

Årsredovisning

2022-2023



CONTENTUS

Contentus AB

Ystad (huvudkontor) Hamngatan 3,
271 43 Ystad. Tel 0411 - 727 75

Malmö Södra Skolgatan 31,
Barkmansgatan 2, 214 22 Malmö. Tel 040 - 94 96 94

www.contentus.se



CONTENTUS

FASTIGHETER

www.contentus.se

Väl rustade för en ljus framtid

Verksamhetsåret har som väntat inneburit prövningar för oss precis som för stora delar av övriga samhället. Rysslands brutala krig mot Ukraina pågår fortfarande och har genererat ekonomiska konsekvenser som påverkat omvärlden negativt. Hela samhället har drabbats av hög inflation och höga omkostnader. Contentus långsiktiga modell, våra medarbetare och bolagets finansiella stabilitet har bidragit till att vi står stadigt och gör ett relativt bra år trots turbulensen i omvärlden. Det gör att vi står väl rustade för en fortsatt osäker period med sikten inställt på en långsiktig ljus framtid.

De risker vi såg framför oss under föregående år blev till stor del verklighet. Höjda finansieringskostnader och energipriser, dyrare underhållsarbete, långa leveranstider och höga omkostnader har påverkat oss och övriga i fastighetsbranschen i hög grad. Därför kan vi glädja oss åt vår långsiktiga modell och låga belåningsgrad som har gett stora fördelar under året. Tillsammans med våra medarbetares gedigna arbete har modellen möjliggjort ett bra verksamhetsår.

I vårt pågående nybyggnadsprojekt Daggkäpan har de långa leveranstiderna, bristen på material och de höga omkostnaderna varit utmanande. Därför är jag extra stolt över att projektet följer både budget och tidplan samt har många intressenter som vill flytta in till årsskiftet.

Rättvisare hyressättning och nya hyresgäster

I år förhandlade vi färdigt och fastställde den så kallade Ystadmodellen. Det innebär att vi säkerställer en mer rättvis hyressättningsmodell i hela Ystad. Syftet med modellen är att upprätta en systematisk hyressättningsmodell som speglar vad hyresgästerna värdesätter i sitt boende, samt lägenheternas och fastigheternas standard och läge. Modellen kommer successivt att tas i bruk med start under hösten 2023.

Som fastighetsägare önskar vi säkerställa långsiktiga relationer med våra kunder. Vi har fortsatt låg vakansgrad i våra hyresfastigheter när det gäller såväl bostäder som kommersiella lokaler. Under året har vi skrivit avtal med och välkomnat flera nya företag till våra lokaler, bland annat en frisör i Ystad samt en gravrytbutik och en frisör i Malmö. Att våra nya hyresgäster handelskedjan Normal i Ystad och hamburgerrestaurangen MAX i Malmö blev så väl mottagna var väldigt roligt att se. Deras inflyttningsfester var mycket välbesökta.

Kunder och medarbetare

Contentus långsiktiga modell handlar om vårt fastighetsägande och inte minst om relationen till våra kunder och våra medarbetare. I år när vi rekordhöga 17 år i genomsnitt för hur länge medarbetarna stannar hos oss. Samtidigt resulterade medarbetarenkäten i betyget 4,5 av 5,0 vilket är ett otroligt fint betyg. Båda resultaten tyder på att våra medarbetare trivs väl på Contentus.

I den undersökning som alla utflyttande hyresgäster får svara på uppger 97 procent att de skulle rekommendera Contentus som hyresvärd. Det grundar sig till stor del i det goda arbete som våra medarbetare gör varje dag i förvaltningen av våra bostäder och i mötena med våra kunder. Som lokalt bolag kan vi erbjuda en personlig relation och hög servicenivå genom vår snabba återkoppling och konsekventa närvaro i fastigheterna. Resultatet av arbetet summeras i en årlig kundundersökning som indikerar fortsatt hög kundnöjdhet. På en femgradig skala får vi ett snittbetyg på 4,5 av våra hyresgäster. Ett resultat vi är otroligt stolta över.

Våra hemmamarknader

Vi ser hur våra två hemmamarknader Ystad och Malmö utvecklas positivt och i vissa avseenden leder utvecklingen i Skåne. Även om vi ser en viss försiktighet i nysatsningar så är det få utflyttningar och vi har tecknat avtal med flera nya kunder. Både Ystad och Malmö har i jämförelse med resten av Skåne färre verksamheter som har gått i konkurs.

