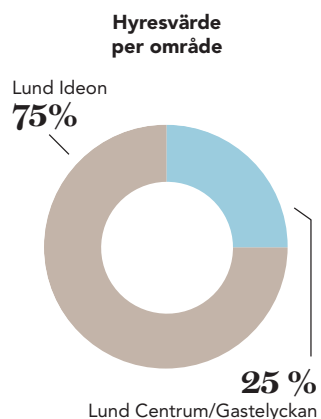
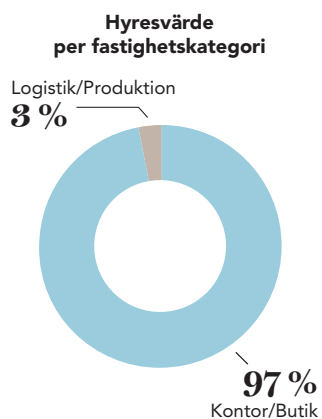
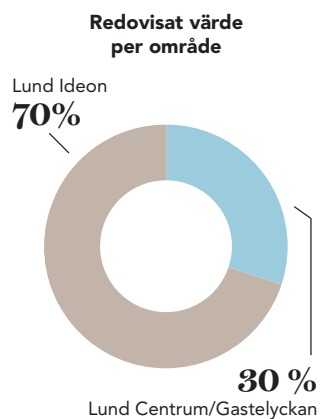
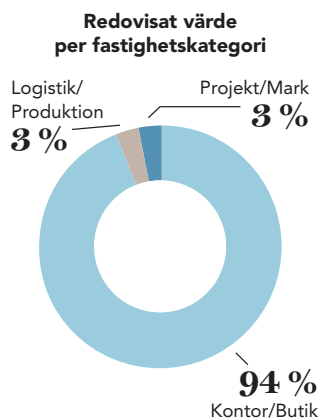


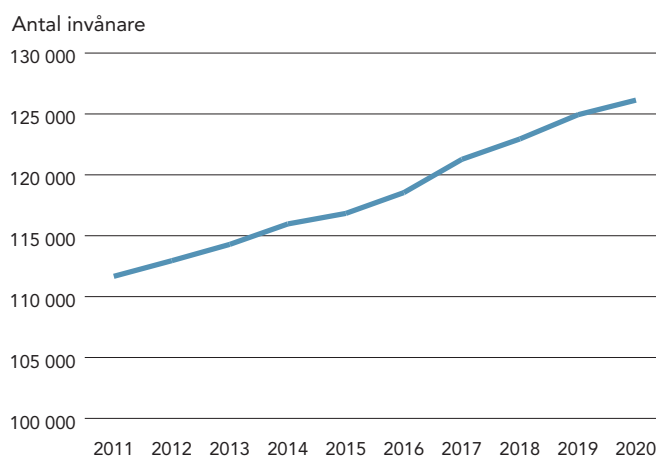


Wihlborgs i Lund

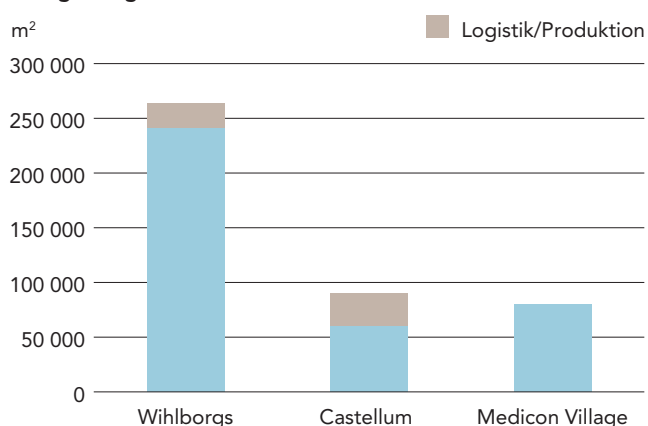
Fastigheter: 33 st
 Fastighetsvärde: 7 900 Mkr
 Hyresvärde: 600 Mkr
 Uthyrningsbar yta: 265 000 m²



Befolkningsutveckling i Lund



Fastighetsägare Lund 31 december 2020

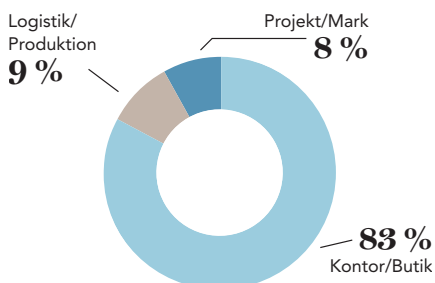


Lund Centrum

80 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 150 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Kunskapsstaden förtätas

