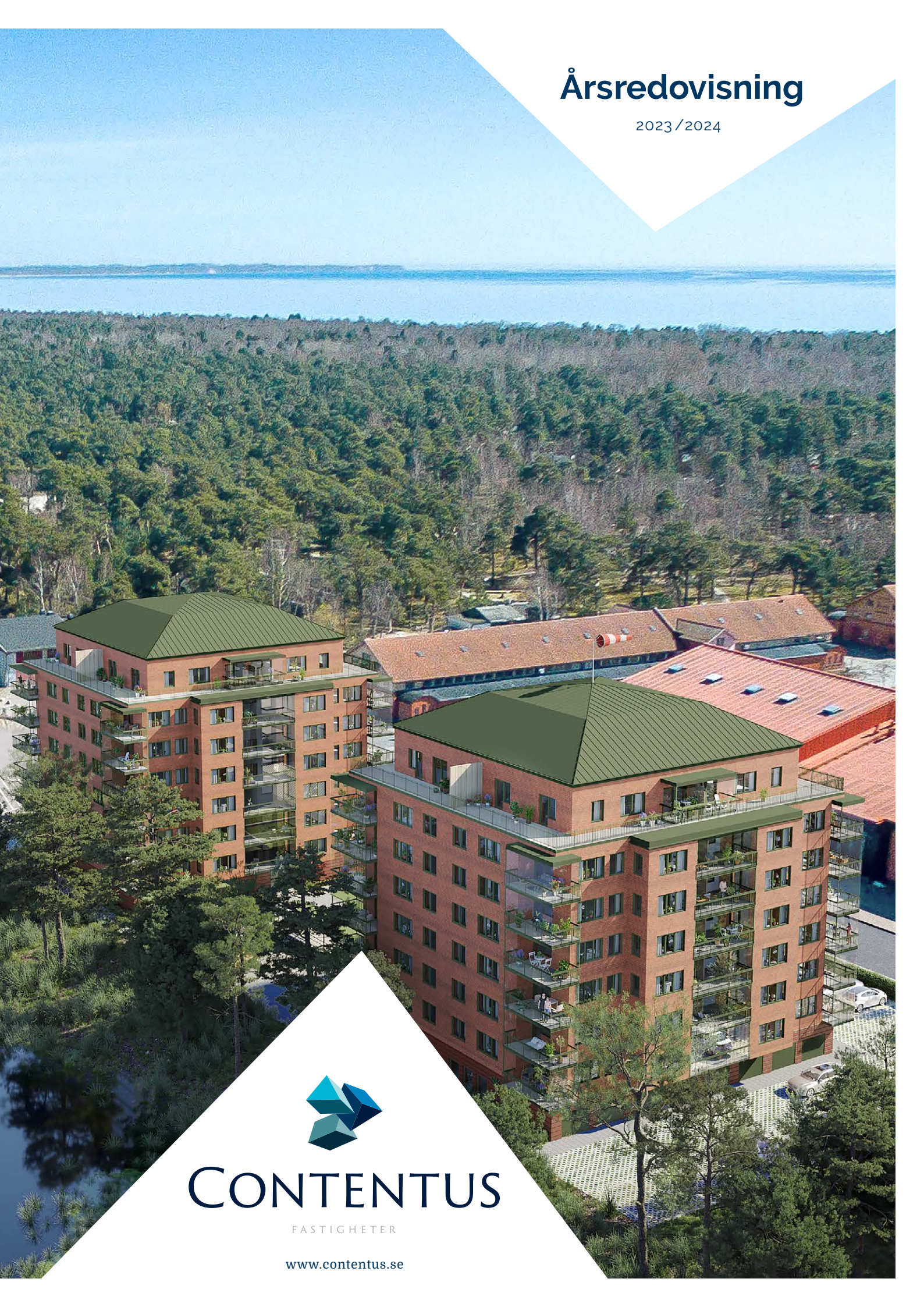


Årsredovisning

2023/2024



CONTENTUS

FASTIGHETER

www.contentus.se

Stabilitet i utmanande tider

När vi blickar tillbaka på verksamhetsåret ser vi ytterligare ett år av prövningar för hela fastighetsbranschen. Det höga ränteläget, brist på byggmaterial och höga omkostnader har inneburit utmaningar. Trots det har Contentus presterat bra, färdigställt projekt enligt tidplan och upprätthållit en hög servicenivå för våra hyresgäster. Det är ett glädjande besked med tanke på att våra kostnader ökat markant. Att Contentus står starkt även i år beror till stor del på medarbetarnas gedigna arbete, vår starka soliditet och långsiktiga fokus.