Ystads och Malmös närhet till Danmark ger en unik fördel med nuvarande valutakurs som lockar danskarna till turism och shopping i städerna. I Ystad fortsätter antalet hotellnätter att öka och hamnens nya färjeläge genererar en stor ökning av trafik på passagerarfärjorna. Samtidigt ser vi hur Ystad följer storstädernas mönster och att allt fler invånare bor i hyreslägenheter. På sidan 6-8 hittar du mer information om respektive stads utveckling det senaste året.

Förvärv, projekt och fler hållbara tjänster

Vi letar ständigt efter potentiella förvärv eller möjligheter att bygga nya fastigheter. Det görs med grund i vår långsiktiga modell. Därför tittar vi extra på fastigheter som kan bli attraktiva över tid eller behålla sin nuvarande attraktivitet. Det innebär också att vi behöver bygga på ett mer hållbart sätt för att öka attraktivitet och långsiktighet.

I vår portfölj har vi flera projekt där vi väntar på att få sätta spaden i marken. Idag har vi utvecklingsplaner på projekt för totalt ungefär en miljard kronor som vi väntar på att genomföra. För att säkerställa att dessa projekt blir långsiktigt attraktiva och hållbara kommer vi fortsätta satsa på fler hållbara lösningar. I år tecknades exempelvis avtal med E.ON om att utrusta flera av våra fastigheter med laddstolpar till elbilar. I takt med att efterfrågan ökar kommer också fler laddstolpar och boxar installeras i det befintliga beståndet.

Under året förvärvades den obebyggda fastigheten Lillö 1 i Ystad. Planen är att bygga två hus med totalt 104 moderna hyresrätter. Tomten ligger intill skridskodammen på regementsområdet i Ystad. Det innebär att lägenheterna får en unik utsikt över staden och Ystad Sandskog. Byggnationen av Daggkäpan, även denna i Ystad, är i full gång. I december står Daggkäpan färdig och vi ser ett stort intresse för lägenheterna. Det ska bli väldigt härligt att få välkomna hyresgästerna till sina nya lägenheter i slutet av året. I båda dessa projekt står hållbara lösningar och långsiktighet i centrum.

I Malmö, precis vid Triangelns station nära Möllevångstorget ligger vår fastighet Vesslan 14. Här arbetar vi med ett förtätningsprojekt i anslutning till fastigheten. I linje med vår modell att förädla och utveckla vårt bestånd kommer vi att vitalisera det populära men något eftersatta stråket med en attraktiv fastighet. Vår vision är 101 nya attraktiva hyreslägenheter samt butikslokaler och kontor. Du kan läsa mer om våra projekt i både Ystad och Malmö på sidan 10-14.

Framtidsutsikter

Vi kommer fortsätta ta ytterligare kliv mot våra långsiktiga mål att skapa fler hyresrätter och växa i Sverige. Detta ska vi göra genom att se över möjliga förvärv men även växa verksamheten organiskt. Vi har för avsikt att växa ansvarsfullt vilket kommer medföra att vi samtidigt kan bibehålla vår ekonomiska stabilitet. Jag hoppas att branschen och möjligheterna att bygga till rimliga kostnader kan stabiliseras inom inte allt för lång tid så att vi kan fortsätta tillföra fler hyresrätter till den svenska bostadsmarknaden. Även om konjunkturen och de höjda kostnaderna har påverkat oss här och nu så ser jag positivt på den nära framtiden.

Vår långsiktiga målsättning och ekonomiska stabilitet har visat sig vara en gynnsam modell. Samtidigt fortsätter vår fantastiska personal att leverera goda resultat. Våra kärnvärden långsiktighet, förädling och ödmjukhet fortsätter att genomsyra verksamheten. Det är det som säkerställer att vi med hög servicenivå kan fortsätta förvalta, förädla och utveckla fastigheter i Sverige.

97%

Av våra utflyttande kunder skulle rekommendera Contentus som hyresvärd

BETYG

4,5/5

Betyg från Contentus medarbetare



Betyg från våra kunder



Peter Hertzberg
Peter Hertzberg, vd Contentus AB

INNEHÅLL

VD har ordet	2
Detta är Contentus	4
Marknad och bestånd	6
Nyproduktion	10
Contentus bestånd	13
Förvaltningsberättelse	14
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Kassaflödesanalys	20
Noter	21
Underskrifter	26
Revisionsberättelse	26

Contentus AB är ett stabilt fastighetsföretag i andra generationen, med verksamhet i Ystad och i Malmö. Fastighetsinnehavet är koncentrerat till bostads- och butiksfastigheter, företrädesvis belägna på bästa lägen. Verksamheten omfattar både förvaltning och projektutveckling. Contentus ser en ära i att hålla fastigheterna i fint skick med vårdande av fastigheternas kvaliteter och med bibehållande av hög soliditet, låg belåningsgrad och starkt kassaflöde. Contentus AB tillhör koncernen Contentus International LLC. Inom koncernen ägs också bostads- och hotellfastigheter belägna i Florida, USA. Contentus International LLC ägs av Rickard Ohlsson, son till Harald och Gertrud Ohlsson som grundade företagets fastighetsinnehav år 1982, samt familjestiftelser.



