

EKHAGA  
ÅRSBOK

2022



**EKHAGA**  
UTVECKLING AB

# Innehåll

I denna årsbok kan du läsa om Ekhaga Utveckling AB:s verksamhet och prestationer under 2022. Boken ger en översikt över företagets investeringar och innehav, samt affärsområdena Peab, Annehem, SkiStar och Bjäre Invest. Du kan vidare läsa om koncernens hållbarhetsarbete och dess strävan efter att skapa värde för samhället, både nu och i framtiden. Årsboken ger också en inblick i företagets vision och strategi för framtiden samt i det arbete som bedrivs inom Mats Paulssonstiftelserna.

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Kort om oss .....              | 3  |
| Året i korthet .....           | 4  |
| VD har ordet .....             | 6  |
| Hänt i våra verksamheter ..... | 8  |
| Vår historia .....             | 10 |
| Långsiktiga värden .....       | 12 |

## Våra innehav

|                    |    |
|--------------------|----|
| Peab .....         | 14 |
| SkiStar .....      | 18 |
| Annehem .....      | 22 |
| Bjäre Invest ..... | 26 |

## Stiftelser

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Mats Paulssonstiftelserna ..... | 30 |
| Medicon Village .....           | 32 |

## Koncernen i siffror

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Femårsöversikt .....                | 35 |
| Resultaträkning för koncernen ..... | 36 |
| Balansräkning för koncernen .....   | 37 |
| Kassaflöde för koncernen .....      | 38 |
| Styrelsen .....                     | 39 |

PRODUKTION:  
Ekhaga Utveckling AB i samarbete  
med Flow.

FOTO: Annika Persson, Anders Portman,  
Sebastian Lamotte, Markus Esselmark,  
Peter Steen, Mette Olsson, Kim Nilsson,  
Mikaela Paulsson, Lisbet Spröndly m fl.



”

I dessa tider har Ekhagas strategi att vara långsiktiga fortsatt visat sig vara rätt för såväl ägare och medarbetare som kunder och leverantörer.

**Fredrik Paulsson**

Vd och koncernchef i Ekhaga Utveckling AB

# Kort om oss

Ekhaga Utveckling AB är ett holdingbolag med långsiktigt ägande i en rad olika verksamheter. Innehaven består av dotterbolag samt andelar i intresseföretag. Företaget har sitt säte i Båstad. Genom ett aktivt ägarskap, som vårdar och utvecklar människor och relationer i verksamheterna, ska koncernen tillföra hållbara och långsiktiga värden till ägare, anställda och samhället.



## Affärsområden

Koncernen består av fyra affärsområden: förvaltning av Peab-aktier, förvaltning av Annehem-aktier, förvaltning av SkiStar-aktier samt Bjäre Invest-koncernen. De större rörelsedrivande bolagen inom Bjäre Invest-koncernen är Kranpunkten, Willab och Carepa.

Strategin är att Peab, Annehem och SkiStar, som är så kallade kärninnehav, ska behållas, fortsatt förvaltas och utvecklas. Befintliga innehav i Bjäre Invest ska fortsatt utvecklas och Bjäre Invest skall växa via förvärv i de branscher som bolaget har en befintlig exponering mot.

# Året i korthet

- Turbulent omvärld men fortsatt stabila verksamheter med positiv utveckling
- Utdelningar från Peab och SkiStar har bidragit till ett starkt kassaflöde för 2022
- Fortsatt stark finansiell ställning och likviditet
- Intensifierat arbete med hållbarhet och omställning
- Fortsatta investeringar i hållbarhet



## NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen från verksamheterna i Bjäre Invest för 2022 uppgick till 1 033,2 Mkr (699,8) en ökning med drygt 47 %. I jämförelseperioden ingår Carepa endast sista kvartalet 2021. Justerat för förvärvet av Carepa per 1/10 2021 ökade nettoomsättningen med 12 %.

## RESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till 83,9 Mkr (82,3). Rörelseresultatet har belastats med avskrivningar på goodwill 21,6 Mkr. Resultatet har även påverkats av generellt ökade priser som inte fullt ut kunnat kompenseras genom prishöjningar mot kund. Total rörelsemarginal för koncernen uppgick till 8,12 % (11,77).

Finansnettot uppgick till 561,8 Mkr (641,0) varav resultatandelar från intresse-

företag 559,5 Mkr (575,2). Finansnettot har påverkats av vinst vid avyttring av dotterföretag 0 Mkr (34,8), nedskrivning av andelar och fordringar 6,8 Mkr (4,5) samt återförd nedskrivning av andelar 0 Mkr (23,8). Resultat före skatt uppgick till 645,7 Mkr (723,3). Årets skatt uppgick till 26,0 Mkr (20,0). Årets resultat uppgick till 619,7 Mkr (703,3).

## INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i finansiella anläggningstillgångar uppgick till 186,2 Mkr (309,2). Här ingår placeringar som är en del av Ekchagakoncernens kapitalförvaltning. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 135,4 Mkr (116,4) och i immateriella anläggningstillgångar 0 Mkr (15,3).

## Resultat

# 1 033,2

**NETTOOMSÄTTNING**  
1 033,2 MKR (699,8)

# 83,9

**RÖRELSERESULTAT**  
83,9 MKR (82,3)

# 645,7

**RESULTAT FÖRE SKATT**  
645,7 (723,3)

# 561,8

**FINANSNETTO**  
561,8 MKR (641,0)

## Kassaflöde

# 483,1

**VERKSAMHETEN**  
483,1 MKR (457,0)

# -13,6

**FINANSIERING**  
-13,6 MKR (-28,6)

# 366,8

**UTDELNINGAR**  
366,8 MKR (305,6)

# -292,2

**INVESTERINGAR**  
-292,2 MKR (-387,6)



Utdelningar från Peab och SkiStar har bidragit till ett starkt kassaflöde för 2022.

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 483,1 Mkr (457,0) varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 44,9 Mkr (21,5). I årets kassaflöde ingår erhållna utdelningar från Peab och SkiStar 366,8 Mkr (305,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -292,2 Mkr (-387,6). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13,6 Mkr (-28,6). Årets kassaflöde uppgick till 177,2 Mkr (40,8).