Även om marknadsläget inneburit att det varit tuffare att bygga nya fastigheter färdigställde vi Daggkäpan i Ystad enligt förutbestämd tidplan och budget. Vi är glada över att ha välkomnat hyresgästerna till Daggkäpan och ännu gladare över att de är nöjda med sina nya lägenheter. Alla lägenheter är nu fullt uthyrda. Jag är också stolt över att vi bibehåller vår AAA-rating och uppnår 25 sammanhängande år med den högsta möjliga ratingen.

Våra hemmamarknader

Ystad och Malmö utgör våra marknader. Det är två städer som fortsätter att utvecklas positivt. Båda städerna växer, vilket skapar flera intressanta möjligheter för oss. Vi ser också hur städernas näringsliv gynnas av den starka danska valutan och fler danskar besöker städerna för en vistelse i staden och shopping, vilket är gynnsamt för våra kommersiella kunder. Ytterligare en positiv utveckling är att Ystads kommun slår rekord i antalet hotellnätter för det fjärde året i rad. Malmö prisades samtidigt till årets stadskärna 2023, vilket är glädjande för oss och våra kommersiella hyresgäster. På sidorna 6-9 hittar du mer information om respektive stads utveckling och en överblick av vårt fastighetsbestånd.

Fler uthyrningar och mer rättvis hyressättning

Under året har vi genomfört ungefär 350 uthyrningar, den höga siffran beror till stor del på inflyttningen i Daggkäpan.

Samtidigt har vi också kunnat välkomna flera kommersiella hyresgäster. I Ystad välkomnade vi ett arkitektkontor till nya lokaler på Ystads centrala promenadstråk och Autotech till nya lokaler i fastigheten Generatorm. I Malmö har vi i nuläget inga vakanser i våra butikslokaler. Under året flyttade klädbutiken Humana in på Triangelstorget, klädbutiken Love Street Vintage och kaféet Biu Te flyttade in i våra fastigheter på Södra Förstadsgatan i Malmös stadskärna. Vi har fortsatt utmaningar med uthyrningen av våra kontorslokaler i både Ystad och Malmö. En anledning till denna utmaning tror vi kan bero på försiktighet i nya investeringar till följd av marknadsläget. Trots försiktigheten på marknaden har vi enbart ett vakant kontor i Ystad och två i Malmö. I Ystad har vi dock ett antal lediga kommersiella lokaler som vi hoppas fylla kommande året.

Under verksamhetsåret blev Ystadmodellen klar och vi har bruksvärderat över 300 lägenheter i Ystad. Det motsvarar ca 60 procent av hela vårt lägenhetsbestånd i staden. Planen är att fortsätta bruksvärdera resterande lägenheter under kommande år. Med Ystadmodellen kommer vi att få en mer rättvis hyressättningsmodell som speglar vad hyresgästerna värdesätter i sitt boende, samt lägenheternas och fastigheternas standard och geografiska läge. Planen är att modellen successivt ska tas i bruk under nästa räkenskapsår. Det är dock avhängigt av att bruksvärderingsförhandlingen mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen blir klar.

Kunder och medarbetare

På Contentus är vi långsiktiga i vårt fastighetsägande och inte minst i relationen till våra kunder och medarbetare. Snittanställningstiden på bolaget är 15 år. I vår årliga medarbetarenkät fick vi återigen högt betyg, resultatet 4,35 av 5 möjliga. Att våra medarbetare trivs och väljer att arbeta på Contentus länge är vi mycket glada över. Under året har vi tillsammans tagit ytterligare steg för att framtidssäkra vår verksamhet. Vi har genomfört ett stort arbete för att digitalisera våra sista analoga processer, vilket ska underlätta vårt dagliga arbete.