CONTENTUS
FASTIGHETER

Detta är Contentus



Långsiktigt ägande ger en stabil och ansvarstagande hyresvärd.

Contentus är ett företag som präglas av långsiktighet och service. Företaget har sedan starten konsekvent rört sig mot att vara ett nyskapande och kundcentrerat fastighetsföretag, dock alltid med långsiktig affärsmässighet i grunden.

Contentus affärsidé är att förvärva, långsiktigt förvalta, förädla och nyproducera välbelägna fastigheter i Ystad och Malmö.

Huvudsakligen vänder sig Contentus till hyresgäster som värdesätter kvalitet och läge oavsett priskategori. Den största delen av ytan som Contentus hyr ut, närmare 70 procent, är till hyresgäster för boende i hyreslägenheter. Resterande cirka 30 procent utgörs av segmentet kommersiella verksamheter som söker lokaler i markplan med skyltexponering samt kommersiella verksamheter som söker verksamhetslokaler för kontor, vård med mera. En bra fördelning mellan segmenten är nyckeln till att få en levande stadsmiljö för både boende och kommers.

Contentus bygger sin verksamhet på långsiktig grund. Företaget har egen personal som tar hand om fastighets- och markskötsel samt till skillnad från de flesta konkurrenter driver vi vår egen jour dygnet runt året om. Direktrelationen till våra hyresgäster är viktig för oss. Det långsiktiga ägandet bygger på att vi med hög affärsmässighet i grunden aktivt förvaltar och förädlar vårt bestånd. Våra nybyggnadsprojekt skall vara effektivt och hållbart projekterade, där vi lyhört tagit in vår kunskap om kundernas behov och önskemål.

Contentus skapar värde för kunden. Genom god service och bra relationer levererar vi livskvalitet i hyreslägenheter och attraktiva kommersiella lokaler.



Medarbetarna på Contentus i Ystad.



Medarbetarna på Contentus i Malmö.

Vår vision är att vara en för kunderna uppskattad långsiktig fastighetsägare med hållbar fastighetsförädling och god service som kärnverksamhet på de orter vi verkar.

Contentus varumärkeslöfte

Contentus skall stå för ett närvarande, långsiktigt hållbart fastighetsäggande i kontinuerlig utveckling med kunden i fokus och med affärsmässighet i grunden.

Kärnvärden

Långsiktighet: Vi tar ansvar för våra fastigheter på lång sikt, vi investerar inte på kortsiktig spekulationsgrund.

Förädling: Vi har ett ansvar att förädla våra fastigheter och utveckla dem i takt med tiden, med hållbarhet i fokus och med bevarande/återställande av kulturella värden i den mån det är möjligt och ekonomiskt försvarbart på längre sikt.

Ödmjukhet: Vi förstår värdet av ett hem, boendets värde, vi ser hyresgästen som vår viktigaste kund och ser vikten av att leverera god service och lyssna på våra kunders behov och i den mån det är möjligt ta in i affären för att både skapa tillväxt och kundnöjdhet.

Contentus är och ska vara en trygg plats att arbeta på. Vi har en mycket låg personalomsättning, där många av våra medarbetare väljer att stanna kvar länge inom företaget. Snittanställningstiden på Contentus är 17 år. Detta skapar inte bara en stabilitet internt, där viktig kompetens och erfarenhet behålls inom organisationen, utan gör det dessutom möjligt för oss att ha en långsiktig och nära relation med våra kunder.

Bostadshyresgäst

Hans Överling, Ystad

Vi blev hyresgäster hos Contentus 2011 och har under 12 år bott i tre olika lägenheter. Att byta lägenhet inom Contentus är otroligt smidigt. De som hjälpte oss på kontoret var mycket trevliga och serviceinriktade. Nu bor vi i en mycket fin sekel-skifteslägenhet i centrala Ystad med härligt ljusinsläpp och högt i tak. Har man fått in en fot hos Contentus, då vill man inte ta ut den.

För några år sedan läste jag att Contentus blivit utsedd till årets bästa fastighetsägare men sanningen är att de bara blir bättre och bättre.

Alla Contentus medarbetare är trevliga, hjälpsamma och de ställer alltid upp. När något gått sönder är det bara att ringa eller felanmäla så åtgärdas det oftast direkt. Vi kan inte tänka oss en bättre hyresvärd!



