

Wihlborgs i Köpenhamn



62
Fastigheter

1 054 Mkr
Hyresvärde

11 991 Mkr
Fastighetsvärde

702 108 m²
Uthyrningsbar yta

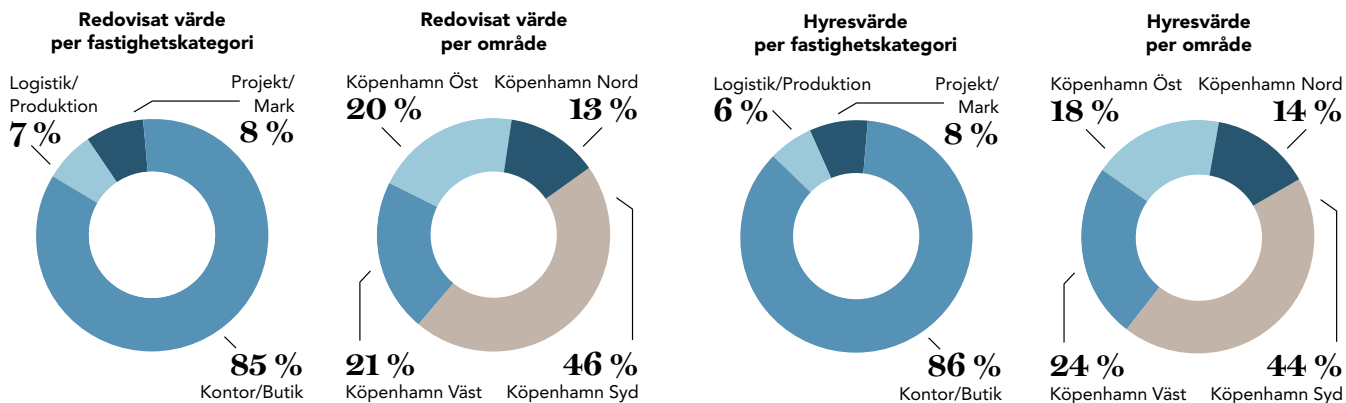
Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är mittpunkten i den dynamiska Öresundsregionen. En gammal stad med traditioner ända från 1100-talet, men helt i sin tid som en hållbar och attraktiv plats att göra affärer i. Livsstilsmagasinet Monocle har för andra året i rad korat Köpenhamn till världens bästa stad att bo och leva i.

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 Köpenhamnsborna älskar framför alla andra transportmedel

är sina cyklar. Köpenhamn är en av världens mest cykelvänliga städer. El- och hybridbilar och olika bildelningssystem blir alltmer förekommande.

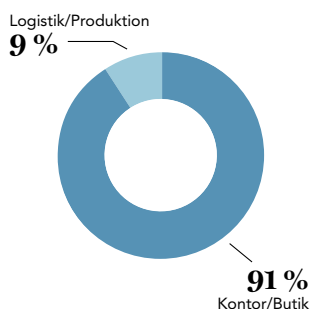
Hållbarhet står högt på Köpenhamns agenda, som har som mål att 2025 bli världens första koldioxidneutrala huvudstad, med bibehållen tillväxt. För att nå målet pågår ett antal projekt, inom energiproduktion, energikonsumtion, grön mobilitet och stadens administration. För att även säkra Köpenhamn mot översvämningar har staden riktat in sig på mindre bostäder, färre bilar och mer plats för grönska.



Köpenhamn Nord 97 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 150 Mkr

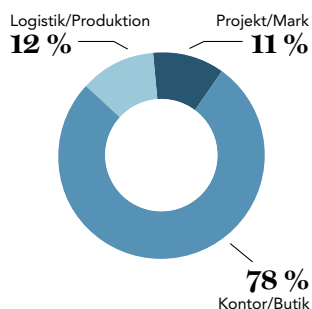
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Syd 302 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 460 Mkr

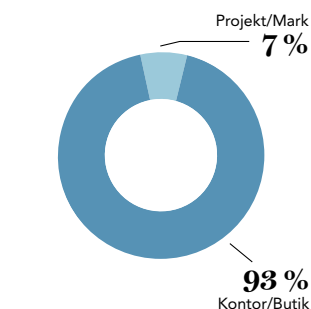
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Väst 125 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 249 Mkr

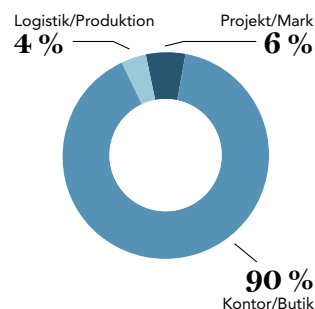
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Öst 178 000 m²