Kundundersökningar som våra avflyttande hyresgäster besvarar visar att 95 procent av dem skulle rekommendera Contentus som hyresvärd. Det höga betyget beror till stor del på våra medarbetares dagliga arbete med att förse våra hyresgäster med god och snabb service. Fördelarna med att vara ett lokalt företag är att vi har en konsekvent närvaro i våra fastigheter vilket bidrar till personlig service. Årligen sammanfattas vårt arbete i en kundundersökning och i år blev resultatet 4,23 av 5, vilket tyder på fortsatt hög kundnöjdhet.

Grön omställning, pågående projekt och förvärv

Contentus långsiktiga modell innebär, utöver att förädla och utveckla befintligt bestånd, att se över potentiella förvärv eller möjligheten att bygga nya fastigheter. Vi tittar då på fastigheter som kan behålla sin attraktivitet eller bli attraktiva över tid. Under verksamhetsåret har inga förvärv genomförts. Fokus har legat på att färdigställa Daggkäpan och utveckla våra befintliga projekt.

För att våra fastigheter ska vara attraktiva har vi i år fortsatt installationen av ett stort antal laddboxar i vårt bestånd. Installationerna utgör en del av vår satsning på att få in fler hållbara lösningar i våra fastigheter och bidra till den gröna omställningen. Vi planerar fortsätta installera både laddboxar och laddstolpar i takt med att efterfrågan ökar i våra befintliga fastigheter.

Under föregående räkenskapsår förvärvades bygggrätten till den obebyggda fastigheten Lillö 1 på regementsområdet i Ystad. Den planerade fastigheten har under året fått flera förskönande uppdateringar. Till ritningen har nu vindsvåningar och en takterrass tillförts samtidigt föll materialvalen på tegel och grön plåt vilket ger fastigheten ett mer elegant utseende. Förfrågningsunderlaget är klart och bygglov är erhållet. Det innebär att byggnationen kan komma att handlas upp under kommande räkenskapsår.

I portföljen finns också fler projekt och utvecklingsplaner. De samlade projekten överstiger en miljard. I Malmö pågår förhandlingar gällande ett förtätningsprojekt mellan Möllenvångstorget och Triangelns station. Projektet innebär en modernisering av en befintlig fastighet och arbetet går helt i linje med Contentus modell som bygger på att förädla och utveckla vårt bestånd.

Framtidsutsikter

Under året har vi fortsatt att arbeta efter våra kärnvärden långsiktighet, förädling och ödmjukhet. Det är det som gör att vi med hög servicenivå kan fortsätta förvalta, förädla och utveckla våra fastigheter. Vi ser att vår långsiktiga målsättning och våra medarbetares gedigna arbete ger utdelning. Nu hoppas jag dock på rimliga byggkostnader så att vi kan färdigställa Lillö 1. Jag hoppas också att de årliga hyresjusteringarna står i paritet med våra ökade omkostnader. Kostnadsökningarna har de senaste åren överstigit våra intäktsökningar, vilket inte är en hållbar förvaltning i ett långsiktigt perspektiv.

Vi har dock ett bättre ekonomiskt läge framför oss, räntenivåerna sjunker och bostadsbyggandet har försiktigt tagit fart igen. Det är en positiv utveckling som kommer tillföra fler hyresrätter till den svenska bostadsmarknaden. Contentus ska vara en del av den positiva utvecklingen och fortsätta arbeta för att skapa organisk tillväxt med bibehållen ekonomisk stabilitet.



Peter Hertzberg

Peter Hertzberg, vd Contentus AB

95%

Av våra utflyttande kunder skulle rekommendera Contentus som hyresvärd

BETYG

4,35/5

Betyg från Contentus medarbetare



Betyg från våra kunder

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 framåtblickande företag som sätter kunder och service i centrum. Företaget har konsekvent arbetat för att vara ett nyskapande och kundcentrerat fastighetsföretag, alltid med långsiktig affärsmässighet i grunden.