Kommersiell hyresgäst

Razvan-Ion Hoge

Restaurang 400 Grader, Malmö

När jag sålde min förra restaurang var vi på jakt efter en ny restauranglokal och hittade lokalen på hörnet av Södra Skolgatan och Möllevångsgatan. Lokalen passade oss perfekt. I överlåtelsen mellan den tidigare ägaren och oss var alla på Contentus mycket hjälpsamma och gav oss bra service. Det innebar att vi kunde ta över lokalen på kort tid. Lokalen ligger helt perfekt i det populära området mellan Triangeln och Möllevången, vilket innebär att många stannar till och äter hos oss.

Contentus personal äter också ofta hos oss eftersom deras kontor ligger runt hörnet. De hälsar alltid när de passerar och det händer att vi står och småpratar. Det är trevligt och skapar en trygghet hos oss som vi tycker är viktig. När vi har varit i behov av hjälp har vi både anmält och kunnat knackat på hos Contentus. Vi har alltid fått snabb hjälp och service. Vi gillar vår lokal och vill fortsätta driva 400 Grader på Södra Skolgatan och vara hyresgäster hos Contentus länge!



Medarbetare

Johan Ullspira, Malmö

Jag började arbeta på Contentus 2019 och trivs väldigt bra. Som fastighetstekniker tar jag hand om våra fastigheter och hyresgäster. Det är härligt att dagligen träffa kunderna och kunna hjälpa dem. De är alltid väldigt tacksamma över att få hjälp, vilket gör det ännu roligare.

En stor fördel med att ha Contentus som arbetsplats är alla kollegor. Alla besitter stor kunskap och ställer alltid upp om det skulle vara något. Det är viktigt eftersom frihet under ansvar råder i det dagliga arbetet men har man en fråga eller behöver något, då är det bara att fråga. Vi stöttar varandra hela tiden och får gehör för våra idéer. Det är också roligt att få vara med på Contentus resa och extra roligt när vi bygger nytt och att mer ska byggas.



Marknad och bestånd

I den växande hamnstaden Ystad har Contentus 27 fastigheter bestående av 507 hyreslägenheter samt 21 700 kvadratmeter kommersiell yta som omfattar både butikslokaler och kontor. Majoriteten av Contentus fastigheter ligger på mycket tilltalande lägen intill Ystads populära promenadstråk.

Stor attraktionskraft och ökad inflyttning

Ystad är en kommun med stor attraktionskraft. De senaste åren har kommunen sett en tydlig befolkningsökning och ökad inflyttning från andra kommuner. Idag bor 31 714 personer i Ystad och medelåldern är 46 år, vilket är över det svenska genomsnittet.

Ystads utveckling följer de svenska storstädernas utveckling, vilket innebär att en allt större andel invånare bor i hyresrätter. Däremot är den vanligaste upplåtelseformen fortfarande självägda småhus, vilka utgör 42,5 procent av bostäderna. Hyresrätter står för 27 procent och bostadsrätter för 17 procent.¹

Från storstäder till småstäder

En tilltagande trend i Skåne är att personer i åldrarna 25-39 väljer att flytta ut från storstäderna till de mindre storstadsnära kommunerna. Denna trend har påverkat Ystads befolkningsmängd positivt. Kommunens långsiktiga mål är att växa med en procent per år fram till 2029, då Ystad beräknas ha 32 488 invånare.² Under de senaste tre åren har Ystad haft en befolkningsstillväxt på 3,8 procent.³ För att antalet invånare årligen ska öka med en procent krävs 150-200 nya bostäder per år.⁴

Välbesökt stadskärna med tillväxt

I Ystad finns en centralt belägen och välbesökt stadskärna med ett stort utbud av butiker, restauranger och tjänsteföretag. 2021 blev ett rekordår för stadskärnans totala omsättning som ökade med 7,1 procent. Den totala omsättningen är nu högre än åren innan Coronapandemin bröt ut. Ystads fördelar är många. Den centrala placeringen mellan flera småorter medför att grannkommunernas invånare ofta besöker Ystad i olika ärenden.

En annan fördel är att Ystad är en välkänd sommarort vilket lockar en mycket stor publik under sommarsäsongen. Organisationen Ystad i Centrum genomför årligen en medlemsundersökning bland näringsidkarna i stadskärnan. I september 2022 gjordes den senaste undersökningen och 61 procent av företagen uppger i den att deras omsättning ökat ytterligare den senaste sommaren i jämförelse med rekordåret 2021.⁵

Rekord i antal gästnätter och utbyggnad av hamnen

Turismen har ökat i Ystad de senaste åren. 2021 registrerades 316 000 gästnätter vilket blev nytt rekord. Rekordet följdes upp 2022 och de totala antalet gästnätter blev 350 000. Under det senaste året stod utländska besökare för 23 procent av gästnätterna. Ystad gynnas precis som övriga Sverige av en ökad turism och handel från Danmark eftersom den danska valutakursen under flera år genererat en ekonomisk fördelaktig situation för danskar i Sverige.