Fastigheter: 21 st
Hyresvärde: 195 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

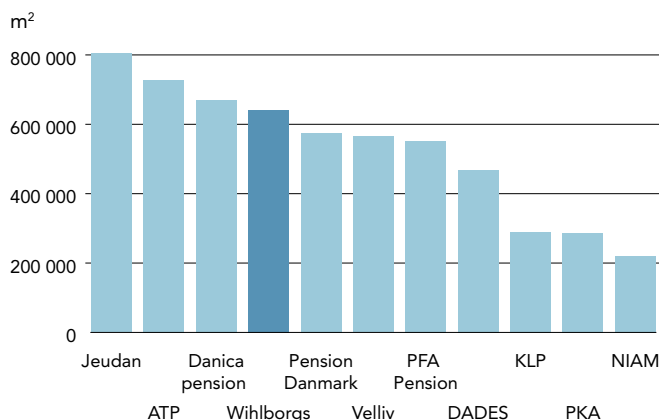
I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på sex miljoner människor och antalet invånare ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter. Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 37 000 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 storstadregionen 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.

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 har mycket låg arbetslöshet och efterfrågan på svensk arbetskraft är stor. Beräkningar från Greater Copenhagen

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*) 31 december 2022



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

visar att för varje tusen arbetslösa skåningar som får jobb i Danmark är det samhällsekonomiska värdet för regionen 550 miljoner SEK per år, enbart baserat på att utbetalning av bidrag och ersättning vid arbetslöshet i stället leder till skatteintäkter.



Den ökande sysselsättningen i Köpenhamn skapar grunden för en ökad efterfrågan på moderna och attraktiva kontorslokaler.

Søren Kempf Holm, direktör för Wihlborgs A/S

Engagemang för utveckling

Även i den danska verksamheten har energifrågan stått i fokus under året med fortsatta satsningar på energiförbättringar och energimärkning av fastigheter.

Sedan 2020 är Wihlborgs medlem 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 hållbarhetscertifieringsystemet GNB. Wihlborgs är sedan 2022 samarbetspartner i GNB:s nya koncept Sustainable Real-Estate and Construction, som innebär att vi tillsammans med andra aktörer åtar oss att ligga i framkant i den gröna omställningen.

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 den ideella organisationen PropTech Denmark är vi med och bidrar till den digitala omställningen av fastighetsbranschen.

Vi har samarbete med flera lokala jobbcentra kring praktikplatser, och vi har flera som är anställda i exempelvis flexjobb.

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.

I både Ballerup och Herlev deltar vi i olika sammanhang med rådgivning och förverkligande av det offentliga klimatmål och klimathandlingsplaner.

Tillsammans med flera andra aktörer i fastighetsbranschen har Wihlborgs gjort en årlig insamling till föreningen 5 Skoler som startades med ambitionen att bygga fem nya skolor i flyktingläger i Syrien där många barn växer upp utan tillgång till grundläggande utbildning. I skrivande stund är organisationen uppe i 16 skolor.

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, Brøndby och Amager 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.

Under 2022 har vi etablerat oss i ett nytt område av Köpenhamn där kontorsmarknaden utvecklas snabbt: Amager. Den goda tillgängligheten till metron, Köpenhamns flygplats och motorvägsnätet mot Sverige och övriga Själland gör området till ett mycket eftertraktat alternativ till centrala Köpenhamn.

En bärande del i Wihlborgs långsiktiga strategi i Danmark är att förvärva och utveckla fastigheter som vi bedömer att vi kan förädla och göra till det bästa alternativet i det aktuella området. Denna strategi går i linje med den allmänna trenden

i Danmark just nu med färre nybyggen och fler renoveringar av befintliga fastigheter med fokus på att skapa goda arbetsplatser för att kunna attrahera medarbetare. Vi satsar också alltmer på att standardisera lokaler och inredning i så hög utsträckning som möjligt för att t.ex. glaspartier och mattor ska kunna flyttas mellan fastigheter vid behov.

Under 2022 har organisationen stärkts upp med flera seniora medarbetare som ska bidra till att stärka Wihlborgs affär och konkurrenskraft på den danska marknaden.

Wihlborgs A/S har en stor spridning av kunder vad gäller både segment och storlek, vilket minskar sårbarheten under olika konjunkturcykler. Några av våra största kunder är statliga danska byggnadsstyrelsen, Hørsholms kommun, ATP, HP, Pfizer, Mercedes och ABB. Bland hyresgästerna finns också Lån & Spar Bank, Mariehjemmene och GSV Materieludlejning A/S. En del i Wihlborgs unika erbjudande i Danmark är servicekonceptet All-in-one med lunchrestauranger. Vi jobbar kontinuerligt med utvecklingen av konceptet och detta arbete fortsätter även 2023.