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

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

Contentus vänder sig huvudsakligen 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 30 procent utgörs av kommersiella verksamheter som söker lokaler i markplan med skyltexponering samt kommersiella verksamheter som söker lokaler för kontor, vård eller liknande. En bra fördelning mellan olika segment är nyckeln till att få en levande stadsmiljö för både boende och handel.

Det långsiktiga ägandet bygger på att företaget med hög affärsmässighet i grunden aktivt förvaltar och förädlar vårt bestånd. Contentus har egna medarbetare som tar hand om fastighets- och markskötsel. Till skillnad från många andra fastighetsägare driver vi även en egen jour dygnet runt, året om. Direktrelationen till hyresgästerna är viktig för Contentus.



Medarbetarna på Contentus i Ystad och Malmö

Nybyggnadsprojekt skall vara effektivt och hållbart projekterade, baserade på kunskap om kundernas behov och önskemål.

Genom god service och bra relationer levererar vi livskvalitet i hyreslägenheter och attraktiva kommersiella lokaler.

Contentus varumärkeslöfte

Contentus skall stå för ett närvarande, långsiktigt hållbart fastighetsägande i kontinuerlig utveckling med kunden i fokus och 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 och 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, och vi ser hyresgästen som vår viktigaste kund. Vi ser vikten av att leverera god service och lyssna på kundernas behov och i den mån det är möjligt ta in detta 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. Många av våra medarbetare väljer att stanna kvar länge inom företaget. Snittanställningstiden på Contentus är 15 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.

Kommersiell hyresgäst

Ulrika Drevhage,
Humana Second Hand, Malmö

I mars i år blev vi hyresgäster hos Contentus och flyttade in i en ny lokal men Humana har funnits i Malmö under en väldigt lång tid. Vi sökte en ny placering i Malmö för att hitta nya kontaktytor och förhoppningsvis en ny kundgrupp. Valet föll på Contentus ljusa och fräscha lokal på Triangelorget. Placeringen var helt klart avgörande och den har bidragit till att vi nu fått en bredare kundgrupp. Lokalen har helt rätt förutsättningar för vår verksamhet, med en stor butik, lager och personalen får ett bra fikarum.

Från att vi tecknade avtal med Contentus har de varit väldigt flexibla och lyhörda. Det har aldrig varit några konstigheter och de färdigställde lokalen efter våra önskemål på ett tillfredsställande sätt. Fördelarna med den nya butiken är många och vi har till och med dubblat omsättningen i butiken, så vi är väldigt nöjda!



Bilder från Humanas invigning på Triangelorget

Bostadshyresgäst

Emelie Nave och Emelie Kristoffersson, Ystad

Vi har varit hyresgäster hos Contentus i över ett år och bor i en lägenhet mitt på stortorget i Ystad. Det är en lägenhet på två våningar, det gör den luftigt. Att den ligger högst upp i huset i två etage och så centralt i Ystad gör att det känns som att vi bor i ett litet hus. Från våra fönster har vi utsikt över stadens alla tak-åsarna och bortom dem ser vi havet.

Vår lägenhet ligger i en äldre fastighet så det händer att det uppstår ett behov av omvårdnad. Då är Contentus snabba med att ordna problemet, de är också lyhörda inför oss som hyresgäst. Deras fastighetsförvaltare kommer alltid inom en eller två dagar efter felanmälan, vilket är kanon. Jag skulle vilja säga att vi har en väldigt bra relation och kontakt med Contentus och är extremt nöjda med dem som hyresvärd.



Medarbetare

Marie Göthe, Ystad

I år har jag varit anställd på Contentus i 25 år. Företaget växer ständigt och utvecklas och det är spännande och utmanande att få vara med på den resan. Även om jag är ekonomiansvarig och mitt huvudansvar är företagets ekonomi, så är uppgifterna väldigt omväxlande och innefattar till exempel även en deljuridik.

Jag trivs väldigt bra på Contentus och tycker det är en bra arbetsplats med familjär stämning och trevliga kollegor.



Marknad och bestånd

I den växande hamnstaden Ystad har Contentus 27 fastigheter med 580 hyreslägenheter samt 22 000 kvadratmeter kommersiell yta som utgörs av både butikslokaler och kontor. Majoriteten av Contentus fastigheter ligger på mycket tilltalande lägen intill Ystads populära promenadstråk.