#### FINANSIELL STÄLLNING

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2022 till 6 080 Mkr (5 395). Eget kapital uppgick till 5 745 Mkr (5 101) vilket gav en soliditet på 94,5 % (94,5). Räntebärande skulder uppgick till 96,0 Mkr (69,6). Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjade kreditlöften var vid periodens slut 592,8 Mkr (393,7).



## Investeringar

# 186,2

**FINANSIELLA**  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR  
**186,2 MKR** (309,2)

# 135,4

**MATERIELLA**  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR  
**135,4 MKR** (116,4)

# 0

**IMMATERIELLA**  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR  
**0 MKR** (15,3)

## Finansiell ställning

# 6 080

**BALANSOMSLUTNINGEN**  
**6 080 MKR** (5 395)

# 94,5 %

**SOLIDITET**  
**94,5 %** (94,5)

# 5 745

**EGET KAPITAL**  
**5 745 MKR** (5101)

# 592,8

**DISPONIBLA MEDEL**  
**592,8 MKR** (393,7)



”

I dessa tider har Ekhagas strategi att vara långsiktiga fortsatt visat sig vara rätt för såväl ägare och medarbetare som kunder och leverantörer.

**Fredrik Paulsson**  
Vd och koncernchef i Ekhaga Utveckling AB

# Turbulent år, men vi står väl rustade

Att sammanfatta 2022 utan att nämna osäkerheten i omvärlden är tyvärr svårt. Säkerhetsläget i världen är fortsatt instabilt och vi ser många konsekvenser av det, både för privatpersoner och för företag. Effekter av denna turbulenta värld återspeglar sig i både ränte- och valutamarknaderna och med en skenande inflation. Som en ytterligare osäkerhetsfaktor har vi i början på 2023 sett en oro kring stabiliteten i det finansiella systemet.

**I dessa tider** har Ekhagas strategi att vara långsiktiga fortsatt visat sig vara rätt för såväl ägare och medarbetare som kunder och leverantörer.

**Trots en turbulent** omvärld är det mycket tillfredsställande att konstatera att våra bolag och kärninnehav har en fortsatt positiv, stabil utveckling, levererar goda resultat och har fortsatt stark finansiell ställning. Mycket tack vare engagerade och kompetenta medarbetare och jag är mycket stolt över vad de har presterat.

**Peab redovisar** ett stabilt resultat. Med en hög orderstock och stark finansiell ställning kombinerat med en bred affärsmodell finns möjligheter att möta varierande förutsättningar inom olika segment och geografier. Högre räntor samt hög inflation påverkar start av bostadsprojekt, men inom andra områden såsom anläggning och investeringar kopplade till grön omställning förväntas efterfrågan vara mer stabil. Fokus framåt blir fortsatt effektivisering av verksamheten och anpassning av organisationen till den efterfrågan som marknaden uppvisar. Med den finansiella styrkan finns möjligheter att ta till vara på tillfällena som kan uppstå i en svag marknad.

**SkiStars kunder** visar ett fortsatt stort intresse för vintersemester vilket medfört en hög omsättning och ett mycket starkt resultat. SkiStar fortsätter att investera för framtiden med hållbarhet i fokus. Trots rådande omvärldsläge tror jag att en aktiv semester i den Skandinaviska fjällvärlden kommer fortsatt att prioriteras av många.

**Annehem är ett ungt**, stabilt och långsiktigt fastighetsbolag med en hög hållbarhetsprofil och passar väl in i våra kärnvärden. Bolagets inriktning är nyproducerade och hållbara fastigheter. Bolaget har en hög uthyrningsgrad, en stark balansräkning med en sund långsiktig bankfinansiering. Jag tycker även det är värt att notera att Annehems aktie blev grönmärkt hos Nasdaq under 2022.

**Bolagen i Bjäre Invest** har haft fortsatt tillväxt under 2022 och en stabil lönsamhet. Den starka finansiella ställningen ger möjligheter till förvärv och fortsatta investeringar.

**Ekhaga har under året** fortsatt investera i Green Gold Group AB, ett bolag som äger skog i Sverige och Europa. Bolaget är helt

finansierat via eget kapital och vårt ägande ser vi som långsiktigt och en del av vårt hållbarhetsarbete.

**Samtliga våra kärninnehavs** verksamheter har under 2022 intensifierat arbetet med hållbarhet och omställning. Hållbarhet blir en alltmer naturlig del i varje led av verksamheterna och fortsatta investeringar på flera områden har gjorts för att vi ska uppnå fastställda hållbarhetsmål.

Vi står väl rustade även i dessa turbulenta tider. Vår långsiktighet i kombination med vår starka finansiella ställning samt positiva kassaflöde ger trygghet till våra innehav och skapar möjligheter framåt.



**Fredrik Paulsson**

Vd och koncernchef i Ekhaga Utveckling AB

# Ögonblick från verksamheterna



## BYGGÅRET - PEAB STARTAR LÄRLINGSPROGRAM FÖR KVINNOR

Undersökningar visar att ungdomar i dag har begränsad kunskap om bygg- och anläggningsbranschen. Det framgår även att det alltså finns tydliga fördomar i samhället som talar om vad tjejer respektive killar ska, kan och förväntas göra. För att förändra bilden av branschen och få fler kvinnor att testa hantverksyrket startar Peab ett nytt kvinnligt lärlingsprogram – Byggåret.

Med Byggåret erbjuder Peab ett betalt lärlingsår där tjejer kan testa hur det är att vara hantverkare på ett bygge. Programmet sträcker sig från Kiruna i norr till Malmö i söder och kommer finnas tillgängligt på orter där behovet av ny arbetskraft är som störst. Utbildningen för Byggåret startar i september 2023 och över 2 000 har sökt till programmet.