Ständigt i framkant, som en spjutspets inom innovation och forskning. Och samtidigt en stad som andas traditioner, där studentliv, företagande och arkitektur vilar på ett rikt historiskt arv. Lund är kontrasternas stad där gammalt och nytt förenas i en dynamisk, framåtskridande rörelse. Där fokus oftast ligger bortom den synliga horisonten, ständigt med målet att ta nya steg, att skapa förändring och utveckling.

Lund har alltid attraherat de skarpaste hjärnorna. Från det att staden grundades på 900-talet till universitetets grundande år 1666 och framåt. Lunds universitet är idag ett av landets främsta lärosäten med över 40 000 studenter. Utan tvekan präglar universitetet både stadsbilden och näringslivet, och just tack vare tillgången till kompetens väljer många kunskapsintensiva företag Lund som bas för sin verksamhet. Här finns många exempel på företag som lever i en fruktbar symbios med universitetet, inte minst i forskningsbyn Ideon Science Park.

Som kulturstad vinnlägger sig Lund om att bevara den gamla citykärnan, där få hus övertrumfar den tusenåriga domkyrkans två torn i höjd. Med det sagt står stadsutvecklingen långtifrån stilla. I översiktsplanen som antogs 2018 beskrivs hur staden ska växa inifrån och ut genom förtätning. Här är det gamla industriområdet intill Lund C ett talande exempel där man ersätter slitna industribyggnader från förr 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 Brunnsnäs ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund. Här skapas varierande stadsmiljöer med nya universitetsbyggnader, studentbostäder och kontor. Men Lund växer också i utkanten, på Brunnsnäs med Max IV och ESS som klart lysande stjärnor.

Marknadsförutsättningar

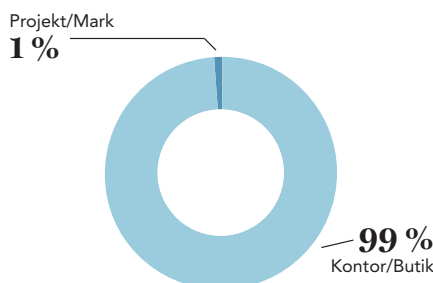
I Lund bor cirka 125 000 invånare, inklusive de drygt 40 000 studenterna. Utbildningsnivån i Lund är hög, här har 53 procent av invånarna minst en treårig eftergymnasial utbildning jämfört med 28 procent för hela riket, vilket ger kunskapsintensiva företag och verksamheter en god rekryteringsgrund.

Ideon

184 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 441 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Bland Lunds invånare var cirka 8 procent arbetslösa hösten 2020. Arbetslösheten har stigit i Lund de senaste åren, liksom i resten av Skåne, men ligger fortfarande 2 procent under regionen som helhet, och 0,8 procent under landets snitt.

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. Incitamenten att etablera sig i Lund blir än starkare när infrastrukturen ökar tillgängligheten inom staden. Även för den som behöver ta sig till och från Lund är möjligheterna goda. 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. I en gammal kulturstad är det ofta svårt att gräva utan att sätta spaden i en arkeologisk lämning, men med beslutet att förtäta centrala Lund har möjligheterna blivit större. Nu byggs det på fler centrala lägen, självfallet med historiska bevarandebestånd i åtanke.

Liksom i övriga landet behöver Lund hantera en åldrande befolkning. Det närmaste decenniet räknar man med att antalet invånare över 80 år kommer att öka med 70 procent. Eftersom antalet invånare i arbetsför ålder inte ökar i motsvarande grad är det risk för brist på personal inom både skola och äldreomsorg.

Engagemang för utveckling

Wihlborgs största bidrag till samhällsutvecklingen i Lund kommer från det arbete som sker i anslutning till våra fastigheter. Som den största kommersiella fastighetsägaren i Lund är vi delaktiga i många stadsplanerings- och stadsutvecklingsprojekt. I nära anslutning till detta har vi tillsammans med Fastighetsägarna inlett en fördjupad dialog med Lunds kommun kring målbilder och vision. Målsättningen är att branschens aktörer tillsammans med kommunen ska skapa en gemensam målbild för Lunds framtida utveckling.