Stor attraktionskraft men brist på bostäder

Ystad är en kommun med stor attraktionskraft. De senaste åren har kommunen sett en tydlig befolkningsökning och ökad inflyttning från andra kommuner. Ökningen har dock stagnerat något till följd av brist på nybyggda bostäder. Idag bor 31 911 personer i Ystad och medelåldern är 46 år, vilket är över det svenska genomsnittet.¹ Ystads utveckling följer de svenska storstäderna, vilket innebär att en allt större andel invånare bor i hyresrätter. Däremot är den vanligaste upplåtelseformen i Ystad småhus med äganderätt, vilka utgör 42 procent av bostäderna. Hyresrätter står för 28 procent och bostadsrätter för 17 procent.²

Expansion och nya stadsdelar

Ystads kommuns långsiktiga mål är att växa med en procent per år fram till 2029, då Ystad beräknas ha 32 488 invånare.³ Under de senaste åren har kommunen vuxit med tre procent. Utvecklingen och befolkningstillväxten innebär att kommunen kommer att behöva mellan 150–200 nya bostäder per år. Den senaste tioårsperioden har det årligen byggts i genomsnitt 138 lägenheter, vilket inte är tillräckligt.

Den planerade utbyggnaden av stadens olika bostadsområden, Arenastaden och kvarteret Urmakaren, skulle tillföra flera tusen bostäder. Dessa projekt har dock försenats på grund av rådande marknadsläge. På stadens andra sida etableras den nya stadsdelen Hamnstaden, där en avsiktsförklaring redan har signerats med ett byggbolag. Projektet är Ystads största stadsbyggnadsprojekt i modern tid. Det syftar till att koppla staden närmare vattnet och kommer att tillföra 1500 nya bostäder, kontor, restauranger och andra verksamheter. Den nya hamnstaden kommer successivt att växa österut i staden i takt med att hamnverksamheten flyttar längre ut.⁴

Stadskärnan och stadens möjligheter

Stadskärnan, som är centralt belägen och välbesökt under sommarmånaderna, erbjuder ett brett urval av butiker, restauranger och tjänsteföretag. Trots en positiv utveckling efter Coronapandemin, har näringslivet i stadskärnan påverkats av tuffare ekonomiska tider med stigande kostnader – en trend som också har påverkat andra stadskärnor runt om i Sverige.

Ystad utmärker sig dock genom att stå starkare än de flesta andra stadskärnor i Skåne.⁵ För att stärka den positiva utvecklingen har ett samarbete och stadsutvecklingsprojekt startats. Dessa initiativ syftar till att skapa en mer levande stadskärna. I projektet medverkar 60 företagare, ett antal fastighetsägare, politiker och tjänstepersoner. Gemensamt har de tagit fram en målbild för Ystads levande stadskärna. Trots ekonomiska utmaningarna är möjligheterna stora. Ystads centrala placering mellan flera småorter medför att grannkommunernas invånare ofta besöker Ystad i olika ärenden. Stadens unika position som sommarort är också en fördel.

Sommarstaden och nytt hotellnattsrekord

Ystad är en välkänd sommarort och lockar årligen många besökare. Utvecklingen tyder på att allt fler besöker Ystad och under 2023 slog staden för fjärde året i rad rekord i antalet hotellnätter. Totalt sett noterades 360 000 övernattningsnätter på boenden i kommunen vilket är en ökning med 57 000 övernattningsnätter sedan 2019. En utveckling som bidrar positivt till stadens företagare. Andelen utländska gäster ökar också och var fjärde hotellnatt bokas av en utländsk besökare. Enligt Ystads turistchef bidrar de utländska besöken till en större balans i besöksflödet eftersom besöken sprids ut över året. Årets siffror tyder på att det är vinterns besök som bidragit mest till ökningen av hotellnätter, sommarmånaderna är sedan tidigare stabilare.⁶

