

Wihlborgs i Köpenhamn



63
Fastigheter

1 106 Mkr
Hyresvärde

13 040 Mkr
Fastighetsvärde

707 000 m²
Uthyrningsbar yta

Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är känt för sin unika kombination av historia, innovation och höga hållbarhetsambitioner, vilket skapar en attraktionskraft för verksamheter och investerare. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av metro, bussar och pendeltåg. Staden koral återkommande till en av världens bästa att bo och leva i.

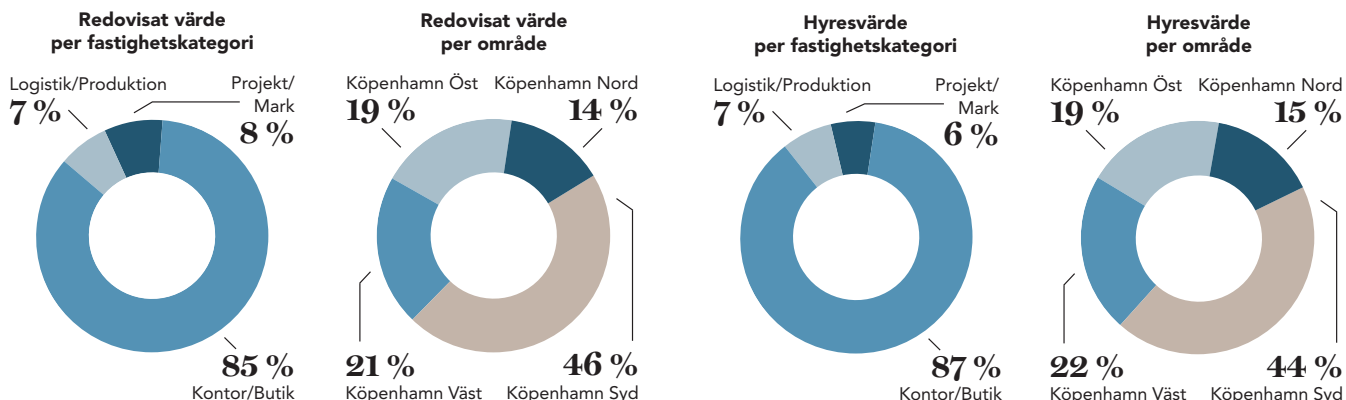
I Danmark pågår sedan ett par år en kraftig investeringsvåg inom life science. Under 2024 gick Danmarks regering, Köpenhamns kommun och Köpenhamns universitet samman om att bilda ett nytt världsledande innovationsdistrikt inriktat mot life science och kvantteknologi, Innovation District Copenhagen.

Köpenhamn är även en internationell arkitektonisk och designmässig förebild. Under de närmaste åren väntar många spännande stadsutvecklingsprojekt med hållbarhet i fokus.

Marknadsförutsättningar

I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på sex miljoner och antalet invånare ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade. 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 staden.

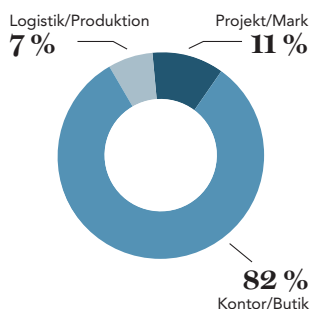
Många av Köpenhamns företag är belägna i Köpenhamns ytterområden, där Wihlborgs har en stor del av fastighetsbeståndet. Under 2025 invigs den så kallade Letbanen som stärker förbindelserna till kranskommunerna. Detta kommer att skapa ett nytt liv i de områden där Wihlborgs har fastigheter och förbättra möjligheterna för hyresgästerna att transportera sig till och från arbetsplatsen.



Köpenhamn Nord 101 000 m²

Fastigheter: 13 st
Hyresvärde: 166 Mkr

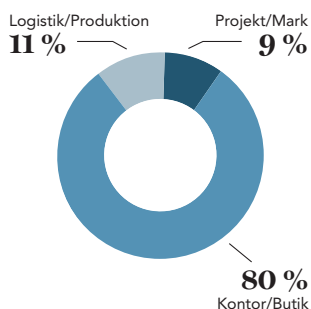
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Syd 309 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 490 Mkr