Ytterligare en anledning till den ökade turismen är den nya möjligheten för stora kryssningsfartyg att lägga till i hamnen och låta passagerarna kliva av och turista i staden. Från Ystads hamn har också antalet passagerare på båtarna till Bornholm och Polen ökat kraftigt. Att resa till Bornholm via Ystad är ett av de populäraste sättet att ta sig till ön utanför Ystads kust. Mellan 2021 och 2022 ökade antalet resande på fartygen från Ystad med 8,6 procent. I takt med att hamnverksamheten växer gör kommunen stora framtidsinvesteringar. Visionen är att före 2030 ha flyttat hamnverksamheten från den inre till den yttre hamnen. Flytten möjliggör stora och spännande stadsutvecklingsprojekt i den inre och centralt belägna hamnen.



Östen 7

Österleden 7

1

Centralt på St Knuts torg i Ystad finner vi Östen 7, en fashionabel sekelskiftesfastighet som totalrenoverades 1989. Placeringen på ett av Österledens hörn ger fastighetens lägenheter fin utsikt över St Knuts torg eller Ystads hamn. Närheten till stationen medför fina pendlingsmöjligheter samtidigt som stadskärnans många fördelar finns runt hörnet. Trapphuset är konstnärligt målat och lägenheterna är utsmyckade med öppna spisar, tidsenlig stuckatur och flera vackra burspråk. I huset finns 13 lägenheter från 2:or till 4:or som möjliggör spatiöst boende.



Rosenhill 22

Västerleden 4

2

I västra Ystad hittar vi Rosenhill 22 en fastighet som byggdes av Contentus 2006 för dem som är i åldern 55+. Lägenheterna är moderna och utformade med öppna gemensamhetsytor. Den havsnära placeringen av fastigheten bidrar till att flera av fastighetens lägenheter har havsutsikt från sina rymliga inglasade balkonger. Från fastigheten är det nära till både Ystads Marina, grönområden och stadskärnan. I huset finns 50 lägenheter uppdelade på både 2:or, 3:or och 4:or. Hyresgästerna har också fri tillgång till fastighetens gym- och spaanläggning med bastu och bubbelpool i bottenplan.

¹ SCB: Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek

² Region Skåne: Skånes befolkningsprognos 2020-2029

³ Ekonomifakta: Ystad

⁴ Ystad kommun: Riktlinjer för bostadsförsäljning

⁵ Ystad kommun: CityIndex

Marknad och bestånd

Contentus har ägt fastigheter i Malmö sedan 1993. I dagsläget utgörs fastighetsinnehavet i Malmö mestadels av centralt belägna hyreslägenheter och ett antal kommersiella lokaler. Innehavet är fördelat på 14 fastigheter, med 607 hyreslägenheter samt 11 853 kvadratmeter kommersiell yta. Bolaget söker ständigt efter andra attraktiva fastigheter som kan utöka beståndet.

Hög tillväxt i en attraktiv stad

Malmö har länge varit den snabbast växande storstaden i Sverige och staden fortsätter vara attraktiv. Sedan 2010 har antalet Malmöbor ökat med 16 procent och under 2022 ökade antalet invånare med 1,6 procent. Den positiva tillväxten skapar ett större behov av nya boenden i staden, som fram till 2032 ska växa med ytterligare 47 000 invånare.¹ Under 2022 färdigställdes 2 550 bostäder och ungefär 6 000 bostäder kommer att färdigställas under 2023 och 2024.²

Den vanligaste upplåtelseformen i Malmö är hyresrätter, vilka utgör 40 procent av stadens boenden. Därefter kommer bostadsrätter på 37 procent följt av självägda småhus på 14,5 procent.³

En ung stad med blomstrande näringsliv

Malmö är en ung stad. Ungefär hälften av stadens befolkning är under 35 år. Detta beror till stor del på en stor inflyttning av främst yngre personer från andra kommuner. Under 90-talet stod Malmö inför en kris där antalet förvärvsarbetande minskade på grund av stora nedläggningar av dåtidens industrier. Då fattades de beslut som påbörjade transformationen från industristad till kunskapsstad. Malmö universitet och Öresundsbron är två satsningar som har genererat stark tillväxt och stor framtidstro i Malmö och regionen. Malmös utveckling och det ökade antalet arbetsplatser i staden har genererat 44 procent av de arbetstillfällena som har skapats i hela Skåne under de senaste 10 åren.⁴