Under föregående verksamhetsår började kryssningsfartyg lägga till i Ystad vilket har fått väldigt god respons bland stadens näringsidkare och besökare. En undersökning visar att kryssningarna skapar stort värde för Ystad. Kryssningsresenärerna gläds åt den pittoreska stadskärnan och mysiga stämningen. Stadens näringsidkare vittnar om en ökad omsättning på i snitt 15 procent. Enligt undersökningen genererade sommarens tio kryssningsanlöp närmare 8 miljoner kronor i omsättning.⁷



Thora 21

Skepparegatan 11 A-D

1

En av våra mest populära fastigheter är Thora 21, som har ett attraktivt läge nära småbåtshamnen och Ystads Marina. Lägenheterna i fastigheten erbjuder enastående havsutsikt, vilket gör dem särskilt efterfrågade. Fastigheten ligger endast ett stenkast från Ystads teater och med den gamla stadskärnan alldeles inpå knuten. Fastigheten är gedigen med rött tegel och indragna balkonger, byggd av den välkände Ystadsbyggmästaren Ragnar Nilsson 1973.

Fastigheten huserar 27 bostadslägenheter, från ettort till sexor samt ett garage i källarplan. Sedan 2011 finns Ystads Hantverksmuseum i källarvåningen.



Stenkil 12

Tvärgänd 2, Hamngatan 5, Böckaregatan 2

2

Fastigheten Stenkil 12 ligger på absolut A-läge utmed Hamngatan i Ystad. Fastigheten, som är en affärs- och bostadsfastighet, sticker ut som ett av få Funkishus i Stadskärnan. Huset som byggdes 1968 rymmer tio bostadslägenheter i storleken ettort till femmor. Det finns en gemensam takterrass för de boende på andra våningen, totalt insynsskyddad från stadens flanörer. I källarplan finns ett garage för de boende.

På gatuplan finns stora kommersiella ytor. Här hittar du Pizzeria Parma, Pinchos och Handelsbanken. Handelsbanken har varit hyresgäst sedan fastigheten byggdes 1968.

¹ Region Skåne: Näringsliv och arbetsmarknad i Ystad (2023-02-09)

² SCB: Andel hushåll efter region, boendeform och år - Ystad

³ Region Skåne: Skånes befolkningsprognos 2020-2029

⁴ Ystad Kommun: Planprogram för hamnstaden

⁵ CityIndex Ystad 2023

⁶ Ystad Allehanda: Nytt rekord - antalet gästnätter ökade igen

⁷ Ystad kommun: Ystadföretagare vill se fler kryssningsanlöp

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.

En attraktiv och växande stad

Malmö har länge varit en växande stad. Enligt den senaste rapporten bor nu 362 133 personer här, vilket är en ökning med nästan 4 800 personer jämfört med föregående år. Det är en attraktiv stad med stor inflyttning och enligt prognosen kommer det efter 2034 bo över 400 000 invånare i staden¹. Under 2023 färdigställdes 3 350 nya bostäder i Malmö och omkring 3 400 bostäder var under produktion. Det innebär att ett stort antal bostäder kommer att färdigställas under 2024 och 2025, om än färre än föregående år².

I Malmö är den vanligaste upplåtelseformen fortsatt hyresrätter. Dessa utgör ungefär 45 procent av stadens boenden. Därefter kommer bostadsrätter på 40 procent och 14 procent utgörs av småhus med äganderätt.

Fortsatt behov av nya bostäder

Malmö har en ung befolkning där nästan hälften av invånarna är under 35 år och staden stod för hela 36 procent av befolkningsökningen i Skåne mellan 1990–2023³. Tillväxttakten innebär att staden växer åt flera väderstreck samtidigt. Hyllie, som förbinder södra Malmö med den skånska slätten, har utvecklats från åkermark till en snabbväxande stadsdel. Centralt i stadskärnan etableras ytterligare förtätningsprojekt och nya bostadsområden. Utbyggnaden av Nyhamnen som ligger norr och öster om Centralstationen ska i sin tur generera 7 000 till 9 000 nya bostäder och rymma 15 000 till 21 000 arbetsplatser⁴.

