenter och en hög andel högutbildad arbetskraft. Den långa traditionen av forskning och entreprenörskap har lett till att många företag, både världsledande internationella jättar och nystartade småföretag, etablerat sig i staden. Här finns många exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park. Lund förbättrade sin position med 46 platser från föregående år i Svenskt Näringslivs kommunranking "Lokalt företagsklimat", och placerar sig nu på plats 78.

Några av de viktigaste företagen i Lund är Axis Communications, Ericsson, Tetra Pak och Alfa Laval. Under 2025 kommer Saab-koncernen att koncentrera sin verksamhet till ett nytt kontor i området Brunnsög med 800 arbetsplatser. Även universitetet och universitetssjukhuset är viktiga arbetsgivare i staden.

Sina anor till trots står stadsutvecklingen i Lund långt ifrån stilla. I översiktsplanen som antogs 2018 beskrivs hur staden ska växa inifrån och ut genom förtätning. Det gamla industriområdet intill Lund C är ett talande exempel, där slitna industribyggnader från förr ersätts med moderna kontors- och bostadsfastigheter.

Ett annat exempel är den förtätning som sker längs med det så kallade Kunskapsstråket, dvs spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunnsög ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund. Här skapas varierande stadsmiljöer med nya universitetsbyggnader, studentbostäder och kontor.

Marknadsförutsättningar

I Lund bor cirka 125 000 invånare, inklusive studenterna. Här har 53 procent av invånarna minst en treårig eftergymnasial utbildning jämfört med 28 procent för hela riket.

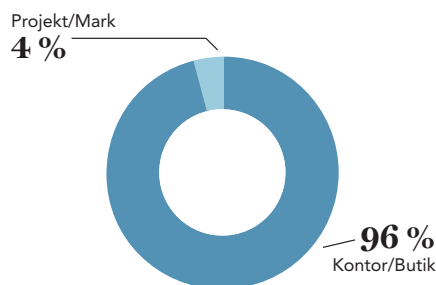
Bland Lunds invånare var 6,4 procent arbetslösa december 2021. Detta ligger under Skåne som helhet på 9,3 procent och landets snitt på 7,2 procent.

Ideon

182 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 456 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Den nya spårvägen är ett av de tydligaste exemplen på hur Lunds redan goda marknadsförutsättningar blir ännu bättre. Genom att binda ihop de centrala delarna av staden med de expansiva framtidsområdena i nordost får utvecklingen en skjuts. Med ett strategiskt läge nära Öresundsbron och Copenhagen Airport kan även internationella resenärer enkelt ta sig till Lund.

Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. Nu byggs det däremot på fler centrala lägen, med historiska bevarandebestånd i åtanke.

Wihlborgs har ett långvarigt engagemang på Ideon, Brunnsög och Science Village. 2010 startade projektet Max IV där Wihlborgs delägda dotterbolag Fastighets AB ML4 genomfört projektet och äger anläggningen. Idag har Wihlborgs drygt 30 fastigheter längs Kunskapsstråket och bidrar på så sätt till att binda samman Brunnsög och Science Village med centrala Lund. Det mest aktuella exempel är bygget av Space (Kunskapsen 1) som havredryckstillverkaren Oatly flyttar till, som också blivit startskottet för genomförandefasen av Science Village.

I det lokala samhället bidrar vi genom en rad aktiviteter och engagemang, bland annat Eos Cares som är en del av idrottsföreningen IK Eos och verkar för ökad inkludering och möten mellan olika samhällsgrupper. Vi stöttar också Lund Comedy Festival – en årlig humorfestival som lockar besökare från när och fjärran. Läs gärna mer om våra engagemang på sid 30–43 (Hållbara affärer) och sid 27.

Affärer och kunder

I Lund har vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och Ideon Science Park, men även några produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan. Sammansättningen av hyresgäster speglar relativt väl staden i stort med en blandning av offentliga verksamheter och allt från små utvecklingsbolag till stora företag, där många har koppling till Lunds universitet och innovationsverksamheterna på Ideon Science Park. Intresset är särskilt stort från företag som har samarbeten med befintliga företag i parken.

När vi förvärvade fastigheterna på Mobilvägen (Nya Vattentornet 2-4) var det med avsikten att skapa ett kompletterande produktutbud med effektiva och moderna kontor. Vi ville förädla

hela området och göra plats för de bolag som växer efter Sonys, Ericssons och Astra Zenecas glansdagar, samt göra fastigheterna till en mer integrerad del av Ideon science park. På samma metodiska och strategiska sätt har vi arbetat med Vätet (Beta 1-6) på Scheelevägen.