**SOMMARSKIDÅKNING – EN DEL AV SKISTARS ÅRET-RUNT-SATSNING**  
Inför sommaren 2021 gjorde SkiStar sin största satsning på sommarsäsongen i bolagets historia med konceptet SkiStar Sports & Adventures. Konceptet vill inspirera till gemenskap och en aktiv livsstil även sommartid, och samtidigt möta intresset för en aktiv semester på hemmaplan. Efter lansering på anläggningarna i Trysil, Sälen och Åre var det under sommaren 2022 SkiStar

Stockholm Hammarbybackens tur. Både turister och stockholmare kan därmed få uppleva konceptet, mitt i stan, i form av SkiStar Klätterpark, Mountain Coaster och Mountain Tube.

I slutet av sommaren var det dessutom premiär för norra Europas största anläggning för sommarskidåkning, SkiStar SummerSki i Stockholm Hammarbybacken, med en åkyta på närmare 9000 kvm av delvis återvunnet konstgräs.



9 000  
kvm

SkiStar SummerSki i Stockholm Hammarbybacken, med en åkyta på närmare 9000 kvm av delvis återvunnet konstgräs.



## MOVING FLOOR GER FRISKARE DJUR I LANTBRUKET

Moving Floor Gotland utvecklar, tillverkar och säljer patenterade moduler för automatisk rengöring av djurstallar. Systemet syftar till att ge renare och friskare djurbesättningar, med målet att minska klimatavtryck och behov av preventiv antibiotikaanvändning.

Som en av investerarna i Moving Floor vill Bjäre Invest bidra till hållbar utveckling inom modern lantbruksverksamhet och underlätta för bolaget att industrialisera och skala produkterna på den internationella marknaden.





### KRANPUNKTEN BLAND DE SEX BÄSTA I VÄRLDEN.

I konkurrens med 160 företag var Bjäre Investägda Kranpunkten ett av de sex företag som nominerades i kategorin "Access Rental Company of the Year". Priset anses vara det mest prestigefyllda och respekterade inom maskinuthyrningsbranschen internationellt. Utmärkelsen tilldelas det mest innovativa och framgångsrika uthyrningsföretaget och innefattar bedömning av hur väl företaget ligger till inom områden som ekonomi, ny teknik, säkerhet, hållbarhet, utbildning, marknadsföring och kundservice.



### ANNEHEM GRÖNMÄRKT AV NASDAQ

Annehem Fastigheters aktier fick under 2022 grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av Annehems omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att göra en betydande andel gröna investeringar.



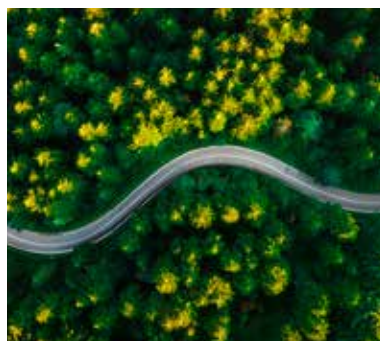
### CAREPA VÄXER MED NY ANLÄGGNING

Tillväxtresan för Bjäre Investägda förbrukningsmaterialeleverantören Carepa fortsätter. Intill befintliga lokaler vid E-city i Ängelholm, byggs tillsammans med Catena en ny anläggning med kontor och lager. Ytan, som blir 7 000 kvm stor, kommer att täcka nuvarande lokalbehov och ge bra förutsättningar för framtiden. Målsättningen är att anläggningen ska certifieras minst enligt BREEAM Very Good och på taket förbereds för en solcellsanläggning. Inflyttning sker 1 september 2023.



### EN GRÖN INVESTERING

GreenGold Group AB (G3X) är ett europeiskt skogsinvesteringsbolag etablerat 2018, med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget äger och förvaltar skog i EU-anslutna länder med målsättningen att erbjuda en stabil, god och grön avkastning genom aktivt skogsägande och ansvarsfulla investeringar. Skogsinnehavet omfattar cirka 200 000 ha och bolaget är helt finansierat via eget kapital. Ekhaga har investerat i G3X sedan 2019 och ägarandelen uppgår nu till 4 %. För Ekthagakoncernen är G3X en långsiktig och hållbar investering.



### 10 ÅR MED FOKUS PÅ LIFE SCIENCE

Mats Paulssonstiftelserna delade under 2022 ut 25,7 Mkr till forskning inom life science. Offentliggörandet av de åtta forskargrupper från Malmö universitet, Lunds universitet och Lunds tekniska högskola som fick dela på 15,6 av dessa, skedde den 25 november i Lund. Samtidigt som Medicon Village firade 10-årsjubileum som forskarpark med fokus på life science.

# Rötterna på Bjäre — blicken på framtiden

Mats Paulsson växte upp på Bjärehalvön i Skåne tillsammans med sin bror Erik. Med föräldrahemmet Ängsgården i byn Ängelsbäck som bas startade de som tonåringar sina banor med att driva lantbruk- och renhållningsverksamhet i början av 50-talet.



” Företagsnamnet blev officiellt i oktober 1967 då aktiebolaget Peab startades.



# 2020

2020 bildade Peab bolaget Annehem Fastigheter AB.

**Runt 1960** tog bröderna över en maskinstation som de drev med bjäreborna som kunder. Uppdragen blev fler och tyngre och till slut hade verksamheten vuxit ur Ångsgården. En gård i grannbyn Förslövsholm förvärvades då det på marken fanns ett grustag som väckte intresse. Med en stor portion företagsamhet och rejäl arbetsvilja hade bröderna snart lagt grunden till det som skulle bli Sveriges största, och ett av nordens ledande, bygg- och anläggningsföretag.

**Företagsnamnet blev officiellt** i oktober 1967 då aktiebolaget Peab startades. I över sextio år har Peab därefter bidragit till samhällsbygget. Bostäder, skolor, förskolor, äldreboenden, muséer, köpcentrum, kontor, kultur- och idrottsarenor, bibliotek, stadshus, vägar, broar, parker – ja, hela samhällen – har under årens lopp sett dagens ljus tack vare Peab. När Peab antar nya utmaningar och utvecklar sin verksamhet har man stadigvarande en fast grund i sina kärnvärden – jordnära, utvecklande, personliga och pålitliga - dagligdags benämnda JUPP:en.