I det lokala samhället bidrar vi genom en rad aktiviteter och engagemang. Långsiktighet är ett nyckelord, då detta sätter engagemanget i ett perspektiv där vi kan göra riktig skillnad. Vi deltar aktivt i Klimatalliansen, som består av ett 25-tal företag i Lund som har det gemensamt att de prioriterar arbetet

med klimat- och hållbarhetsfrågor, samt ser värdet av att dela kunskap på området.

Bland våra sociala engagemang kan nämnas Eos Cares. Detta är en del av idrottsföreningen IK Eos som verkar för ökad inkludering och möten mellan olika samhällsgrupper. Här arrangeras bland annat språkcaféer, utflykter, hemspråksundervisning och mentorsprogram. Vi stöttar också Lund Comedy Festival – en årlig humorfestival som lockar besökare från när och fjärran.

Affärer och kunder

I Lund har vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och Ideon Science Park, men vi har också 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 inom exempelvis IT, teknik och life science där många har koppling till Lunds universitet och innovationsverksamheterna på Ideon Science Park.

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 och Sigma Connectivity.

Wihlborgs har under de närmast föregående åren gjort flera större förvärv i Lund. Därför har vi under 2020 fokuserat på att konsolidera och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och anpassa organisationen. Stort fokus har också legat på att fortsätta den nära dialogen med våra kunder. Många av våra hyresgäster är utvecklingsbolag där behov förändras relativt snabbt även under mer normala förhållanden vilket gör att det är centralt med en nära kontakt med kunderna. Glädjande är att många bolag fortsatt sina utvecklingsplaner under året och ser ljus på framtiden efter pandemin. Vi jobbar kontinuerligt med att förbättra vårt erbjudande och vår service och årets kundundersökning blir ett viktigt verktyg i vårt framtida utvecklingsarbete. Läs mer om denna på sid 34.

Framöver kommer stort fokus ligga på att fortsätta stärka relationerna med staden och näringslivet. Genom att arbeta fram gemensamma målbilder skapar vi förutsättningar för att utveckla Lund till en dynamisk och attraktiv stad med hållbarhet i fokus. Stora delar av vårt fastighetsbestånd ligger i anslutning till nya spårvägen, och vi vill bidra till att kommunicera dess möjligheter för att öka andelen som reser kollektivt.



I Science Village utvecklar Wihlborgs Space som ska bli områdets ikonbyggnad och ett hus för innovativa företag.

Ideon

Under 2016 etablerade Volvo ett forsknings- och utvecklingscenter i Lund. Efterhand har verksamheten expanderat och sommaren 2020 flyttade de in på samtliga 7 000 m² i Delta 3 (Syret 5 på Ideon). Vi har gjort en omfattande anpassning och renovering av byggnaden, där hållbarhet och kostnadseffektivitet var genomgående teman. Stora delar av inredning och teknik har återanvänts och ytorna har planerats utifrån befintliga förutsättningar för att minimera behovet av investeringar.

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler. Detta har fortsatt även under pandemin, där flera bolag har inriktning och tjänster där efterfrågan ökat som ett resultat av samhällsläget.

Centrum/Gastelyckan

Centrala Lund har länge haft brist på lediga kontorslokaler, men de senaste åren har Wihlborgs bidragit med nya attraktiva ytor i utvecklingsprojekten Posthornet 1 och Raffinaderiet 5. Våra fastigheter i Centrum/Gastelyckan är fullt uthyrda och i väntan på att kommande utvecklingsprojekt färdigställs sker endast mindre förändringar bland kunder i våra lokaler i centrum där vi under året kunnat göra plats för några nya verksamheter när andra minskat.

Framtida utveckling

Stationsområdet runt Lund C är ett centralt utvecklingsområde, där vi planerar för fortsatt utveckling. Nybyggda fastigheterna Posthornet 1 och Raffinaderiet 5 är fullt uthyrda, och nu pågår en ombyggnad av Raffinaderiet 3. Denna K-märkta kulturfastighet användes ursprungligen som sockerbruk, men ska nu bli moderna kontor med industriell känsla inuti ett bevarat yttre. Ett par år framåt i tiden ligger en andra etapp på Posthornet 1 där vi kan bygga ytterligare 10 000 m² stationsnära kontor.

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 med bostäder, arbetsplatser, handel och service, grönområden, skolor och förskolor. Utvecklingen är fortfarande i ett tidigt skede där vi för närvarande deltar i utformningen av detaljplaner.