Denna transformation är numer verklighet. På både Mobilvägen och Scheelevägen finns stora lokalytor, effektiva våningsplan och många bolag med liknande profiler. Omgörningen har även skapat möjligheter för offentliga verksamheter att göra entré, med Institutet för mänskliga rättigheter och Försäkringskassan som goda exempel. Vi ser hur tidigare dominerande branscher som elektronik, it och life science successivt ersätts eller kompletteras med bilindustri, elektrifiering, foodtech och energi.

Några av våra största hyresgäster är Lunds universitet, Ericsson, Sony, Schneider Electric, Volvo Cars, Bosch, Axis och Region Skåne. Men här finns också kunder som Sparbanken Skåne, Cellavision, Bioinvent, Camurus, Probi, Enzymatica, Avensia, Flatfrog, Trivector och Sigma Connectivity.

Under 2021 har effekterna av spårvägen blivit särskilt tydliga i och med att resandet till och från arbetsplatser återgått till tidigare nivåer. Från Wihlborgs sida märker vi hur incitamentet att etablera sig i norra Lund blir starkare när tillgängligheten inom staden ökar, med ett särskilt intresse för våra fastigheter och lokaler som ligger nära spårväghållplatserna. I Beta 5 (Vätet 1) har vi byggt om bottenplan och flyttat entrén mot just spårväghållplatsen. Här är kontorshotellet nästan fullt uthyrt.

Ideon

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler.



I Kunskapen 1 (Space) i Science Village kommer havredryckstillverkaren Oatly att starta ett nytt forsknings- och innovationscentrum.

I januari 2022 flyttar den nya myndigheten Institutet för mänskliga rättigheter till lokaler om 1 300 m² i Nya Vattentornet 2 (Node). Hit har även Regin, ett svenskt bolag som utvecklar smarta och automatiserade lösningar för att spara energi i fastigheter, flyttat sin forsknings- och utvecklingsverksamhet från Landskrona. I Nya Vattentornet 2 finns sedan tidigare Sigma Connectivity, Schneider Electric och Storytel. I intilliggande byggnader finns dessutom Ericsson, Sony och Cellavision. Många företag i parken expanderar, bla, Cellavision som under året utökade med ca 900 m².

I Nya Vattentornet 4 (Cube) hyr Försäkringskassan 4 200 m². Här öppnade även restaurang- och konferensaktören Eatery en restaurang i september 2021. Läs gärna mer om Eatery på sid 59.

På Nya Vattentornet 3 (Bricks) har vi invigt vår största solcellsanläggning hittills. Det är dessutom den största anläggning med solpaneler med ett lägre klimatavtryck som E.ON installerat i Sverige.

Under tiden som Kunskapen 1 (Space) byggs har Oatlys nyetablerade forskarteam flyttat in i Delta 5 (Syret 7).

Centrum/Gastelyckan

Idag består Raffinaderiet av fyra byggnader på totalt 4 900 m². Här renoverar och skapar vi moderna kontor för mindre bolag, ett segment som tidigare saknats i centrala Lund. Ledorden är bevarande, hållbarhet och flexibilitet där själva omtanken för historien knyter ihop hela projektet. Fem hyresgäster är klara för Raffinaderiet 3, med första inflyttning i slutet av 2022. Kontorshotellet Genetor Coworking hyr närmare 900 m².

Den första etappen av Posthornet 1 är avslutad och fullt uthyrd. Etapp 2 påbörjas under 2022.

Framtida utveckling

Kunskapen 1 (Space), där Oatly kommer att starta ett nytt forsknings- och innovationscentrum, kommer stå klart 2023, alldeles intill spårväghållplatsen och det nya torget. Wihlborgs har ytterligare en byggrätt, Vetskapen 1 (Spektra), i Science Village och fortsätter att arbeta för att göra området till en attraktiv plats för innovation och nya företag.

Inom några år planerar Lunds universitets Lund Nano Lab att flytta in i nya, dubbelt så stora, lokaler i Science Village. Förhoppningen är att NanoLund blir en mötesplats där forskning, inkubatorer, start-ups och utveckling av produkter till industrin kan ske på samma ställe.

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 15 000 m², som ska bli Ideons nya mittpunkt och ikonbyggnad med såväl kontor som ett serviceutbud riktat till spårvägens resenärer och våra hyresgäster i området. Vi arbetar också med projektering av en omvandling av Beta 1-3 där merparten av de befintliga hyresgästerna nu flyttat till andra lokaler på Ideon.

