# Årsredovisning

2025



CONTENTUS

FASTIGHETER

www.contentus.se


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**

# 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 fastighets-ägare 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.

Nybyggnationsprojekt 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 13 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.*

**INNEHÅLL**


Detta är Contentus ..... 2
Marknad och bestånd ..... 4
Nyproduktion ..... 8
Contentus bestånd ..... 11
Förvaltningsberättelse ..... 12
Resultaträkning ..... 15
Balansräkning ..... 16
Kassaflödesanalys ..... 18
Noter ..... 19
Underskrifter ..... 24
Revisionsberättelse ..... 24


**Contentus AB** är ett stabilt fastighetsföretag i andra generationen, med verksamhet i Ystad och i Malmö. Fastighetsinnehavet är koncentrerat till bostads- och butiks-fastigheter, 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



Medarbetarna på Contentus i Ystad och Malmö

**95%**

Av våra utflyttande kunder skulle rekommendera Contentus som hyresvärd

BETYG
**4,19/5**
Betyg från Contentus medarbetare

★★★★½
Betyg från våra kunder

## Året som gått

**Året har präglats av en utmanande omvärld med ökade kostnader och ett nytt finansiellt landskap. I det läget har Contentus fortsatt att leverera stabila resultat och utvecklats i rätt riktning. Vår styrka är långsiktigheten, en ansvarsfull finansiering och ett konsekvent fokus på kvalitet i hela verksamheten.**

Vi har låg vakans i bostäder och butikslokaler och får höga betyg från både hyresgäster och medarbetare. Den starka kundnöjdheten och den långa genomsnittliga anställnings-tiden visar att vårt arbetssätt fungerar. Den nära dialogen med hyresgästerna och den lokala närvaron är avgörande för hur vi driver och utvecklar bolaget.

Samtidigt fortsätter vi att investera i våra hemmamarkna-der genom nyproduktion och projektutveckling. Contentus växer med eftertanke och stabilitet, med tydlig inriktning på att skapa hållbara bostäder och levande stadsmiljöer som består över tid.

Peter Hertzberg, *vd Contentus AB*

# Marknad och bestånd Ystad

**I den växande hamnstaden Ystad har Contentus 27 fastigheter med 580 hyreslägenheter samt cirka 22 000 kvadratmeter kommersiell yta som utgörs av både butikslokaler och kontor. Majoriteten av Contentus fastigheter ligger i Ystads centrala delar med direkt närhet till stadskärnans butiker, restauranger och service.**

## Stor attraktionskraft

Ystad är en kommun med hög attraktionskraft. De senaste åren har kommunen sett en befolkningsökning och ökad inflyttning från andra kommuner. Befolkningen uppgick vid slutet av 2024 till 32 268 invånare. Ystad har, likt många växande kommuner, en stabil efterfrågan på hyresrätter. Samtidigt dominerar småhus med äganderätt bostadsbeståndet och utgör 42 procent av alla bostäder. Hyresrätter står för 28 procent och bostadsrätter för 17 procent.

## Expansion och nya stadsdelar

Ystad har goda förutsättningar för fortsatt befolknings- och bostadsökning, och kommunen har tidigare redovisat tillväxttakter kring en procent per år.

Arenastaden och kvarteret Urmakaren är två planerade bostadsutvecklingsprojekt i östra Ystad. I kvarteret Urmakaren planeras omkring 450 nya bostäder med inslag av centrum-verksamhet i bottenvåningarna. Arenastaden är tänkt som en stadsmässig kvartersbebyggelse med gröna inslag och med möjligheten att rymma cirka 600–700 lägenheter. Dessa projekt skulle ha bidragit med ett betydande tillskott till bostadsmarknaden. På grund av det rådande marknadsläget har dock utvecklingen försenats.

Parallellt utvecklas Hamnstaden, Ystads största stads-byggnadsprojekt i modern tid. Hamnstaden planeras som en ny stadsdel där hamn, stad och vatten sammanförs. Visionen beskriver ett område med upp till 1 500 bostäder samt kontor, handel, service, social infrastruktur och mobilitetslösningar. Utbyggnaden av Hamnstaden är tänkt att ske i flera etapper över lång tid.

## En levande stadskärna och stark besöksnäring

Ystads stadskärna har en stabil position i regionen och står sig väl i jämförelse med andra mindre stadskärnor i Skåne. Cityindex visar att Ystad utvecklas starkare än många jämförbara städer tack vare brett utbud, god tillgänglighet och ett aktivt samarbete mellan fastighetsägare, näringsliv och kommun.

Ystad har även en stark dragningskraft som sommarstad. Under 2024 noterades omkring 352 000 gästnätter i Ystads kommun, vilket är något lägre än rekordåret 2023 då cirka 360 000 gästnätter registrerades. Minskningen gäller framför allt svenska besökare medan antalet utländska gästnätter varit relativt stabilt. Ystads centrala placering mellan flera småorter medför att grannkommunens invånare ofta besöker Ystad i olika ärenden.

Kryssningsanlöpen fortsätter att ge positiva effekter för stadens näringsliv. När fartygen ligger i hamn märks ett ökat besöksflöde i stadskärnan, vilket gynnar både handel och restauranger.




## 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 24 bostadslägenheter, från ettor till sexor samt ett garage i källarplan. Sedan 2011 finns Ystads Hantverksmuseum i källarvåningen.



## Stenkil 12

Tvärgränd 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 nio bostadslägenheter i storleken ettor 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.