**När Peab i mitten av 70-talet** ville erbjuda sina anställda en möjlighet till semester, på en ort som var attraktiv året om, föll valet på de svenska fjällen. De som

hade semester på vintern kunde åka skidor och andra som tog sommerssemester kunde fjällvandrade, fiska och njuta av naturen. Bröderna gick in som delägare i Lindvallen i Sälen och som de entreprenörer bröderna var hade de storslagna planer för området. Verksamheten växte och utvecklades under åren till det som i dag är SkiStar.

Efter Peabs flytt till Förslöv fortsatte driften av lantbruket från Ångsgården. 1989 byggdes Ångsgården ut med en ny maskinhall. Stefan och Fredrik Paulsson, söner till Mats, köpte i samband med detta sin första bygglift. De såg behovet av en komplett leverantör av lyftmaskiner och möjligheterna att själva bygga en rörelse kring detta. Verksamheten blev Kranpunkten och drevs inledningsvis även den från gården. Både Ångsgården och Kranpunkten ingår nu i Bjäre Invests bolagsportfölj tillsammans med förvärvade verksamheter inom handel, lantbruk, exploatering av mark och fastigheter samt golfresorter.

**2020 bildade Peab** bolaget Annehem Fastigheter AB som ett helägt dotterbolag. Bakgrunden var att fastighetsbeståndet inom Peab över tid kommit att bli allt större vilket medförde att Peab, som i grund och botten är ett byggföretag, valde att överföra beståndet av fastigheter till en egen organi-



sation. Vid en extra stämma i Peab beslutade aktieägarna att dela ut samtliga aktier i Annehem Fastigheter till aktieägarna i Peab. Den 11 december 2020 skedde utdelningen och Annehem Fastigheter blev ett självständigt bolag.

Som ett led i ett generationsskifte grundades holdingbolaget Ekhaga Utveckling AB 2017. Här är nu familjen Mats Paulssons innehav i verksamheterna samlade i fyra affärsområden. Syftet är att familjen Mats Paulssons medlemmar gemensamt ska äga och fortsätta utveckla Ekhaga Utveckling och verksamheterna inom koncernens dotterbolag. Fredrik Paulsson, son till Mats Paulsson, är vd och koncernchef för Ekhaga Utveckling AB.



# Så skapar vi hållbara och långsiktiga värden

Genom att vårda och utveckla människor och relationer i verksamheterna ska Ekhagakoncernen tillföra hållbara och långsiktiga värden till ägare, anställda och samhället.



Vi tar det ansvar som krävs genom att aktivt stötta bolagen i deras utveckling av hållbara affärsmodeller.



**Att utgå ifrån** kundernas perspektiv, stå för sitt ord, tänka på helheten och arbeta för att förenkla det komplicerade har alltid varit ledord för Mats Paulsson och utgör värdegrunden för de som är verksamma i koncernen. Liksom att lojalitet, ödmjukhet och glädje ska följas av tydlighet och ett affärsmässigt tankesätt, och alltid vara förknippat med koncernens verksamheter.

**Genom en decentraliserad** styrningsstruktur har koncernens styrelser och ledningar tydliga mandat i linje med Ekhagas syften och värderingar. Därigenom skapas förutsättningar för verksamheternas organisationer att arbeta för stärkta marknadspositioner, ökad konkurrenskraft och hållbar utveckling. Ekhaga utövar ett aktivt ägarskap genom representation i de olika styrelserna. I sitt värdeskapande bidrar koncernens bolag bland annat till utveckling av samhällets infrastruktur, utnyttjande av lokala resurser, resurseffektivitet, delningsekonomi och ett cirkulärt förhållningssätt, närproduktion av livsmedel och att främja en mer aktiv, hållbar livsstil och ett ökat välbefinnande.

Strategin är att kärninneheten i Peab, Annehem och SkiStar ska behållas, fortsatt förvaltas och utvecklas. Befintliga innehav i Bjäre Invest ska fortsatt utvecklas inom koncernen och Bjäre Invest ska växa via förvärv i de branscher som bolaget har en befintlig exponering mot.

### ATT VARA HÅLLBAR ÄR ATT TA ANSVAR

Ett aktivt hållbarhetsarbete är en förutsättning för företagens överlevnad och framgång idag. Men ansvaret sträcker sig längre fram än så. Det handlar även om att kunna lämna över till kommande generationer med gott samvete.

Som stora, ofta största, ägare i våra företag verkar vi med ett långsiktigt perspektiv. Vi tar det ansvar som krävs genom att aktivt stötta bolagen i deras utveckling av hållbara affärsmodeller och i genomförandet av nödvändiga omställningar för att minska sina klimatavtryck. Ekhagas värdegrund innebär att vårda och utveckla människor och relationer i affärsverksamheterna. Därigenom skapas hållbara och långsiktiga värden för ägare, anställda och samhället. Det medför också att Ekhaga genom sitt engagemang är en ansvarfull och trygg ägare för företagen. För att nå framgång i sitt hållbarhetsarbete krävs utveckling, nytänkande och investeringar. Då är långsiktig lönsamhet och ekonomisk stabilitet en betydande förutsättning för ett lyckas.

**Ekhaga följer tre** betydande globala riktlinjer och principer. FN:s 17 Globala mål för hållbar utveckling i de tre perspektiven social-, ekonomisk- och miljömässig hållbarhet. Global Compact:s De tio principerna avseende mänskliga rättigheter,

arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och ILO:s åtta kärnkonventioner gällande minimistandard för arbetsvillkor.

För att bli ett hållbart företag krävs att arbetet för hållbarhet är en naturlig del av bolagets affärsmodell och integreras i bolagets processer. Ekhagas bolag har kommit olika långt, men de befinner sig alla på samma resa. Genom representation i företagens styrelser säkerställs att bolagen, utifrån sina respektive förutsättningar, arbetar aktivt för att skapa värde i ekonomiska, sociala och miljömässiga termer.

De resultat som skapas beror när allt kommer omkring på människorna i företagen. Ekhaga har en viktig roll som ägare när det gäller att säkerställa att bolagen har bästa möjliga styrelser och ledningar, sett till kompetens, erfarenhet och mångfald.