När andra etappen av Posthornet 1 färdigställs 2024 kommer vi att ha fastigheter längst hela järnvägen från stationsområdet till Kung Oscars bro.

Väster om järnvägen ligger Västerbro, ett utvecklingsområde där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska fram till 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel. Utvecklingen är fortfarande i ett tidigt skede där vi för närvarande deltar i utformningen av detaljplaner.

”Lund och Science Village är en naturlig plats för oss”

I det framväxande Science Village i nordöstra Lund kommer Oatly att starta ett nytt forsknings- och innovationscentrum. Här ska den världsledande havredryckstillverkaren djupdyka i havrens potential i omställningen till ett mer växtbaserat livsmedelssystem.

Området Science Village ligger mellan MAX IV och ESS och binds genom det så kallade Kunskapsstråket ihop med andra kunskapsintensiva verksamheter. Oatlys etablering är en viktig milstolpe för Science Village, som efter en lång planeringsperiod nu befinner sig i genomförandefasen.



Sofia Ehde

Global innovationschef, Oatly
Space (Kunskapen 1), Lund
3 100 m² kontor/labbar

– När vi storsatsar på mer forskning om havre är Lund och Science Village en naturlig plats för oss. Forskningsmiljön har världsledande kompetens inom växtförädling och unika instrument för att studera material ner på nanonivå tack vare de internationella projekten ESS och MAX IV. Vi hoppas kunna locka ännu mer global spetskompetens till området, säger Sofia Ehde, global innovationschef för Oatly och delaktig i företagets utveckling sedan slutet av 90-talet.

Space - en mittpunkt

Oatlys Science & Innovation Center förläggs till Wihlborgs nya hus Space (Kunskapen 1) som kommer att stå klart 2023. Space blir med sin placering mitt i Science Village en naturlig mittpunkt för företag, individer och forskningsdiscipliner som arbetar med att utveckla framtidens hållbara lösningar. Huset byggs i trä och skandinavisk stil, och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO₂.

Det nyetablerade forskarteamet som ska studera havre ingående utifrån olika infallsvinklar flyttar under tiden in i Wihlborgs lokaler på Ideon i Lund.

– Mer växtbaserad kost är avgörande för att skapa ett livsmedelssystem inom planetens gränser och vi måste gå ”all in” för att göra det enklare för människor att äta mer växtbaserat. Havre har fortfarande stor outnyttjad potential och kan bli en viktig del av lösningen.

Vardagsrumskänsla hos Eatery Lund

Den snabbväxande restaurang- och konferenskedjan Eatery har siktat inställt på att bli norra Europas mest omtyckta mat- och mötesaktör. I september 2021 slogs portarna till den första etableringen utanför huvudstaden upp på Ideon Science Park, i Wihlborgs fastighet Cube. Platsens potential vägde tungt vid etableringsbeslutet, men också ett välfungerande samarbete hyresgäst och hyresvärd emellan.

Martin Forsmark är affärsutvecklingschef och delägare i Eatery och har jobbat med företaget sedan 2016. Han har varit med och startat merparten av bolagets enheter.

– Vi har haft ett väldigt förtroligt och nära samarbete med Wihlborgs. Vi har haft stafettpippen när det gäller hur vi vill att lokalen ska se ut och har själva byggt våra signaturbitar och sedan har Wihlborgs försett oss med projektledningskunskap och hela tiden haft duktiga hantverkare på plats. Vi har jobbat otroligt tigt och förverkligat detta på väldigt kort tid.

Återbruk av inredning

Eaterys devis ”your neighbourhood hero” anas i utformningen av lokalen. Besökaren möts av en välkomnande miljö, modern inredning och såväl öppna som lite mer avskilda ytor.



Martin Forsmark

Affärsutvecklingschef och delägare, Eatery
Cube (Nya Vattentornet 4), Lund
1 500 m² restaurang

– Vi ligger nära fastighetsförvaltaren i vårt tänk och vår utveckling, förklarar Martin. Man ska kunna röra sig otvunget i den här miljön genom dagen, från morgon till kväll och på lunchen. Vi vill vara med och skapa en atmosfär och en vardagsrumskänsla i byggnaden.

Vid renoveringen som föregick öppnandet av Eatery i Cube var hållbarhet och möjligheten att återbruka befintlig inredning en viktig faktor. Kostnadseffektivt blev det också.

– Vi har bland annat kunnat återanvända de gamla kylbänkarna. Vi har plockat de bästa delarna av dem och haft duktiga kyltekniker som byggt om dem. I köket har vi byggt upp vår design men bakom har vi använt all den gamla tekniken som fanns här.