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs starka egenskaper och konkurrensfördelar. Under 2022 har organisationen haft särskilt fokus på kundlojalitetsprogram.

Under året har Wihlborgs köpt tre fastigheter i Danmark. I juli förvärvade vi Lersø Parkallé 107 på Østerbro i östra Köpenhamn, en modern kontorsfastighet på 3 310 m² i anslutning till vår befintliga fastighet i området.

I september förvärvade vi två toppmoderna fastigheter på Amager: Amager Strandvej 390 ("Amager Strand") på 26 800 m² och Hedegaardsvej 88 ("Globetrotter") på 26 400 m². Förvärven ligger i direkt anslutning till metron med en restid på tolv minuter till centrala Köpenhamn och innebär att vi kan tillgodose kunders behov från både inre och yttre Köpenhamn. Lokalerna har hög standard och är väl uppdaterade när det kommer till design och teknik.

Vi har gjort flera stora uthyrningar under året, bland annat till Byggnadsstyrelsen (Rigspolitiet) som flyttar in på 13 000 m² på Ejby Industrivej, ALK-ABELLÖ A/S på 970 m² i Slotsmarken 11, Lån og Spar Bank på 700 m², Lowell Danmark A/S på 630 m² och Web-Koncept A/S på 750 m². Forenade Services kommer att hyra 2 900 m² inkl. 380 m² tillbyggnad på Borupvang 5E.

Framtida utveckling

Wihlborgs utvecklingsarbete är inriktat på att renovera och vitalisera äldre kontorsbyggnader och lägga till nya funktioner för att skapa mer liv och trygghet. Våra utvecklingsprojekt tar in aktuella trender inom modern stadsutveckling och urbanisering, vilket bland annat innebär att den sociala aspekten står i fokus.

Projektet Symbiosehusene i Herlev är ett förslag på hur man kan skapa nya bostadsområden i anslutning till befintliga kommersiella fastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap.

Vårt utvecklingsprojekt på Lautrupvang 3 i Ballerup är också ett exempel på en stadsutvecklingsvision för att återskapa atmosfären i traditionella affärsområden genom att tillföra innovations-, kreativitets- och umgängesfunktioner i enlighet med tidsandan – till gagn för både människor, företag och miljö.



Johan Tofte

Portföljchef, Wihlborgs
Lautrupvang 3, Ballerup Köpenhamn
92 lägenheter

Tomt kontorshus blev hem för ukrainska flyktingar

När Ballerups kommun behövde bostäder till ukrainska flyktingar upplät Wihlborgs en av sina kontorsfastigheter som stod tom i väntan på ett utvecklingsprojekt. De tidigare kontorsrummen gjordes om till 92 bostäder med plats för 250 flyktingar.

Kontorsbyggnaden i företagsområdet Lautrupparken i Ballerup hade stått tom i två år när Wihlborgs fick idén att erbjuda den till kommunen som behövde hitta bostäder till ukrainska flyktingar. Kommunen betalar bara för energiförbrukningen och den dagliga driften av fastigheten.

– Utvecklingsprojekt kan ju ta tid och när vi under tiden kunde använda en tom fastighet för att ge människor på flykt en trygg bostad tillsammans med sina landsmän ville vi gärna göra det, säger Wihlborgs A/S portföljchef Johan Tofte.

Byggnaden ingår i ett område på Lautrupvang 3 som Wihlborgs tillsammans med kommunen ska utveckla med nya radhus och ombyggnad av befintliga byggnader. Etapperna i projektet har nu justerats så att flyktingarna kan bo kvar även när de nya radhusen börjar byggas.

92 bostäder

Fastigheten var inredd med enskilda kontorsrum vilket gjorde det enkelt att bygga om dem till bostäder genom att riva ungefär varannan mellanvägg. Några har gjorts till enkelrum och i de stora lägenheterna finns det plats för en hel familj. Totalt har det inrättats 92 bostäder med plats för 250 flyktingar.

I den tidigare matsalen har det inrättats sällskapsrum och storköket har byggts om till 17 mindre kök där de boende kan laga mat.

