

Wihlborgs i Köpenhamn



63
Fastigheter

1 012 Mkr
Hyresvärde

12 082 Mkr
Fastighetsvärde

708 000 m²
Uthyrningsbar yta

Den hållbara affärsstaden

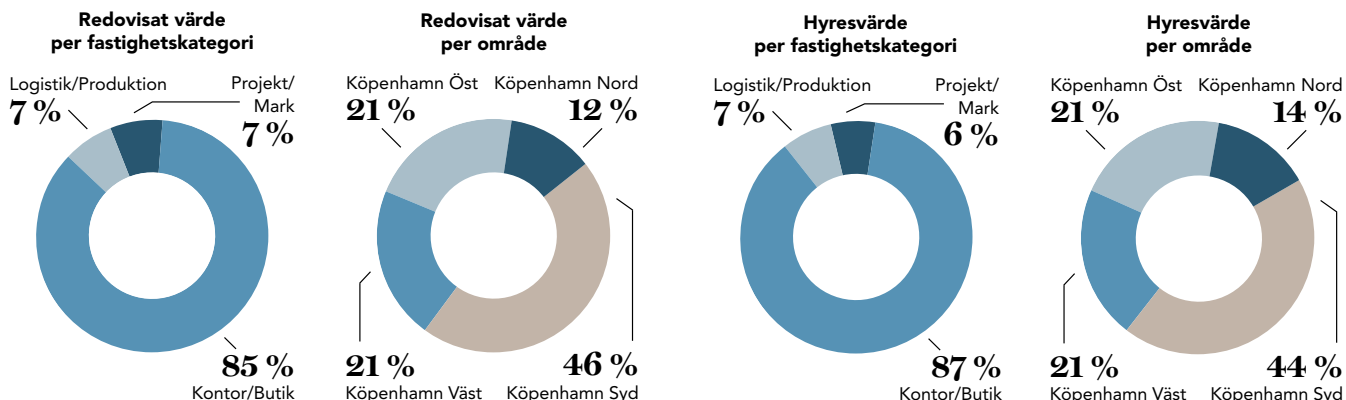
Köpenhamn är mittpunkten i den dynamiska Öresundsregionen. En gammal stad med traditioner ända från 1100-talet, men helt i sin tid som en hållbar och attraktiv plats att göra affärer i. Livsstils-magasinet Monocle har för tredje året i rad korat Köpenhamn till en av världens bästa städer att bo och leva 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. Under 2023 utsåg UNESCO Köpenhamn till "World Capital of Architecture".

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

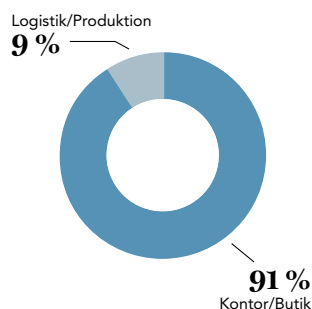


Köpenhamn Nord

96 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 146 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

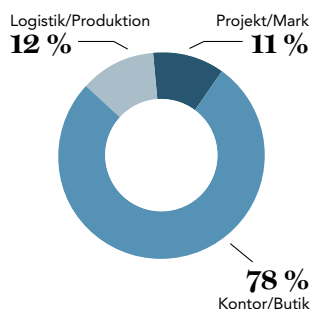


Köpenhamn Syd

302 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 444 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

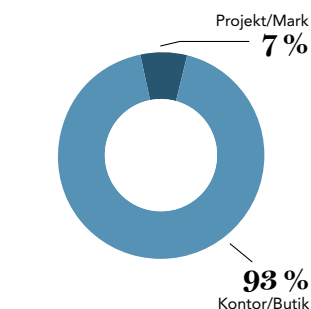


Köpenhamn Väst

126 000 m²

Fastigheter: 11 st
Hyresvärde: 214 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

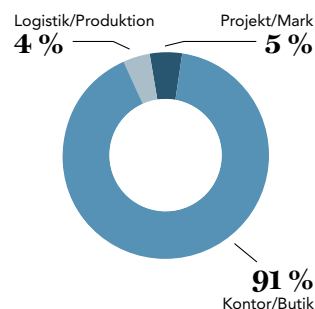


Köpenhamn Öst

183 000 m²

Fastigheter: 22 st
Hyresvärde: 208 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



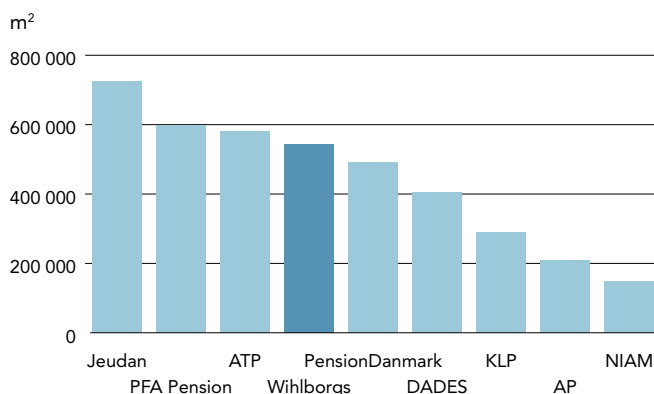
i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter. Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 37 000 studenter och räknas som ett av Nordens främsta. I Lyngby, norr om Köpenhamn, ligger Danmarks tekniska universitet (DTU) med 13 500 studenter som är Danmarks högst internationellt rankade utbildningsinstitution.