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 15 000 m², som ska bli Ideon nya mittpunkt och ikonbyggnad med såväl kontor som ett serviceutbud riktat till spårvägens resenärer och våra hyresgäster i området. På Ideon planerar vi också att fortsätta omvandlingen av fastigheterna kring vattentornet till multi-tenant-hus. Genom att göra dessa fastigheter till en enhet, bland annat med gemensamma restauranger, service och parkeringar, skapar vi möjligheter för fler hyresgäster i denna expansiva del av Lund. 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.

Science Village är en ny stadsdel som växer fram mellan forskningsanläggningarna MaxIV och ESS i nordöstra Lund. Här kommer att finnas universitets- och högskolefilialer, gästbostäder, forskningsinstitut, service och restauranger. Här utvecklar vi i ett första steg projektet Space med plats för innovativa företag, alldeles intill spårväghållplatsen och det nya torget.

Nils Johansson

Ansvarig Facility & Warehouse
BioInvent International

Ideon
Lund

3 000 m²
kontor/labbar



BioInvent stärker immunförsvaret

BioInvent är ett bioteknikföretag specialiserat på att utveckla immunonkologiska läkemedel. Dessa läkemedel aktiverar viktiga celler i immunförsvaret, framförallt så kallade T-celler, och stimulerar dem att angripa tumörceller. Immunonkologiska läkemedel är ett av 2000-talets stora medicinska genombrott och har bidragit till att fler cancerpatienter kan övervinna sin sjukdom.

Ända sedan starten i slutet på 1980-talet har BioInvent suttit i sina nuvarande lokaler på Ideon i Lund. Lokalen är på cirka 4 000 m² och rymmer bland annat laboratorier och tillverkning. Här arbetar BioInvents cirka 70 medarbetare, varav många högtbildade, med allt från forskning och utveckling till produktion i stor skala. Vi möter Nils Johansson som är ansvarig för Facility & Warehouse.

Samma lokaler i 30 år

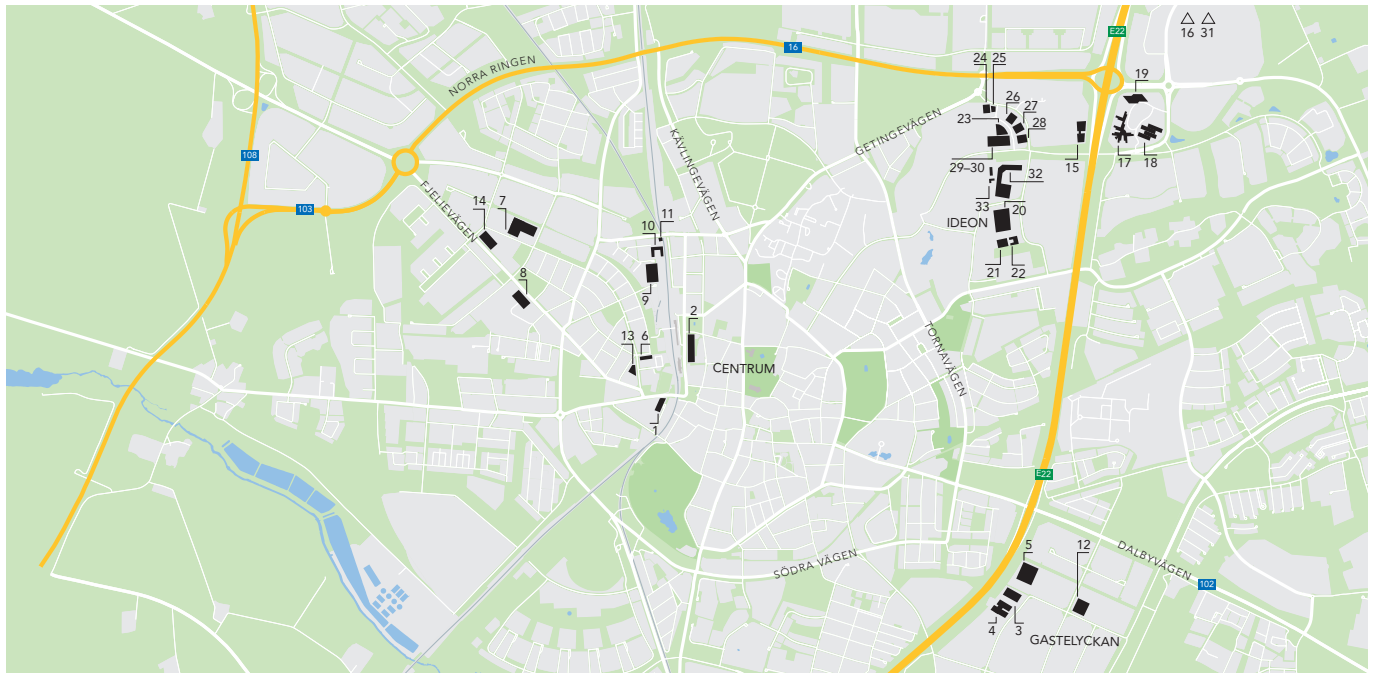
– Med över 30 år i samma lokaler så får jag väl säga att vi hamnat rätt. Ideons geografiska placering ger god tillgång till kompetens. Närheten till universitetet och till andra forskningsintensiva företag ger oss en utmärkt plattform att verka utifrån. Vi uppskattar också servicen på området, och det tillgängliga läget som nyligen har blivit ännu bättre tack vare den nya spårvägen.