Attraktiv stadskärna och unika möjligheter

Malmös attraktiva stadskärna påverkades mindre än övriga storstäder under Coronapandemin och hade 2021 en ökad omsättning på 10,3 procent.⁵ Med närheten till Köpenhamn och Danmark gynnas Malmö av att många danskar väljer resa över bron för att besöka staden för både nöje och shopping. De senaste åren har den danska kronan stärkts mot den svenska vilket ger en ekonomisk fördel för danskar. Malmös besöksnäring har under det senaste året visat positiv utveckling. Antalet gästnätter har en jämn och positiv tillväxtkurva och utbudet på anläggningar och attraktioner har ökat med 46 procent sen 2010.⁶

Sveriges nav i den växande Öresundsregionen

Det pågår en ständig utveckling av Öresundsregionen. Öresundsbron spelar en stor roll i regionen och den kommer att få en större betydelse när Fehmarn Bält förbindelsen mellan Danmark och Tyskland invigs. Förbindelsen beräknas vara färdigställd år 2029 och ska då möjliggöra resor genom tunneln från Danmark till Tyskland på tio minuter med bil och sju minuter med tåg. Det kommer innebära att det blir möjligt att resa mellan Malmö och Hamburg på tre timmar. En utveckling som förväntas göra Öresundsregionen till en ännu större och mer konkurrenskraftig storregion.⁶

De kommande 10-15 åren har Malmö stad valt att göra stora satsningar för en hållbar stadsutveckling. Det innebär bland annat utbyggnad av kollektivtrafiken och tågspåren längs med Lommabanan samt byggnation av tre mil nya cykelbanor. Genom dessa satsningar ska Malmö bli en mer hållbar stad med ett effektivt infrastrukturnät som gör det ännu enklare att transportera sig till och inom staden.⁶

¹ Malmö Stad: Fakta och statistik, befolkning

² Malmö Stad: Bostadsbyggande, bostadsstatistik

³ SCB: Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek

⁴ MalmöLäget

⁵ CityIndex: Malmö

⁶ MalmöLäget



Sege Park

Segeparksgatan 16-19

2

2013 färdigställdes Segepark som är ett av Contentus nyproduktionsprojekt med fokus på boende i åldern 55+. Huset har 124 lägenheter uppdelat på 2:or, 3:or och 4:or. Det moderna tegelhuset har stora glaspartier vilka ger lägenheterna ett härligt ljusinsläpp. Till huset gjordes omsorgsfulla materialval som bidrar till en högklassig känsla med parkett, klinker, köksinredning i ljus ek och inglasade balkonger. I huset finns möjlighet till både pulshöjande gymsessioner och bastubadande i fastighetens spa-del.



Laxen 22

Södra Förstadsgatan 30

1

På AAA-läge på gågatan i Malmö ligger Laxen 22, en attraktiv affärs-, kontors- och bostadsfastighet i typisk funktisstil. 2017 renoverades fastigheten som nu är i mycket gott skick och hyser flera attraktiva lägenheter med egna tvättstugor, exklusiva kök och en fin gemensam terrass på innergården. Fastighetens centrala läge bidrar till många fördelar som närhet till pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik och ett stort serviceutbud med flera butiker.

Nybyggnationer och planerade projekt

Contentus har som långsiktigt mål att växa i Sverige och en viktig del av detta är företagets kontinuerliga arbete med förvärv och nybyggnation. Fokus vid nybyggnation är att bygga hyresrätter i attraktiva lägen inom Contentus kärnmarknader i Ystad och Malmö. Contentus står inför en period med många intressanta projekt och investeringar, vilka tillsammans uppgår till cirka en miljard kronor.



Daggkäpan, Ystad

Fastigheten Daggkäpan är en av Contentus pågående nybyggnationer vid det Gamla vattentornet i Ystad. Fastigheten förvärvades under 2021 efter markanvisning från Ystad kommun. Byggstarten skedde under februari 2022 och planerad inflytt är årsskiftet 2023/2024. Fastigheten kommer bestå av 73 lägenheter med en variation av 1:or – 4:or med kök, fristående garage och parkeringsplatser. Fastigheten är belägen vid det centralt placerade Gamla vattentornet. Det betyder att hyresgäster kommer ha nära till stadens kultur- och serviceutbud. Badhuset och Ystad Arena ligger på promenadavstånd och omgivningen erbjuder en lugn och trygg boendemiljö med mycket grönska.