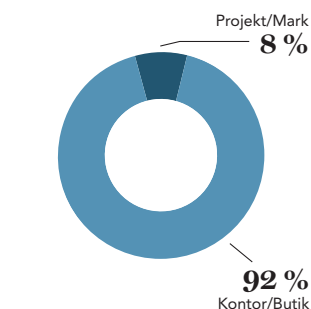
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Väst 125 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 239 Mkr

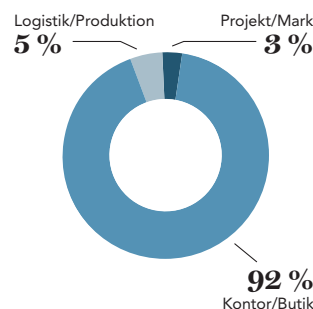
Redovisat värde per fastighetskategori



Köpenhamn Öst 171 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 211 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Engagemang för utveckling

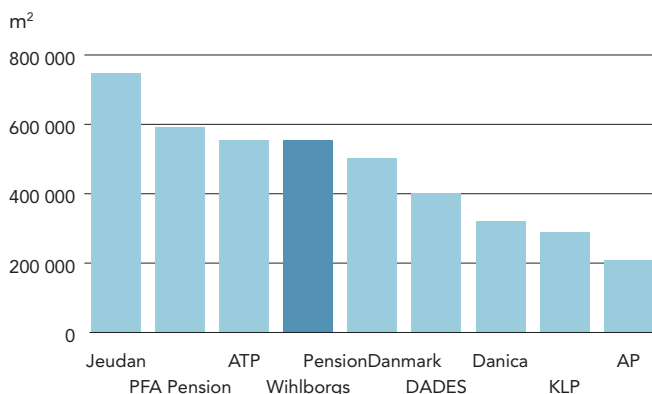
Wihlborgs är medlem i Green Building Council Denmark (DK-GBC), en medlemsorganisation som arbetar för att främja hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen. Med medlemskapet i DK-GBC säkerställer vi att vi utmanar och utvecklar vår verksamhet på ett hållbart sätt. Ett arbete pågår med att genomföra det danska beståndets första miljöcertifieringar enligt DGNB.

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 2024 har Wihlborgs ingått ett samarbete med Region Hovestaden och mobilitetsföretaget Dott om en ny, gemensam cykellösning. Under en tvåårsperiod kommer 1 800 delade cyklar från Dott att finnas tillgängliga på över 220 platser i kommunerna, så att användarna enkelt kan pendla hållbart över kommungränserna. Syftet är att förenkla resande i framför allt områden där kollektivtrafiken inte täcker hela resan.

Biologisk mångfald är ett stort fokusområde för Wihlborgs. Vi har därför initierat ett samarbete med pensionsbolaget Velliv,

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*) 31 december 2024



* I huvudstadsområdet ingår Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Greve, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk

tillika vår granne på Lautrupvang i Ballerup, om ett nytt naturrestaureringsprojekt. En total yta på två hektar har blivit centrum för bl.a. regnvattenuppsamling, anläggande av blomsterängar och förändrad naturvård som ska skapa bättre livsvillkor för djur- och växtlivet i området. Insatser som ska gynna både miljön och fungera som en trevlig plats för våra hyresgäster i området.



Vår roll är att skapa de bästa förutsättningarna för bra arbetsplatser. Vi vet själva hur mycket det betyder för att attrahera och behålla duktiga medarbetare.

Søren Kempf Holm, direktör för Wihlborgs A/S



Letbanen "Ring 3" får 29 stationer som skapar nya förutsättningar för mer levande stadsmiljöer längs sträckningen.

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.

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.

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, HP, Novo Nordisk, Pfizer och ABB. Bland hyresgästerna finns också PostNord, DHL och GSV Materieludlejning A/S.

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs styrkor och konkurrensfördelar. Under 2024 har organisationen haft fortsatt stort fokus på kundlojalitet. Som ett led i detta genomför vi löpande kundundersökningar om inflyttningsprocessen hos nya hyresgäster och har ett tydligt hållbarhetsfokus i dialogen med befintliga hyresgäster så att vi gemensamt t.ex. kan optimera energianvändningen.

Under 2024 tecknade vi vårt största avtal någonsin, med Novo Nordisk om 62 000 m² på Girostrøget 1. Några andra exempel på uthyrningar är de till Emri (3 350 m²) på Meterbuen 27-33, DHL (1 380 m²) på Hedegaardsvej 88, Flatpay (2 870 m²) på Hørkær, New Wave (2 980 m²) på Meterbuen 27-33, Afyx (1 320 m²) på Slotsmarken 15 och Telia (1 580 m²) på Digevej.