## Rosenhill 22

Västerleden 4 **3**

Bostadsfastighet med 55+ inriktning byggd av Contentus 2006.
Modern standard med öppen planlösningar i lägenheterna. Ett flertal av lägenheterna har havsutsikt.
Rymliga inglasade balkonger, kabel-tv, fiber och porttelefon.
Gym och spaanläggning med bastu och bubbelpool finns i bottenvåningen och kan nyttjas kostnadsfritt av hyresgästerna.
Fastigheten innehåller 50 lägenheter: 2:or, 3:or och 4:or.

# Marknad och bestånd Malmö

**Contentus har ägt fastigheter i Malmö sedan 1993. Fastighetsinnehavet i Malmö består främst av centralt belägna hyreslägenheter och kommersiella lokaler. Innehavet är fördelat på 14 fastigheter, med 608 hyreslägenheter samt cirka 12.000 kvadratmeter kommersiell yta.**

## En växande region

Malmö fortsätter att växa och stadens befolkning ökar i stabil takt. Prognoserna pekar på fortsatt tillväxt under kommande år, med fler invånare och ett växande näringsliv. Utvecklingen innebär ett starkt och långsiktigt underlag för både bostäder och kommersiella ytor.

Nyproduktionen av bostäder ligger på en lägre nivå än tidigare år, främst till följd av högre byggkostnader och ett fortsatt högt ränteläge. Trots detta är efterfrågan på hyresrätter stor, särskilt i centrala och kollektivtrafiknära områden.

## Bostadsmarknad och kommersiella ytor

Hyresrätter är den dominerande upplåtelseformen i Malmö och utgör en betydande del av bostadsbeståndet. Centrala lägen fortsätter att vara mycket attraktiva, och den stora efterfrågan i innerstaden gör att både bostäder och kommersiella lokaler i dessa lägen normalt har låg vakansgrad och är relativt lättuthyrda.

Kommersiell verksamhet gynnas dessutom av Malmös läge i Öresundsregionen. Den starka danska valutan har lett till ökad handel och fler besökare från Danmark, vilket stärker omsättningen för många av våra kommersiella hyresgäster.

## Stadsutveckling och infrastruktur

Malmö befinner sig i en expansiv fas. Hyllie fortsätter att utvecklas som modern stadsdel och i Nyhamnen planeras nya bostäder och arbetsplatser. Samtidigt förstärks stadens roll som regionalt nav genom Fehmarn Bält-förbindelsen, förbättrade tågförbindelser och satsningar på hållbara transporter.

Malmös stadskärna har samtidigt utvecklats positivt. Priset Årets stadskärna som staden nyligen tilldelats visar att samverkan mellan fastighetsägare, näringsliv och stad ger resultat i form av en mer levande och attraktiv innerstad.



### Laxen 17

Södra Förstadsgatan 40 A-B **1**

Laxen 17 ligger belägen på bästa läge vid Triangeltorget. Det är en affärs-, kontors- och bostadsfastighet i mycket gott skick. För några år sedan genomgick Triangeltorget 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 Humana.



### Nötskrikan 15

Södra Skolgatan 31-33, Möllevångsgatan 34, Barkmansgatan 2 **2**

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

Fastigheten är byggd på 60-talet och innehåller 69 bostadslägenheter, fördelade allt från ettor 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, Möllevångens fotvårdsklinik, livsmedelsbutiken Wagron samt kvarterets cykelhandel. I fastighetens moderna lokaler hittar vi också Contentus Malmökontor sedan flera år tillbaka.



# Nybyggnationer och planerade projekt

**Contentus långsiktiga målsättning är att fortsätta växa genom förvärv och nyproduktion av hyresrätter inom våra kärnmarknader Ystad och Malmö. Fokus ligger på att utveckla bostäder i attraktiva lägen med hög kvalitet och långsiktigt hållbar avkastning. Under föregående år färdigställdes 73 lägenheter i projektet Daggkåpan och för närvarande pågår byggnationen av 104 lägenheter i projektet Lillö.**







**Lillö, Ystad** Intill skridskodammen på Regementsområdet i Ystad pågår byggnation av två hus med totalt 104 hyresrätter Projektet präglas av hög standard, god miljöprestanda och inglasade balkonger. Beroende på läge i huset erbjuds utsikt över Sandskogen eller Ystads stadskärna. För den aktiva ligger löparslingor direkt utanför dörren, och mellan byggnaderna uppförs ett gym med kvalitativa maskiner och fria vikter, exklusivt för hyresgästerna på Lillö. Inflyttning är planerad till januari 2027.


Lillö, Ystad




**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 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 cirka 160 lägenheter, från ettor till fyror, där majoriteten är två- och trerumslägenheter.







**Vesslan 14, Malmö** Vesslan 14 har ingått i Contentus bestånd sedan 1993 och ligger på ett mycket attraktivt läge endast ett par hundra 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. Genom att utveckla fastigheten med nya hyreslägenheter, butiker och kontor skapas ett tillskott till området och kan bidra till ett mer aktivt stråk.
Parkeringshuset som står på tomten idag kommer att ge plats åt ca 100 nya hyreslägenheter, Contentus Malmökontor samt nya attraktiva butiker längs Smedjegatan och Södra Förstadsgatan. 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.

## Contentus bestånd

| FASTIGHETSBETECKNING | 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 |
| Daggkåpan 2 | 4 704 | 4 674 | 73 | 30 |
| Lillö 1* | 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** |

*Lillö 1 är under uppförande och beräknas färdigställas vid årsskiftet 2026/2027, varför några siffror inte har inkluderats.
**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 fastigheten Knut 16.