Byggnaderna uppförs som två huskroppar – ett 6- och ett 7-våningshus – med en gemensam innergård mellan husen. Här finns sociala grönytor med grillplats, sittgrupper, lekplats och boulebanor. I husets lägenheter har Contentus gjort omsorgsfulla val av kvalitativa material. Fastigheten kommer utrustas med bergvärme genom tolv borrhål om 180 meter vardera och därigenom får fastigheten mycket god energiprestanda. Under året skrev Contentus också avtal med E.ON om elbilsaddning till hyresgästerna. Uthyrningen kommer inledas tidig sommar och redan nu finns ett stort intresse för Daggkäpan, som redan har över 500 intressenter.



På vår webbsida går det att följa bygget live av Daggkäpan i Ystad.



Zephyr, Ystad

För fastigheten Zephyr Västra 7, som Contentus förvärvade 2016, har ett detaljplanearbete inletts för att utveckla och bygga om fastigheten till nya hyreslägenheter. Med ett attraktivt läge centralt i Ystads gamla stadskärna lämpar sig fastigheten väl för bostadsutveckling. Det finns även god potential för flera gemensamma faciliteter för de boende då tomten utgör hela 5 858 kvadratmeter.

På marken står idag en byggnad för handel som befintlig hyresgäst flyttade ut från under 2021. Enligt plan ska denna rivas för att ge plats åt en ny modern fastighet med ca 180 lägenheter, från 1:or till 4:or med kök, där majoriteten är 2- och 3-rums lägenheter med kök. Contentus har i samråd med Ystad kommun arbetat fram reviderade ritningar som framgår av illustrationen ovan. Byggnadens utformning är tänkt att ha liknade formspråk som omgivande bebyggelse.



Lillö 1, Ystad

Under året förvärvade Contentus fastigheten Lillö 1. Det är en byggrätt som möjliggör byggnation av lägenheter intill skridskodammen på regementetsområdet i Ystad. Contentus plan är att bygga två hus med totalt 104 hyresrätter i hög standard med bra miljöprestanda.

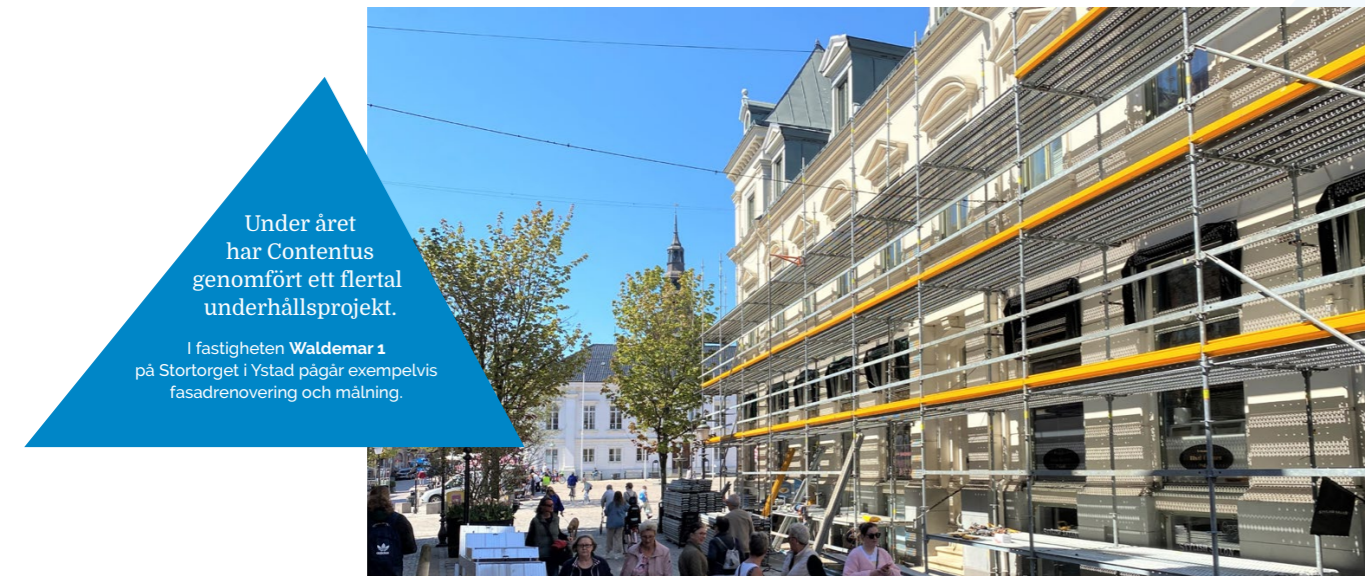
Lillös placering och huskropparnas höjd möjliggör en unik och vacker utsikt över Ystads sandskog och stadskärna beroende på lägenheternas placering. Fastighetens naturnära läge möjliggör joggingturer längs löparslingorna som passerar utanför huset. Både sandskogen och Ystads kritvita stränder ligger en kort promenad härifrån vilket möjliggör härliga promenader och bad.