God utveckling och avkastning i de börsnoterade bolagen Peab, SkiStar och Annehem medför även ett indirekt bidrag till främjandet av ändamålen i Mats Paulssonstiftelserna, som grundats av Ekhagas ägare.



# Stabilt resultat i en utmanande tid

Peab visar ett stabilt resultat i en utmanande tid. Med hög orderstock och stark finansiell ställning i kombination med en bred affärsmodell kan Peab möta varierande förutsättningar inom olika segment och geografier.



Peab AB (publ) är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag.

Peab AB (publ) är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Med 15 000 medarbetare i Sverige, Norge, Finland och Danmark värnar bolaget om att så långt det är möjligt ta vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och lokala underentreprenörer. Genom samhällsengagemang och ett integrerat klimat- och miljöarbete bidrar Peab till det

närproducerade samhällsbygget.

Verksamheten vilar på de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Vart och ett av dem står på egna ben och har sina egna kunder. Men, styrkan i affärsmodellen – och därmed möjligheterna till måluppfyllelse – ökar när affärsområdena samverkar med varandra i förädlingskedjan.

## KONCERNENS UTVECKLING UNDER ÅRET

Under 2022 ökade koncernens nettoomsättning med fem procent och uppgick till 63 135 Mkr (60 026). De fortsatt höga material- och energikostnaderna förklarar en stor del av omsättningsökningen. Rörelseresultatet uppgick till 2 741 Mkr (3 098) och rörelsemarginalen, som påverkades av de högre kostnaderna, uppgick till 4,3 procent (5,2).

## AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING

I affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med sju procent under 2022. Affärsområde Anläggning ökade nettoomsättningen med sex procent och ökningarna är relaterade till Infrastruktur och Drift och underhåll. I affärsområde Industri ökade nettoomsättningen med 14 procent under året. Inom industriverksamheterna påverkade de höga energi- och bränslekostnaderna framför allt beläggning- och ballastverksamheten negativt, medan övriga delar inom affärsområdet uppvisade en förbättrad lönsamhet.

I affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen till 8 661 Mkr (9 497), främst kopplat till område Bostadsutveckling. Efterfrågan på bostäder har minskat i samtliga länder, framför allt under andra halvåret, vilket har bidragit till lägre försäljningstakt och färre produktionsstarter av bostäder.

## ORDERLÄGE

Orderingången under året uppgick till 53 259 Mkr (55 848). Orderstock kvar att producera vid utgången av perioden uppgick till 44,4 Mdkr (45,3), vilket är en fortsatt hög nivå. Av den totala orderstocken ska 35 procent (34) produceras efter 2023 (2022).

## Orderingången under året uppgick till 53 259 Mkr (55 848).

### FRAMTIDSUTSIKTER

Marknaden utvecklades svagare under året än vad de flesta bedömare hade räknat med. Peabs marknadsbedömningar visar att de samlade nordiska marknadsutsikterna inom bygg och anläggning justerats ned ytterligare för 2023, framför allt till följd av den vikande bostadsmarknaden. De högre räntorna samt hög inflation gör det svårare att få ihop kalkyler och därför startas det färre bostadsprojekt av alla typer. Inom andra områden såsom offentligt husbyggande, anläggning och investeringar kopplade till

grön omställning förväntas efterfrågan vara mer stabil.

Prisökningar på byggmaterial i Sverige uppgick under 2022 till cirka 14 procent vilket är en historisk hög nivå. Under årets sista kvartal noterades dock svagt fallande priser.

Peab fokuserar på fortsatt effektivisering av verksamheten och anpassar organisationen efter den efterfrågan som marknaden uppvisar inom olika segment och geografier. Man ställer om och trimmar för framtiden genom att bland annat se över omkostnader

och åtgärda enheter med för låg lönsamhet. Samtidigt ger den finansiella styrkan möjligheter att ta vara på tillfällen som kan uppstå på den svagare marknaden.

Beskedet från mark- och miljödomstolen om ett fyraårigt tillstånd för fortsatt kalkbrytning för Cementa i Slite tryggar svensk cementförsörjning under perioden. Cementa arbetar samtidigt med en ansökan om ett längre, omkring 30-årigt, täktillstånd för att säkra den långsiktiga kalkbrytningen i Sverige.

## Strategiska målområden

### MÅLUPPFYLLELSE

För andra året redovisar Peab status för nio externa mål inom fyra områden. Måluppfyllnaden varierar, och påverkas av de mer utmanande marknadsförutsättningarna. Bolaget ligger över sin målsättning när det gäller Nöjd-kund-index, rekommendera Peab som arbetsgivare (eNPS) och målet

om jämställd rekrytering. För 2022 klarar man dock inte målet om minskande antal allvarliga olyckor och insatserna avseende förebyggande arbetsmiljöarbete ha intensifierats. Koldioxidintensiteten utvecklas åt rätt håll när det gäller klimatrelaterade mål.

När det gäller de finansiella målen,

minskade rörelsemarginalen från 5,2 till 4,3 procent till följd av kostnadsinflationen och det försämrade marknadsläget. Nettoskuldssättningsgraden uppgick efter årets utgång till 0,5, vilket är inom målintervallet 0,3-0,7.

#### Nöjdaste kunderna



>75

Nöjd kund index,  
alltid över 75

#### Bästa arbetsplatsen



eNPS

Alltid över  
benchmark

Nollvision

Allvarliga olyckor:  
minskande trend

#### Mest lönsamma företaget



>6%

Rörelsemarginal

0,3-0,7

Nettoskuldssättningsgrad, ggr.

>50%

Av årets resultat (utdelning)

#### Ledande inom samhällsansvar



-60%

Koldioxidintensitet  
(Scope 1+2)

-50%

Koldioxidintensitet  
(Scope 3)

Jämställd  
rekrytering

Andel kvinnor alltid över  
utbildningsmarknaden.



Eftersom bygg- och anläggningsbranschen är skadedrabbad är det särskilt viktigt att vi ständigt och med tydligt fokus arbetar med att förebygga skador och vidareutveckla rutiner som hjälper Peab att närma sig sin nollvision avseende olyckor.