Flexibilitet ett måste

BioInvent verkar i en snabbväxande bransch, vilket innebär att man inte kan prognosticera så långt in i framtiden. Detta medför ett behov av att snabbt kunna anpassa och förändra lokalerna, och på ett sätt som inte stör pågående verksamhet.

– Eftersom vår bransch är i ständig förändring är vi beroende av en lyhörd och flexibel hyresvärd som är beredd att stötta oss kring våra lokalbehov. Som ansvarig för Facility & Warehouse har jag tätt samarbete med Wihlborgs, med allt från fastighetsvärdar till förvaltare. Samarbetet är mycket gott och vi uppskattar att Wihlborgs finns där för oss och möjliggör snabba anpassningar. Vi fortsätter att satsa stort på att hitta fler behandlingsalternativ inom immunonkologi, så att fler patienter kan behandlas, och självfallet kommer Ideon att vara platsen för detta, avslutar Nils Johansson.

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	81		6 487		268		208	6 963
2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	227		4 384	6 920	1 057	3 078	167	15 606
3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Logistik/Prod	36		661		5 217			5 878
4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Logistik/Prod	42		2 250		5 870			8 120
5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Logistik/Prod	27				5 979			5 979
6	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	60		3 215				4	3 219
7	Länsmannen 1	Äldermansg. 2/Måsvägen 23,	Lund	Logistik/Prod	32		220		7 740			7 960
8	Måsen 17	Starvägen 19/Grisslev. 15 - 19	Lund	Kontor/Butik	42		3 828		452			4 280
9	Posthornet 1	Bruksgratan 8/Vävareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	343		10 588	197	103			10 888
10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Projekt & Mark	63		453				22	475
11	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	29		1 865		42			1 907
12	Skiffern 2	Skiffervägen 14/Porfyrvägen 7	Lund	Logistik/Prod	11				2 910			2 910
13	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	22		1 486		41			1 527
14	Töebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448			4 775
Lund Centrum/Gastelyckan totalt					1 056		38 282	8 599	30 127	3 078	401	80 487

Lund Ideon

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
15	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	218		11 253					11 253
16	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	8							0
17	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 10/Ideogatan 51	Lund	Kontor/Butik	317		21 474	1 456	1 273		579	24 782
18	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	375		18 497	1 231	1 118			20 846
19	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	520		22 896	1 477	726			25 099
20	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	71		9 288	1 183	280		22	10 773
21	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B - D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150					8 150
22	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	35		4 510		21			4 531
23	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14							0
24	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	392		9 105		257		8 217	17 579
25	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2							0
26	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	39		7 050					7 050
27	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	48		8 050		406			8 456
28	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	42		6 027		205			6 232
29	Syret 8 (Gamma)	Ideogatan 1A-D	Lund	Kontor/Butik	45		10 212		87			10 299
30	Syret 9 (Delta 6)	Ideogatan 3A-B	Lund	Kontor/Butik	21		3 318		41			3 359
31	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	8							0
32	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	160		22 524	710	1 198	1 016	5	25 453
33	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
Lund Ideon totalt					2 314		162 354	6 057	5 612	1 351	8 823	184 197
Lund totalt					3 370		200 636	14 656	35 739	4 429	9 224	264 684