Vesslan 14, Malmö

Vesslan 14 har ägts av Contentus sedan 1993. Fastigheten ligger på ett strategiskt och attraktivt läge endast ett hundratal meter från Citytunnelstationen Triangeln och Möllevångstorget. I ett område som i övrigt har begränsade möjligheter till ytterligare bostäder lämpar sig fastigheten mycket väl för förtätning. Projektets syfte är att vitalisera det centrala stråket i Malmö genom att utveckla fastigheten samt tillföra nya hyreslägenheter, butiker och kontor.

Parkeringshuset som står på tomten idag kommer att ge plats åt 101 nya hyreslägenheter, Contentus Malmökontor samt nya attraktiva butiker längs hela fastigheten mot Smedjegatan. I källarplan kommer det finnas garageplatser och cykelparkering till hyresgästerna. Detaljplanen blev klar under 2020 och byggstarten väntas kunna inledas under de kommande åren.



Under året har Contentus genomfört ett flertal underhållsprojekt.

I fastigheten Waldemar 1 på Stortorget i Ystad pågår exempelvis fasadrenovering och målning.

Contentus bestånd

FASTIGHETS BETECKNING	TOTAL YTA (m²)	BOSTADSYTA (m²)	ANTAL LÄGENHETER	KOMMERSIELL YTA (m²)
YSTAD				
Qvirites 24	2 826	1 231	18	1 595
Rosenhill 22	3 424	3 424	50	0
Östen 5	1 415	1 415	16	0
Östen 6	1 853	1 853	16	0
Östen 7	1 226	1 196	13	30
Rosenhill 21	3 297	3 280	47	17
Thora 21	2 208	2 010	24	198
Erik 14	1 330	463	6	867
Christina 6	1 859	1 234	12	625
Helan 13	1 342	1 342	21	0
Lamberg 11	2 181	1 941	20	240
Gunilla 1	4 039	3 798	57	241
Thor 6	1 515	494	8	1 021
Thor 15	6 468	2 558	28	3 910
Håkan Östra 6	3 671	3 671	47	0
Hildetorp 18	891	851	15	40
Stenkil 12	1 631	606	9	1 025
Frigga 7	2 036	0	0	2 036
Knut 16	1 981	0	0	1 981
Generatorn 1	1 860	0	0	1 860
Åsen Södra 18	1 029	1 009	16	20
Rosenhill 15	987	987	14	0
Waldemar 1	1 171	632	8	539
Zephyr Västra 7	5 462	0	0	5 462
Ziphora 5	3 701	3 701	62	0
Daggkäpan 2****	0	0	0	0
Lillö 1*****	0	0	0	0
Summa Ystad	59 402	37 695	507	21 707
MALMÖ				
Vesslan 14*	7 442	2 006	40	5 436
Vakten 3	1 781	1 746	20	35
Kronodirektören 3	13 873	13 621	171	252
Elefanten 37	1 141	956	11	185
Laxen 22	2 537	1 148	17	1 389
Roslagen 1	2 676	2 598	32	78
Lagern 7	2 192	1 853	27	339
Roslagen 2	1 211	1 211	24	0
Söderport 16	2 146	314	5	1 832
Uppland 9	811	776	17	35
Roslagen 6	2 958	2 958	41	0
Laxen 17	2 899	1 433	11	1 466
Nötskrikan 15	4 964	4 178	67	786
Sege Park**	8 438	8 418	124	20
Summa Malmö	55 069	43 216	607	11 853
Totalsumma	114 471	80 911	1 114	33 560
Contentus AB***	108 789	77 201	1 052	31 579

*I Vesslan 14 finns ett parkeringshus på 6 000 kvadratmeter, vilket inte är medräknat i ytan i tabellen då det utgör yta för bilplatser.

**Sege Park består av fastigheterna Bladverket 1, Trädrotten 1 och Ögonstenen 3 i Malmö.

***Ej inräknat ytan för fastigheterna Knut 16 och Ziphora 5 i Ystad då dessa fastigheter ägs via dotterbolag till Contentus AB.

****Under nyproduktion, planerad att färdigställas december 2023 om totalt 4 735 m2 bostadsyta fördelad på 73 lägenheter.

*****Under projektering, planeras för 104 lägenheter.