# >75

Bolaget ligger över sin målsättning när det gäller Nöjd-kund-index.



### SAMHÄLLSBYGGARE MED STORT ANSVAR

Att arbeta hållbart är en strategisk fråga som ska vara helt integrerad i Peabs verksamhet. Varje medarbetare ska främja hållbar utveckling med utgångspunkt i Peabs kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och uppförandekod. Peabs väsentliga hållbarhetsfrågor identifieras inom ramen för de fyra strategiska målområdena, och särskilt två av dem: Bästa arbetsplatsen och Ledande inom samhällsansvar. De tar avstamp i områden där verksamheten har påverkan på människa, miljö och ekonomi och i områden där verksamheten kan göra positiv skillnad. Peab arbetar aktivt med samtliga sina väsentliga hållbarhetsfrågor.

### MILJÖ

Peab har tre övergripande miljömål som samtidigt identifierar företagets väsentliga frågor inom området:

- Klimatpåverkan
- Resursanvändning
- Miljö- och hälsofarliga produkter

Bygg- och anläggningsbranschens klimat- och miljöpåverkan är betydande. Peab påverkar miljön och klimatet genom den egna verksamheten och genom samarbete med aktörer i värdekedjan, såsom leverantörer och kunder.

Det mest långsiktiga av Peabs tre koncernövergripande miljömål är att vara klimatneutrala senast år 2045. Vägen dit omfattar inte minst materialfrågan, där utveckling av de egna klimatförbättrade koncepten ECO-Asfalt, ECO-Betong, ECO-Stomme, ECO Prefab och ECO-Ballast är viktigt. Andra åtgärder är fler el- och hybriddrivna fordon och maskiner, fossilfritt stål från SSAB från och med 2026, och miljöcertifiering av byggnader.

### ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Som samhällsbyggare har Peab ett stort ansvar att arbeta med etik och att motverka korruption. Peabs intressenter ska kunna lita på att hela koncernens verksamhet vilar på ett etiskt förhållningssätt, interna regelverk och nationella lagar – och att Peab aldrig kompromissar med dessa. Peab arbetar förebyggande genom långsiktiga och systematiska insatser, inte minst när det gäller att säkerställa medarbetarnas kunskap i etik, antikorrupktion och konkurrensrätt.

### ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHETSKULTUR

Eftersom bygg- och anläggningsbranschen är skadedrabbad är det särskilt viktigt att vi ständigt och med tydligt fokus arbetar med att förebygga skador och vidareutveckla rutiner som hjälper Peab att närma sig sin nollvision avseende olyckor.

## 2030

År 2030 ska Peab ha fasat ut miljö- och hälsofarliga produkter.

## 2040

År 2040 ska Peab ha en 100 procent resurseffektiv verksamhet.

## 2045

År 2045 ska Peab vara klimatneutrala.





### JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

Bygg- och anläggningsbranschen – och därmed också Peab – har en stor uppgift i att ta tillvara hela den kompetensbas som samhället erbjuder, framför allt när det gäller att ha jämställda arbetsplatser. Den stora ojämsställdheten finns i de produktionsnära yrkesrollerna. Frågan är lika viktig när det gäller att främja mångfald på våra arbetsplatser, att se och ta tillvara människors kompetens oavsett bakgrund eller identitet.

### KVALITETSSÄKRAD LEVERANTÖRSKEDJA

Produktionskedjan i bygg- och anläggningsbranschen är komplex och består av en mängd aktörer. När det gäller leverantörskedjan specifikt, är värnandet och respekterandet av affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö grunden till en hållbar verksamhet.

### UNGAS UTBILDNING OCH UTVECKLING

Ett av de områden som Peabs kunder allt oftare betonar är vikten av samverkan för ett gemensamt ansvar i lokalsamhället. För Peab, med sin omfattande lokala närvaro i Norden, handlar det till exempel om att bereda praktikplatser och arbeten för nyanlända och personer med funktionsnedsättning, att utforma trygga bostadsområden och att främja ungas utveckling och utbildning.

| FINANSIELLA NYCKELTAL            | 2022   | 2021   |
|----------------------------------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Mkr             | 63 135 | 60 026 |
| Rörelseresultat, Mkr             | 2 741  | 3 098  |
| Rörelsemarginal, %               | 4,3    | 5,2    |
| Orderingång                      | 53 259 | 55 848 |
| Resultat per aktie, kr           | 6,98   | 8,50   |
| Utdelning per aktie, kr          | 4,00   | 5,00   |
| Börskurs vid årets slut, B-aktie | 59,1   | 114,2  |

| STÖRSTA AKTIEÄGARE (%),<br>2022-12-31  | KAPITAL | RÖSTER |
|--|---------|--------|
| Ekhaga Utveckling AB                   | 20,9    | 48,3   |
| AB Axel Granlund                       | 6,6     | 5,5    |
| Mats och Fredrik Paulsson med familjer | 5,3     | 11,0   |
| Peabs Vinstandelsstiftelse             | 4,6     | 2,3    |
| State Street Bank and Trust, Co, W9    | 3,6     | 1,7    |
| Familjen Kamprads stiftelse            | 2,3     | 1,1    |
| JP Morgan Chase Bank N.A               | 1,9     | 0,9    |
| CBNY - Norges Bank                     | 1,7     | 0,8    |
| Handelsbanken fonder                   | 1,7     | 0,8    |
| SIX SIS AG, W8IMY                      | 1,6     | 0,8    |



Ett av de områden som Peabs kunder allt oftare betonar är vikten av samverkan för ett gemensamt ansvar i lokalsamhället.

Peabs B-aktie är börsnoterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Ekhagakoncernen är största ägare i Peab med 20,9 procent av kapitalet och 48,3 procent av rösterna. Mats och Fredrik Paulsson med familjer äger aktier motsvarande 5,3 procent av kapitalet och 11,0 procent av rösterna. Mats Paulssonstiftelserna äger aktier motsvarande 1,2 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.

