



# I förändringar finner vi nya möjligheter till framgång

Det var ett annorlunda år.

Pandemin slog till och förändrade tillvaron för alla. Förutom det mänskliga lidandet med ett stort antal sjuka fick många företag svårt att hålla igång sina verksamheter – med permitteringar, uppsägningar och i värsta fall konkurser som följd. Självklart gör vi vad vi kan för att hjälpa våra kunder där krisen drabbat som hårdast. När detta skrivs ser vi ännu inte slutet på pandemin, men med fortsatta restriktioner och vaccinering kommer vi att ta oss igenom den. Ingen vet i vilket tempo det kommer att ske – men vi vet att det handlar om att ta avstamp mot framtiden med en lyhördhet och en nyfikenhet som ger oss nya svar och möjligheter. Trots det annorlunda året har vi med vår starka position i regionen inte låtit pandemin hindra oss från att investera och utveckla nya idéer. Tvärtom har vi ökat vårt engagemang och tagit nya initiativ för att skaffa oss en ännu bättre position inför framtiden. Utan att tappa fokus på vår kärnverksamhet och vår intjäningsförmåga finns ett behov av nytänkande baserat på våra samlade erfarenheter. Det ger oss ett försprång där vi kan vara med och skapa nya spelregler för den tid som kommer.

## Lusten att skapa något nytt

Vår gemensamma drivkraft är att arbeta nära våra kunder så att vi tillsammans kan skapa lösningar som är hållbara och lönsamma – både för kunderna, för samhället och för oss. Det är bara genom att finslipa oss själva och vara nyfikna som vi kan öka vår egen mångfald av kunskap och erfarenheter. Vi har under året genomfört en undersökning tillsammans med Navet och Quilt AI för att skaffa oss mer kunskap om de situationer som kan uppkomma i pandemins kölvatten. Hur ser människor på sin arbetsplats och sin arbetsmiljö – hur vill man jobba framöver och hur vill man kombinera arbete på flera platser? Idag talas det om hybridarbetsplatser som en flexibel lösning, men exakt hur stora de här behoven är och hur lösningarna kan gestaltas, ja det ska vi komma fram till i dialog med våra kunder. Hittills har det inte funnits någon framtid som vi inte klarat av tillsammans med våra hyresgäster – och så tänker vi fortsätta. Med vår grundtrygghet är vi aldrig rädda för att stimulera lusten att hitta nya lösningar i samklang med samhället i övrigt.

## Hur gick året som gick?

Det gick bra, till och med väldigt bra i flera avseenden. Vi går in i 2021 med en starkare finansiell ställning än någonsin.

Vi tänker långsiktigt och vår hållbara strategi gör att vi fortsätter att leverera. Även under 2020 hade vi en positiv nettouthyrning under alla fyra kvartalen, och totalt 31 Mkr för helåret. Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 3 074 Mkr och driftöverskottet ökade med 4 procent till 2 222 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 830 Mkr och årets resultat uppgick till 2 222 Mkr, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 14,46 kr. Framförallt har vi ökat soliditeten och minskat belåningsgraden och står därmed starkare finansiellt än någonsin tidigare. Vår största transaktion under året är försäljningen av 21 fastigheter i norra delen av Malmö till Blackstone för 1 430 Mkr. Fastigheterna omfattar kontor och logistik- och produktionslokaler på totalt 124 000 m<sup>2</sup>. Genom affären renodlar vi vårt fastighetsbestånd ytterligare och får större möjligheter att lägga mer kraft på de områden i bland annat Malmö där vi ser en större utvecklingspotential.

## Några projekt stack ute lite extra

I Hyllie har vi nu dragit igång nästa stora byggprojekt – Kvarteren – med 16 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler som har fokus på människa och miljö.

Stora ljusinsläpp, bra inomhusklimat och en stor lummig takterrass ger en miljö som är lätt att trivas i. I markplanet finns en cykellounge med dusch och omklädningsrum för den som cyklar till jobbet. Kvarteren är för många en framtidsdröm, men nu blir den drömmen verklighet.

I Lund inleds nu ombyggnaden av det gamla sockerraffinaderiet mitt i centrum. I fastigheten Raffinaderiet 3 kombineras 5 800 m<sup>2</sup> toppmoderna kontorslokaler med en historisk charm förstärkt av materialval som lyfter fram känslan av en arbetsplats med en alldeles egen karaktär. Projektet är ett lysande exempel på hållbart återbruk – vi skapar kontor med nyproduktionsstandard men behåller så mycket vi kan av de befintliga byggnaderna.