Under 2024 avyttrade vi bostadsbyggrätter på Vasekear 8 i Herlev (se sid 48-49). Syftet var att ge mer dynamik till området genom att möjliggöra en kombination av näringsliv och bostäder.

På Christianshusvej 2 i Hørsholm fortskrider arbetet med den nya skolan åt NGG. I slutet av året anordnade vi en taklagsfest för skolan, som blir den första Wihlborgsbyggnaden som uppnår guldcertifiering inom DNGB-standard. Skolan omfattar 11 600 m² och har kapacitet för 1 500 elever och personal.

Framtida utveckling

Wihlborgs är delaktigt i den stora omvandling som pågår kring Høje Taastrup Station och nya Høje Taastrup C väster om Köpenhamn – även kallad Den Gula Staden. Här ska området runt stationen och den nya stadsdelen utvecklas till en mer välkomnande, trygg och varierad stadsmiljö och skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt och dynamik. Wihlborgs har flera fastigheter, bl.a. Girostrøget 1 där Novo Nordisk hyr 62 000 m², som både kommer att bidra till och dra nytta av utvecklingen.

Letbanen, som öppnar 2025, kommer att binda samman områdena utanför Köpenhamn betydligt bättre. Framför allt området kring Ejby i Glostrup, som får ett eget spårvägsstopp, kommer att få helt nytt liv de kommande åren. Här planerar Wihlborgs att förnya 50 000 m² lokaler som tidigare hyrdes av Danske Bank och som ligger mindre än 200 m från hållplatsen.



Hedegaardsvej 88 på Amager har genomgått en omfattande renovering i syfte att få till flexibla och moderna lokaler i varierande storlekar som matchar efterfrågan på marknaden. Under processens gång fick huset namnet "Globetrotterhuset".



Thomas Trane

Rektor för NGG
Hørsholm, Köpenhamn
11 600 m²

Med hållbarhet, lärande och gemenskap i fokus

Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (NGG) får en ny, hållbar skolbyggnad i Hørsholm, som sätter en ny standard för framtida lärmiljöer. Byggnaden ritades med inspiration från FN:s 17 globala mål och med målsättning att nå den näst högsta hållbarhetsklassen med en DGNB Gold-certifiering.

Med innovativa inomhus- och utomhusanläggningar och moderna idrottsanläggningar är utformningen av skolan en del av en vision om hållbarhet, gemenskap och inspirerande lärande i natursköna omgivningar. Projektet, som rymmer 1 500 studenter och personal, är en framtidsinriktad lösning som kombinerar funktionalitet, estetik och miljöhänsyn.

– Det är en byggnad där man har tänkt till i minsta detalj när det kommer till materialval. Byggnaden har skapats och placerats så att den inte bara rymmer barnens och lärarnas vardag, utan även de som bor och verkar i närområdet, säger Søren Holm, direktör för Wihlborgs A/S.

”Samlingsplatser och dagsljus”

Skolans funktioner är uppdelade i rum runt ett sammanhängande allrum. Förskjutningen av byggnadskroppen bryter ner den stora skalan och delar upp den övergripande strukturen i mindre ytor där

eleverna kan umgås i mindre sammanhang. I hjärtat av varje område löper en öppen trappa som fungerar som en lokal samlingspunkt och binder samman golven med ett glastak.

I linje med den pedagogiska visionen planeras relativt små klassrum för ett mindre antal elever. Här finns gott om dagsljus, sittnisch i fönstret och separat utgång till altanerna. Ämnesrummen är ämnesspecifikt inredda och ytmässigt generösa med plats för olika typer av undervisning som t.ex. grupparbete, praktiska experiment och gruppundervisning.

”En investering i kommande generationer”

Thomas Trane, rektor för NGG, ser på skolan ur ett brett och framtidsorienterat perspektiv:

– Den nya inramningen och de nya utrymmena – både inomhus och utomhus – öppnar helt nya möjligheter, där både elever och personal kan utveckla sin fulla potential. Denna byggnad är mer än bara fysiska utrymmen; det är en investering i kommande generationer, där danska och internationella kulturer möts och berikar varandra. Samtidigt ska skolan vara en plats som rymmer både barn, unga och vuxna elever och tillsammans skapa en undervisningsmiljö som inspirerar, utvecklar och knyter samman generationer.

