



hilborg



I utmanande tider prövas stabilitet och strategi

2021 blev ett rekordår. Vi har aldrig tidigare haft så hög nettouthyrning, så stark balansräkning eller en så omfattande projektportfölj. Det egna kapitalet och det långsiktiga substansvärdet ökade markant. Med denna bakgrund kunde styrelsen för sextonde året i rad föreslå en höjd utdelning.

Rekordår i all ära; det 27:e kvartalet i rad med positiv nettouthyrning visar att vi har en långsiktig strategi som fungerar. Det goda intäktflödet, kassaflödet och värdeökningar motsvarande 4,7 procent gör att vi har ett gynnsamt utgångsläge för att fortsätta växa bland annat genom framgångsrik projektutveckling.

Under 2020 passade vi på att optimera vår portfölj genom att sälja 21 fastigheter och tömma ett antal andra för att förbereda dem för utveckling. Det är något som påverkat vårt resultat under 2021, det vill säga på kort sikt, men som går helt i linje med vår långsiktiga syn på värdetillväxt.

Den positiva utvecklingen ska också ses i ljuset av att 2020 års pandemirelaterade utmaningar till stor del fortsatte under 2021. Det har varit en prövande tid – länge – för samhället i stort och för många av våra hyresgäster. Men genom att hålla fast vid vår långsiktiga strategi, vara öppna för nya lösningar och föra en tät dialog med våra hyresgäster, har vi hittat ett fungerande normalläge mitt i turbulensen.

I skrivande stund följer vi det dramatiska världsläget till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Konsekvenserna av kriget i form av mänskligt lidande och politiska och ekonomiska förutsättningar är svåra att förutse. Oavsett vad framtiden bär med sig vet vi att vi aldrig varit så väl rustade som vi är nu.

Ökad uthyrning i alla regioner

Under 2021 har vi tecknat avtal med flera nya stora hyresgäster, där inte minst det 15-åriga avtalet med Trygg-Hansa om 12 000 m² i Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie är ett kvitto på behovet av större, flexibla kontorsytor med hög kvalitet i regionen. Samma år som Trygg-Hansa flyttar in i Kvartetten, 2023, etablerar Oatly ett nytt forsknings- och innovationscentrum i Space (Kunskapen 1) i Science Village i Lund. Den världsledande havredryckstillverkaren ser Science Village med dess speciella forskningsmiljö och närhet till MAX IV och ESS som en naturlig plats för denna storsatsning. Foodtech är ett snabbt växande och spännande forskningsområde som det är värt att hålla ögonen på.

Kvartetten är en av våra största investeringar någonsin. Men det är inte andelen signerade avtal eller på förhand fastställda mätdata som ger oss modet och tryggheten att satsa även när

förutsättningarna inte är givna. Det är vår tilltro till regionens fortsatta potential. Det är det pussel av lokala och regionala faktorer som vi kan lägga genom vår djupa kunskap om de delmarknader vi är verksamma på. Det är den fingertoppskänsla och lyhördhet som vi bygger upp genom kontinuerlig dialog med hyresgäster, lokalsamhälle och regionala aktörer.

Att vara bäst där vi är och att känna våra städer utan och innan är en central del i vår långsiktiga strategi. Det gör att vi kan omsätta större uppsägningar, som Danske Banks på Ejby Industrivej 41, till lovande stadsutvecklingsprojekt. Kommunikationsläget, som kommer förbättras ytterligare när Letbanen öppnar en ny station intill, och goda byggerättsmöjligheter, gör att det finns stor utvecklingspotential i området. Det gör att vi kan genomföra strukturella förändringar i ett helt område för att möta specifika branschers behov av lokaliteter och i sammanhang som tidigare saknats. Vår omvandling av fastigheterna på Ideon i Lund är ett bra exempel på detta.

Även om Prisma (Ursula 1) i Ocenhamnen i Helsingborg har tagit längre tid att få fullt uthyrt än vad som hade varit fallet utan en pandemi, kan det inte undgå någon att projektet är en stor framgång. Vår målsättning om en innovativ miljö som vi haft tillsammans med tech-hubben HETCH har överträffats mångfalt.

Antalet offentliga hyresgäster ökar ständigt, under 2021 genom avtal med Region Skåne, som redan flyttat Reproduktionsmedicinskt centrum till Kranen 2, Försäkringskassan i Nya Vattentornet 4 (Cube) på Ideon i Lund, Institutet för mänskliga rättigheter i Nya Vattentornet 2 (Node), och BUP i Fabriken1891 (Hermes 10) i Helsingborg. Hyresgäster som bidrar till stabilitet för oss, men också präglar kvarteren med sin viktiga samhällsverksamhet.