SkiStar



# Rekordstarkt helårsresultat och fortsatt stort intresse för fjällsemester

Stor efterfrågan på fjällsemester året runt tillsammans med slojade reserestriktioner bidrog till ökade intäkter i kärnverksamheten. Trenden att semestra i den skandinaviska fjällvärlden är fortsatt stark. Många uppskattar och prioriterar alpin skidåkning med tid tillsammans med familj och vänner, trots en utmanande omvärld och en svårare ekonomisk situation för många.

## 7 miljoner

SkiStar är på god väg mot målet om sju miljoner skiddagar och aktivitetstillfällen år 2030.



## SkiStars vision är att skapa minnesvärda fjällupplevelser med fokus på alpin skidåkning vintertid och en aktiv semester sommartid.

**Fjällturismbolaget SkiStar AB** (publ) äger och driver Skandinaviens största fjällanläggningar i Sälen, Vemdalen, Åre och Stockholm (Hammarbybacken) i Sverige samt i Hemsedal och Trysil i Norge.

Som den ledande semesterarrangören för Skandinavien är SkiStars vision att skapa minnesvärda fjällupplevelser med fokus på alpin skidåkning vintertid och aktiv semester sommartid. SkiStars affärsidé är att med gästen i fokus skapa minnesvärda fjällupplevelser, utveckla hållbara destinationer, erbjuda boende, aktiviteter, produkter och tjänster av högsta kvalitet.

**Hållbarhet och ansvarsfullt** företagande är en integrerad del av SkiStars strategi, affärsmodell, styrning och kultur.

Verksamheten är indelad i tre segment; Drift av fjällanläggningar, Fastighetsutveckling och exploatering samt Drift av hotellverksamhet. Därutöver finns ett antal centrala funktioner. Medelantalet anställda under verksamhetsåret 2021/22 var 1 514 st (1 196).

**Under 2020 beslutade** SkiStar om en uppdaterad strategi med fokus på Skandinavien och fjällturism året runt. Ompositioneringen har bidragit till en stark framdrift inom affärsutveckling och digitalisering, med snabbare och effektivare processer. Digitalt köp av SkiPass står för 75 procent av den totala SkiPass-försäljningen. Basen för affärsmodellen och främsta försäljningskanal är digitala plattformar, där navet skistar.com hade 28 miljoner besök under verksamhetsåret 2021/22.

**Nettoomsättningen för helåret** 2021/22 ökade med 1 404 Mkr, 52 procent, till 4 092 Mkr (2 689) jämfört med föregående år. Helårsresultatet för verksamhetsåret är det bästa i bolagets historia. Resultat efter

skatt för helåret ökade med 184 procent, till 665 Mkr (234) jämfört med föregående år. Med ett starkt kassaflöde finns förutsättningar att fortsätta bygga ett framgångsrikt SkiStar med fler satsningar och investeringar för framtiden.

**Att sätta fler människor** i rörelse är en viktig del i SkiStars hållbarhetsarbete. Intresset för alpin skidåkning är starkt och är fortsatt navet i verksamheten samtidigt som sommaren erbjuder ytterligare möjligheter med liftburen vandring, mountainbike-cykling, löpning och andra aktiviteter som klätterparker och padel. I september 2022 lanserades dessutom SkiStar SummerSki – Sveriges första, moderna, alpina skidarena på konstgräs – i nya Stockholm Hammarbybacken. Totalt sett ökade antalet skiddagar

och aktivitetstillfällen under verksamhetsåret 2021/22 med 37 procent. SkiStar är därmed på god väg mot målet om sju miljoner skiddagar och aktivitetstillfällen år 2030.

**SkiStar arbetar med att** minska sin klimatpåverkan med minst 50 procent år 2030 jämfört med 2020/21 och har under året gått över till att driva pistmaskinerna endast på HVO100 (förnybar diesel), trots ökade bränslepriser. Ett viktigt steg i bolagets elektrifieringsresa är att det nu finns el-snöskotrar i driften och man arbetar för att få fram framtidens förnybara pistmaskiner. SkiStar har arbetat långsiktigt med elavtal till rimliga nivåer genom portföljförvaltning, vilket skapar trygghet både på kostnadssidan och för gäster, då man inte tvingats till större prisjusteringar. ►

| FINANSIELLA NYCKELTAL                    | 2021/2022 | 2020/21 |
|--|-----------|---------|
| Nettoomsättning, Mkr                     | 4 092     | 2 689   |
| Resultat efter skatt, Mkr                | 665       | 234     |
| Rörelsemarginal, %                       | 21        | 10      |
| Resultat per aktie, SEK                  | 8,50      | 3,04    |
| Utdelning per aktie, SEK                 | 3,00      | 1,50    |
| Börskurs vid kalenderårets slut, B-aktie | 111       | 170     |

| STÖRSTA AKTIEÄGARE (%),<br>2022-12-31 | KAPITAL | RÖSTER |
|---------------------------------------|---------|--------|
| Ekhaga Utveckling AB                  | 24,2    | 46,6   |
| ACapital Sweden SS Holdco AB          | 19,7    | 13,9   |
| Handelsbanken fonder                  | 4,7     | 3,3    |
| Swedbank Robur fonder                 | 3,9     | 2,8    |
| Familjen Erik Paulsson inkl bolag     | 3,8     | 2,7    |
| Lima jordägande socknemän för bespar  | 2,3     | 1,6    |
| State Street Bank and Trust Co, W9    | 2,1     | 1,5    |
| JP Morgan Chase Bank NA, W9           | 1,4     | 1,0    |
| SIX SIS AG, W8IMY                     | 1,4     | 1,0    |
| Cliens Fonder                         | 1,3     | 0,9    |

**SkiStar fortsätter** att investera för framtiden. Under 2022/23 investeras över 600 Mkr i bättre och modernare fjällanläggningar, i digital utveckling och en fortsatt året-runt-verksamhet. Det inkluderar satsning på nya snösystem för att långsiktigt säkerställa kärnverksamheten alpin skidåkning. I centrala Åre har det byggts en ny sexstolslift som ökar kapaciteten i skidområdet avsevärt och är ett viktigt steg i utvecklingen av destinationen. Genom förvärv av Klyftvallen, ett markområde på 400 hektar i Vemdalskalet skapas exploateringsmöjligheter för både alpin skidåkning och sommaraktiviteter samt mycket attraktiva fjällnära boendeformer och spännande utvecklingsprojekt.