Malmö har precis som resten av Sverige påverkats av minskat bostadsbyggande till följd av det höga ränteläget och höga materialkostnader. Det är en utveckling som förväntas vända under kommande år.

Årets stadskärna 2023 och en stark dansk valuta

Under året tilldelades Malmö utmärkelsen Årets stadskärna 2023. Staden tilldelas priset med motiveringen att Malmös samverkansarbete mellan det offentliga och det privata är ett

föredöme för resten av Sverige. Projektet initierades som en följd av att flera näringsidkare lämnade stadskärnan efter etableringen av köpcenter i stadens utkant och en ökad e-handel. Projektet har genererat fler centrala mötesplatser och en välbesökt stadskärna.

Malmös geografiska position på ena sidan av Öresundsbron är fortsatt en fördel för de som har danska pengar att spendera. Malmös shoppingcenter och stadskärna trafikeras av danskar som nyttjar den danska kronans höga värde, en situation som gynnar stora delar av södra Sveriges nöjesaktörer och detaljhandlare. Malmös besöksnäring har de senaste åren sett en positiv utveckling och antalet hotellnätter har ökat med hela elva procent i jämförelse med föregående år. En utveckling som till stor del drivs av turister från Danmark⁵.

Ett nav i Öresundsregionen

Det pågår flera initiativ som kommer att stärka Öresundsregionens position i Europa, där Malmö och Köpenhamn är centrala nav. Malmö är idag en stad som erbjuder goda boendemiljöer, väl fungerande kommunikationer och möjligheten till både utbildning och karriär. Under året tecknades ett nytt Öresundsavtal som ska innebära stora förbättringar för regionens gränspendlare och deras arbetsgivare. Förhoppningen är att avtalet som träder i kraft 2025 ska skapa en ännu bättre arbetsmarknad med ett större utbud av kompetenser i Öresundsregionen⁶.

Arbetet med Fehmarn Bält-förbindelsen fortlöper och förbindelsen förväntas stå färdig 2029. Förbindelsen kommer göra Öresundsregionen till en riktig storregion och skapa stora möjligheter för gränsoverskridande samarbeten. Malmö stad fortsätter att växa genom en hållbar stadsutveckling. Tågförbindelserna norrut kompletteras med fler spår för att förenkla ett hållbart resande till och från staden samtidigt som kommunen investerar i fler cykelbanor. Dessa infrastrukturinvesteringar ska göra Malmö till ett starkare nav för fler dynamiska möten och ytterligare möjligheter för såväl näringsliv som besökare.

¹ Malmö Stad: Befolkningsprognos
² Malmö Stad: Bostadsstatistik
³ Malmö Stad: Befolkning
⁴ MalmöLäget 2024
⁵ VisitSkåne: Statistikrapport (HSVCSol)
⁶ Regeringskansliet: Nytt Öresundsavtal undertecknat

Nötskrikan 15

Södra Skolgatan 31-33, Möllévångsgatan 34, Barkmansgatan 2

2

Nötskrikan 15 är en mycket bra belägen bostads- och affärsfastighet mellan Möllévången och Triangeln i Malmö. Attraktivt läge med shopping och Citytunneln alldeles i närheten.

Fastigheten är byggd på 60-talet och innehåller 67 bostadslägenheter, fördelade allt från ett till femmor. Här finns både parkeringsmöjligheter i garaget eller på p-platser vid husets sidor. Dess eftertraktade läge gör att vi har många kommersiella hyresgäster. Här ligger Restaurang 400 grader, Socker & Vanilj, Malmö Heart Care, Möllévångens fotvårdsklinik, livsmedelsbutiken Wagron samt kvarterets cykelhandel. I fastighetens moderna lokaler hittar vi också Contentus Malmökontor sedan flera år tillbaka.



Laxen 17

Södra Förstadsgratan 40 A-B

1

Laxen 17 ligger belägen på bästa läge vid Triangelorget. Det är en affärs-, kontors- och bostadsfastighet i mycket gott skick. För några år sedan genomgick Triangelorget en omvandling. Nya träd och inbjudande sittplatser ger nu en fin inramning till lokalernas uteserveringar. Bara ett par minuter från fastigheten finns Citytunneln som tar dig till och från området på ett smidigt sätt.