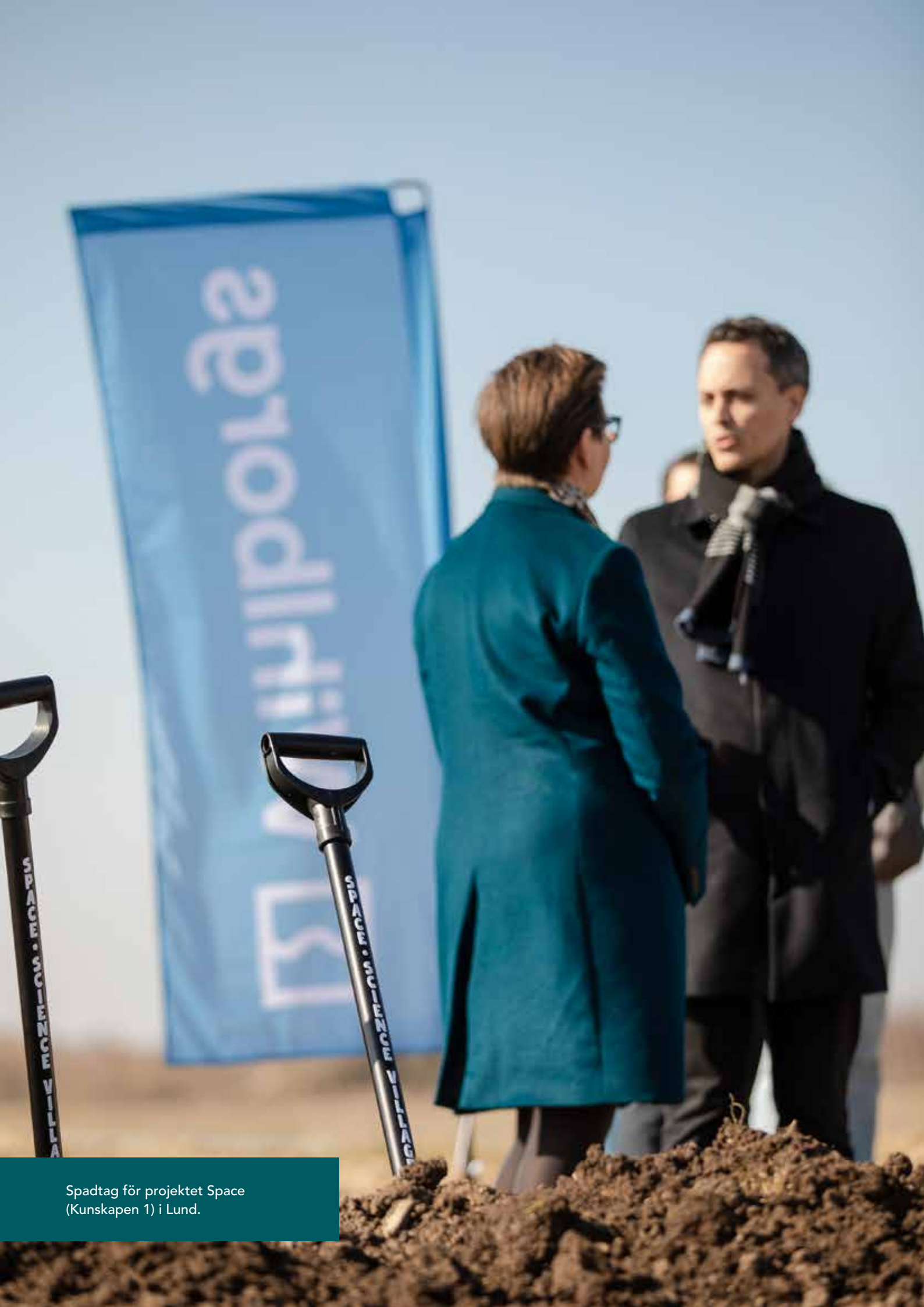
Ballerups borgmästare Jesper Würtzen är glad över Wihlborgs erbjudande.

– Det är verkligen en fin gest. På det här sättet får vi plats för en hel del av de flyktingar som kommer hit och behöver inte sätta upp till exempel tältläger eller baracker. Det skulle både bli mycket dyrare och inte heller den bästa lösningen för flyktingarna.

Nödlag gjorde det möjligt

Wihlborgs ställer ofta tillfälligt tomma byggnader till förfogande för kommuner och institutioner som till exempel saknar lokaler till kreativa projekt eller undervisning.

Men det är första gången som en tom kontorsbyggnad görs om till bostäder. Att det ens var möjligt beror på att det danska Folketinget efter att kriget i Ukraina bröt ut antog en nödlag som tillåter att kommersiella lokaler provisoriskt kan användas som bostäder.



Spadtag för projektet Space
(Kunskapen 1) i Lund.