Starkare organisation än någonsin

De många uthyrningarna sker naturligtvis inte av en slump. Under året har vi omformat våra styrkor så att vi kan arbeta mer effektivt, snabbfotat och proaktivt. Vi har gjort flera strategiska rekryteringar, men också satsat stort på att höja den interna kompetensen. När vi på Wihlborgs pratar om företagskultur fokuserar vi mindre på gängse företagsbegrepp och mer på vilken känsla och anda vi vill ha. När beslutsvägarna är korta och vi tillvaratar varandras kompetenser, erfarenheter och upplevelser från kontakterna med vår omvärld, ja då ökar också vår totala handlingskraft och flexibilitet. Allt sammantaget ger det oss bättre förutsättningar att utvärdera nya möjliga segment, koncept, delmarknader och serviceerbjudanden.



Rekordår i all ära; det 27:e kvartalet i rad med positiv nettouthyrning visar att vi har en långsiktig strategi som fungerar. Det goda intäktsflödet, kassaflödet och värdeökningar gör att vi har ett gynnsamt utgångsläge för att fortsätta växa bland annat genom framgångsrik projektutveckling.

Ulrika Hallengren, vd

Samtalspartner i ett nytt kontorslandskap

Talet om kontorets vara eller icke-vara i början av 2021 övergick ganska snabbt till att handla om hur framtidens arbetsplats ska utformas. Både för att svara upp till medarbetarnas förväntningar och för att kontoret ska kunna vara en del av organisationers innovation, utveckling och kulturbyggande. Den uppföljare till 2020 års AI-studie som vi genomfört under 2021 visar att anställdas behov av flexibilitet, balans i livet och mental hälsa kommer att vara självklara element i utformningen av framtidens arbetssätt. Det ställer krav på ledarskap och organisation, men också på att utforma olika arbetsplatser på rätt sätt.

Medvetenheten om kontorets betydelse för arbetsmiljö, företagskultur och varumärke höjer kontorets status och ställer högre krav på oss som fastighetsägare att vara kompetenta och förekommande rådgivare. Det är en roll vi mer än gärna axlar.

Ambitionshöjning för klimatet

Vårt arbete med att minska både våra egna och branschens klimatutsläpp fortsätter oförtrutet. En viktig ambitionshöjning är att vi sedan 2021 inkluderar de indirekta utsläppen i våra klimatmål. Som ett nästa steg ser vi under 2022 över möjligheten att införa internprissättning på koldioxidutsläpp vid projekt i vårt befintliga bestånd, samt att sätta ett målgränsvärde för CO₂-påverkan i nybyggnadsprojekt. Vi vill på så sätt sätta strålkastarljuset på vår totala klimatpåverkan och motivera hela vår organisation att arbeta med klimatomställningen – i allt från leverantörsrelationer till gränsöverskridande samarbeten. Hos oss utbildas samtliga medarbetare i Wihlborgs klimatfärdplan. Det gör att vi har egna klimatambassadörer med kompetens och engagemang att hitta smarta lösningar i såväl våra egna fastigheter som för branschen som helhet.

Det interna kompetenslyftet gör att vi blir allt bättre på att förädla vårt eget bestånd och jobba med återbruk istället för att riva ut och bygga nytt. Skonsam renovering av befintliga fastigheter får tyvärr inte samma uppmärksamhet som iögonfallande nyproduktion, och gynnas inte heller finansiellt, men är inte desto mindre viktigt för att minska klimatpåverkan och bevara äldre byggnation. Vår upprustning av Kranen 2 i Dockan är ett bra exempel på hur ett stycke Malmöhistoria fått nytt liv med moderna, ändamålsenliga lokaler.

Öresundsregionen – vår hemmaarena

Det som är bra för Öresundsregionen är bra för oss. Det är det enkla svaret på varför vi engagerar oss så mycket i de städer vi är verksamma i. Vår lokala närvaro gör oss medvetna om vilka hinder som behöver undanröjas från det offentliga sidan för att vi som fastighetsägare fullt ut ska kunna bidra.

Det är inte utan viss frustration vi kan konstatera att Öresundsregionens potential är underutnyttjad på nationell nivå i Sverige. I grannlandet Danmark pågår en betydligt mer medveten diskussion om infrastruktursatsningar för att möta förändringen i det europeiska landskapet när Fehmarn Bält-tunneln blir verklighet år 2029. Det är inte många år bort nu, och vi skulle gärna se mer av en nationell men också gränsöverskridande enighet om vägen framåt.

Den positiva utveckling som åstadkommit genom satsningar som Öresundsbron, Malmö universitet, Citytunneln, MAX IV och ESS med mera kan få större effekter än de som hittills uppnåtts. Debatten om elförsörjning och elhandelsområdena har visat att vi med gemensamma krafter kan väcka opinion i viktiga frågor. Jag är övertygad om att medvetenheten, viljan och förmågan finns att ta Öresundssamarbetet till nästa nivå. På Wihlborgs kommer vi i alla fall inte att dra ner på tempot de närmaste åren – vi har bara lagt grunden till vår fortsatta utveckling.

Malmö, mars 2022
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