*Vi har ökat vårt engagemang och tagit nya initiativ för att skaffa oss en ännu bättre position inför framtiden. Fortsatt fokus på vår kärnverksamhet och vår intjäningsförmåga kombinerat med nytänkande ger oss ett försprång för den tid som kommer.*

Ulrika Hallengren, vd

I Helsingborg lyser det fantastiska kontorshuset Prisma nu upp stadsmiljön på ett unikt sätt. Detta är inte vilken byggnad som helst. Ett nytt landmärke, en symbol för ett expansivt och framåtblickande Helsingborg. Men också med en blick ut mot resten av världen tack vare läget i nya Oceanhamnen, inte långt från det nyrenoverade Helsingborg C. I bottenplanet finns både restaurang och servicecenter och det gör Prisma till en välkomnande mötesplats för alla som arbetar och bor i Oceanhamnen.

I Köpenhamn har vi under året bland annat förvärvat Baldersbuen 5 som ligger mellan Taastrup och Roskilde och som omfattar 55 000 m<sup>2</sup>. Det är ett fint logistikläge med snabb tillgång till Storköpenhamn och ligger i linje med vår strategi att fokusera på bra kommunikationslägen. I början av året köpte vi Banemarksvej 50, en fastighet som vi ägt en gång tidigare men sålde för cirka 20 år sedan. Men redan då var Milestone System A/S hyresgäst, ett bolag som sedan dess vuxit kraftigt under åren och nu hyr 12 200 m<sup>2</sup>.

## Hållbarhet som helhet

Vem tar det långsiktiga ansvaret för hållbarhet?

Det måste vi göra. Hållbarhet måste vara en integrerad del i allt vi gör och för att göra det extra tydligt har vi samlat funktioner som inköp, HR, affärsutveckling, strategiska partnerskap och miljö i ett gemensamt affärsområde som heter just Hållbara affärer. Vi ökar också vårt fokus på styrning och uppföljning av hållbarhetsmål. Vi behöver se hur vi kan angripa hållbarhetsfrågorna utan skyggglappar – hållbarhetsarbete får aldrig bara vara en "grön fasad". FN har definierat hållbar utveckling som en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbarhet är en viktig principfråga där vi alla har ett individuellt ansvar – hur tar vi ansvar i våra affärer, vilka anställningsformer har våra leverantörer, hur kan vi bygga miljösamt, vad kan återbrukas, hur kan vi få ner energiförbrukningen, hur kan vi förmedla våra värden till kunder och leverantörer – och hur kan vi använda relationerna med våra samarbetspartners? Självklart fortsätter vi att stödja principerna i FN:s Global Compact men tar också initiativ för samverkan med fler företag och aktörer för en hållbar utveckling. Vi drivs av att möta framtiden på ett ansvarsfullt sätt.

## Den starka lagandan

Det blev lite stiltje i arbetet med integrationen i Öresundsregionen.

Inte så konstigt med inreseförbud och oro för smittspridning. Men tiden står inte stilla och arbetet med tankar och idéer som kan utveckla Öresundsregionen fortsätter i oförminskad takt. Intresset för Öresundsregionen är fortsatt starkt både bland inhemska och internationella investerare och andra aktörer. Vi ser också att intresset för regionen ökar från regeringshåll, där till exempel infrastrukturministern uttalat att en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör är en nationell angelägenhet och att Öresundsregionens och Skånes utveckling är viktig för Sverige. Att SJ planerar för att Köpenhamn blir samma hubb för skandinavisk tågtrafik som den är för skandinavisk flygtrafik är ytterligare ett exempel på intresset för regionen. Vår egen tro på vår region är det förstas inget fel på, inte heller hos det övriga näringslivet eller hos beslutsfattarna i det offentliga. Vi har nära till varandra och vi uppskattar alla positiva och livgivande diskussioner. Vi ser oss själva som en regionsbyggare där vi med både kunskap och nätverk kan gynna utvecklingen i ett perspektiv där många hjälps åt. Framgången för vår region handlar förstas om mätbara tal, men också om samverkan, om attityder, om arbetsglädje och om känslan av att vi alla kan bidra med något i ett större sammanhang. Vi ska ständigt vara i rörelse för att fånga upp nya tankar och idéer så att vi kan fortsätta utveckla Öresundsregionen. Ju stabilare vi står, desto mer kan vi påverka. Med en kombination av stabilitet, handlingskraft och nyfikenhet ska vi även framöver vara en stark kraft i regionens utveckling.

Malmö, mars 2021  
Ulrika Hallengren  
Verkställande direktör