Fastigheten innehåller elva bostadslägenheter fördelade på allt från treor till sexor. Utöver detta finns fyra kontorslokaler. I huset huserar Konditori Katarina, Max Burgers och i år flyttade klädesbutiken Humana in.

Nybyggnationer och planerade projekt

Contentus har som långsiktigt mål att växa, och en central del av denna strategi är företagets kontinuerliga engagemang i förvärv och nybyggnationer. Fokus vid nybyggnation är att bygga hyresrätter på attraktiva lägen inom Contentus kärnmarknader Ystad och Malmö. Contentus står inför en period med många intressanta projekt och investeringar vilka tillsammans uppgår till cirka en miljard kronor. Under året färdigställdes Daggkäpan och under kommande år hoppas företaget kunna ta första spadtaget för Lillö 1.



Daggkäpan, Ystad

Vid årsskiftet flyttade de första hyresgästerna in i den nybyggda fastigheten Daggkäpan. Huset består av 73 lägenheter med en variation av ettor till fyror med friliggande garage och parkeringsplatser. Fastigheten består av två huskroppar, en med sex våningar och den andra med sju våningar. Mellan de båda huskropparna finns en gemensam innergård med sociala ytor som grillplats, sittgrupper, lekplats och boulebana. Husen har bra miljöprestanda med bergvärme och låg energiförbrukning. Elbilsaddning erbjuds till hyresgästerna.

” Vi trivs väldigt bra i vår nya lägenhet. Den är både fräsch, modern och ligger dessutom väldigt centralt i staden. Våra grannar är trevliga och mitt över gatan ligger polishuset. Här känner vi oss väldigt trygga.

Det är första gången vi har Contentus som hyresvärd och vi är mycket nöjda. Det är väldigt förtroendeingivande att deras förvaltare är här varje dag och ser över huset. Jag är mycket glad över att ha fått modern köks- och badrumsutrustning i lägenheten. Det gör vardagen smidigare. Det bästa med att bo på Daggkäpan är att här finns ett lugn som vi inte hade i vår tidigare lägenhet här i Ystad.

Jerry och Regina Nordling Som den femte januari tillträdde sin nya lägenhet i Daggkäpan



Lillö 1, Ystad

Intill skridskodammen på Regementsområdet i Ystad äger Contentus en byggrätt. Planen är att bygga två hus med totalt 104 hyresrätter i hög standard. Under året har ritningarna uppdaterats, bland annat har husens utseende modifierats och kompletterats med vindsvåningar och takterrass. Fastigheten har bygglov och en beräknad byggstart under kommande år pågår.

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.



Zephyr, Ystad

För fastigheten Zephyr Västra 7, som Contentus förvärvade 2016, har ett detaljplanarbete 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.



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 att finnas garageplatser och cykelparkering till hyresgästerna. Detaljplanen blev klar för ett antal år sedan och just nu pågår förhandlingar för byggstart.



Underhållsarbete

Under året har Contentus genomfört ett flertal underhållsprojekt. Till vänster ser ni hur balkongerna i fastigheten Laxen 22 får ny komposittrall.



Fönsterbyte på fastigheten Thor 6.

En mycket centralt belägen affärs- och bostadsfastighet på AAA-läge. Fastigheten består av tre byggnader som är uppförda under olika tidsepoker. Den äldsta är Birgittakapellet från 1400-talet och den senaste, glasbyggnaden uppfördes 2010.



För att bidra till den gröna omställningen har Contentus under året också installerat 30 laddboxar- och stolpar i våra fastigheter.

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	4 704	4 674	73	30
Lillö	0	0	0	0
Summa Ystad	64 107	42 370	580	21 737
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	4	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	4 950	4 195	69	755
Sege Park**	8 438	8 418	124	20
Summa Malmö	55 055	43 233	608	11 822
Totalsumma	119 162	85 603	1 188	33 559
Contentus AB***	117 181	85 603	1 188	31 578

*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, Trädroten 1 och Ögonstenen 3 i Malmö.

***Ej inräknat ytan för fastigheterna Knut 16.