Trenden att många unga föredrar att stanna i storstadsregionen 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 (3,5 procent i oktober 2023) och efterfrågan på svensk arbetskraft är stor. Beräkningar från Greater Copenhagen 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.

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudstadsområdet*)

31 december 2023



* 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

Engagemang för utveckling

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



Trots att det är en stor rörelse på marknaden har vi tack vare kundfokus och nära dialog uppnått att 40 procent av våra uthyrningar är till befintliga hyresgäster.

Søren Kempf Holm, direktör för Wihlborgs A/S



Mikkel Willard, ESG-utvecklare på Wihlborgs A/S.

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. 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.

Wihlborgs har samarbete med flera lokala jobbcentra kring praktikplatser, och 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.

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 etablerade vi 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.

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.

Relationerna med hyresgästerna är även i vår danska verksamhet en av Wihlborgs styrkor och konkurrensfördelar. Under 2023 har organisationen haft stort fokus på kundlojalitet och som ett led i det fokuset har vi genomfört löpande kundundersökningar gällande uthyrning, ombyggnad och inflyttning så att vi alltid har fingret på pulsen vad gäller kundernas behov och önskemål. Vi har även infört ett kundlojalitetsprogram, där hyresgäster kan få stora rabatter på många varumärken.

Under året har Wihlborgs köpt en fastighet i Danmark, Klædemålet 9 på Østerbro i östra Köpenhamn, på 3 900 m² i anslutning till våra befintliga fastigheter på Lersøpark Allé 103-107. I slutet av november övertog vi Christianshusvej 2 i Hørsholm, där vi påbörjar uppförandet av en toppmodern skolbyggnad som beräknas stå färdig under andra halvan av 2025. Byggnaden blir Wihlborgs första att certifieras med guld inom ramen för DGNB-standarden. Skolan omfattar 11 600 m² och kommer att ha plats för 1 500 elever och anställda.

Vi har under 2023 gjort flera stora uthyrningar, bl.a. till Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (NGG), som flyttar in i tidigare nämnda Christianshusvej 2, ABB (2 590 m² i Lautrapvang 8), Osvald Jensen (2 120 m² i Literbuen 16-18), Carl Ras (1 410 m² i Literbuen 16-18), Systemex (1 400 m² i Hedegaardsvej 88), Origio (1 300 m² i Lautrapvang 2), Q-Devil (1 190 m² i Lautrapvang 2) och Altiden Omsorg ApS (1 010 m² i Lautrapvang 2).

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. Även om vakansen på fastighetsmarknaden i Köpenhamn fortsätter att vara låg (cirka 5 procent under 2023) ställer hyresgästerna allt högre krav på sina hyreskontrakt och fastighetsägare. Det är stort fokus på flexibla lokaler som i allt högre grad ska rymma hela människan och vara en attraktiv motsvarighet till hemarbetsplatsen, något Wihlborgs ständigt arbetar med att tillmötesgå.

Våra utvecklingsprojekt tar in aktuella trender inom modern stadsutveckling och urbanisering, vilket bland annat innebär att den sociala aspekten står i fokus. Vårt utvecklingsprojekt på Lautrapvang 3 i Ballerup är 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.



Marina Krømmelbein

Förskolechef Børnehuset Edison
Hørkær 18, Herlev, Köpenhamn
1 500 m²

Nytt liv i gammal fastighet

Till följd av stigande efterfrågan på förskolor i Herlev ingick Wihlborgs och Herlev kommun 2020 ett samarbete om att bygga en ny förskola på Wihlborgs fastighet Hørkær 18. Under våren 2023 stod Børnehuset Edison färdigt att ta emot barnen.

Wihlborgs har som utgångspunkt att ta tillvara befintliga fastigheter i så hög utsträckning som möjligt i stället för att riva och bygga nytt. Ett exempel är bottenplanet i den äldre fastigheten Hørkær 18, som tidigare använts för kontor och som efter en omfattande renovering nu huserar Børnehuset Edison, en 1 500 m² toppmodern förskola.

Förskolan har flera rum med direkt utgång till den nya naturlekplatsen utanför. Det finns ytor för både mindre och större barn och deras dagliga aktivitet, samtidigt som de gemensamma utrymmena ger möjlighet till flera olika typer av aktiviteter.

Wihlborgs projektutvecklare Martin Dagnæs berättar:

– Børnehuset Edison är resultatet av ett effektivt och gott samarbete med Herlev kommun. Vi har dessutom gett mer variation till ett område som har många kontorsbyggnader.

Inredning i barnhöjd

Den pedagogiska personalen har varit delaktig i utformningen av förskolan så att den stödjer barnens lärmiljö och blir en bra arbetsmiljö för personalen. Förskolan tar utgångspunkt i barnens perspektiv med en flexibel utformning så att lärozonerna enkelt kan ändras och anpassas efter barngruppernas behov beroende på storlek och ålder.

Børnehuset Edison är uppkallat efter uppfinnaren och vetenskapsmannen Thomas Edison, som skapade glödlampen. I den nya förskolan kommer det på samma sätt att finnas gott om plats för kreativitet, lek och nyfikenhet.

– Vi har valt att betona barnens medbestämmande när de ska välja aktiviteter. På samma sätt har vi i inredningen tagit hänsyn till att alla rum enkelt kan ändra karaktär och anpassas till barngruppen. Tillsammans med våra samarbetspartners har vi jobbat väldigt mycket med att se till att färger och inredning är funktionellt och stödjer det pedagogiska syftet, säger Marina Krømmelbein, förskolechef.