**Bokningsläget** inför vintersäsongen 2022/23 var i december 2022 minus 3 procent och i paritet med den senast jämförbara vintersäsongen innan pandemin. Man noterar att danska och svenska gäster är tillbaka starkt på de norska destinationerna.

”

Hållbarhet och ansvarsfullt företagande är en integrerad del av SkiStars strategi, affärsmodell, styrning och kultur.

50%

SkiStar ska minska sin klimatpåverkan med minst 50 procent till år 2030 jämfört med 2020/21.

#### HÅLLBARA FJÄLLUPPLEVELSER

SkiStar vill ta hand om natur och människor på kort och lång sikt, så att fler får njuta av både minnesvärda och hållbara fjällupplevelser även i framtiden. Hållbarhetsstrategin har

sin utgångspunkt i Agenda 2030 och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. För att på bästa sätt integrera hållbarhetsarbetet i SkiStars affärsverksamhet fokuserar strategin på tre prioriterade områden:



## AKTIVERING & REKREATION

| NYCKELTAL  | UTFALL 2021/22                    |
|--|-----------------------------------|
| <b>Sju miljoner skiddagar och aktivitetstillfällen, varav:</b> |                                   |
| 6,4 miljoner skiddagar   | 6 030 660 skiddagar               |
| 600 000 aktivitetstillfällen                                   | Över 239 000 aktivitetstillfällen |
| Vara en bidragande aktör till en ökad andel nya fjällgäster    | Sju procent nya gäster            |

SkiStar verkar för en aktiv livsstil som bidrar till ett ökat välbefinnande. Genom samarbeten och initiativ når man fler gäster och bidrar till aktiva semesterupplevelser i naturen året om.

**Mål:** SkiStar ska vara det primära valet för gäster som prioriterar en aktiv semester.



## EKOSYSTEM & PÅVERKAN

| NYCKELTAL  | UTFALL 2021/22   |
|--|--|
| Netto noll i klimatavtryck från vår drift.   | Reduktion av CO <sub>2</sub> med 57 procent i SkiStars verksamhet jämfört med basåret 2020/21.   |
| Halvera klimatpåverkan från gästernas och medarbetarnas resor till våra destinationer. | 1 27 274 ton CO <sub>2</sub> från SkiStars hela värde-kedja under verksamhetsåret.   |
| >3–4 procent årlig energieffektivisering inom SkiStars fastigheter.                    | Analys och åtgärder har genomförts under året för energieffektivisering av SkiStars fastigheter. Procentuell förändring kan därför först redovisas nästa år. |
| Ökad andel egenproducerad energi.  | Ett första projekt har etablerats för egenproduktion av energi; solceller på SkiStars nya flaggskeppsbutik SkiStarshop Concept Store i Lindvallen.           |
| Främja biologisk mångfald genom att inkludera hänsynshierarkin genom alla projekt.     | Projekt för att återställa fjällmiljön fortsätter i både Åre och Sälen.  |

Med ambitiösa klimatmål och mer cirkulära system arbetar SkiStar för att minimera sin påverkan och göra det möjligt för gästerna att göra klimatsmarta val.

**Mål:** SkiStar ska minska sin klimatpåverkan med minst 50 procent jämfört med 2020/21 och ha en cirkulär ansats, samtidigt som finansiell tillväxt skapas.



## DIALOG & SAMSPEL

| NYCKELTAL   | UTFALL 2021/22   |
|---|--|
| Ökad andel objektsnätter  | Objektsnätter ökade med 8% jämfört med innan pandemi (2018/19)   |
| 100 procent av alla leverantörer godkänner SkiStars uppförandekod                                       | Under 2021/22 har leverantörer som står för 75 procent av SkiStars totala debiterade belopp godkänt uppförandekoden. |
| 0 arbetsplatsolyckor  | 1 63 (111) antal arbetsplatsolyckor  |
| Sträva efter 40/60 jämn fördelning avseende jämlikhet, mångfald och inkludering i bolagets yrkesgrupper | 43/57 jämn fördelning avseende jämlikhet, mångfald och inkludering i bolagets yrkesgrupper                           |
| Minst 40 procent kvinnliga chefer i ledande befattning  | 46 procent kvinnliga chefer i ledande befattning   |

Med fokus på dialog och samspel tar SkiStar ansvar både på de platser där man finns och genom hela värdekedjan. Tillsammans med intressenterna möjliggörs långsiktiga och hållbara lösningar som bidrar till en positiv näringslivs- och samhällsutveckling.

**Mål:** SkiStar ska bidra till en hållbar utveckling tillsammans med sina intressenter genom hela värdekedjan.

SkiStar AB (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Ekhagakoncernen är största ägare i SkiStar med 24,2 procent av kapitalet och 46,6 procent av rösterna. Mats och Fredrik Paulsson med familjer äger aktier motsvarande 0,2 procent av kapitalet och 0,1 procent av rösterna.



# Stark ställning trots en osäker omvärld



Under ett år där förutsättningarna förändrats radikalt har Annehems fastighetsbestånd, med tyngdpunkten i hållbara och moderna kommersiella fastigheter i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden, tjänat bolaget väl. Med en stark finansiell ställning samt stabila och långsiktiga ägare är Annehem Fastigheter väl positionerat att växa lönsamt och hållbart framåt.

Annehem Fastigheter (publ) är ett tillväxt-drivet fastighetsbolag inriktat på kommersiella, samhälls- och bostadsfastigheter i de svenska tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Skåne samt i Helsingfors och Oslo. Fastigheterna är till största delen toppmoderna med hög kvalitet, på lägen med god kollektivtrafik och övrig kommunikation.

## RIKTNING FRAMÅT

**Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden**

Nybyggda, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer attraherar långsiktiga hyresgäster.



Visionen är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

**Totalt sett består** fastighetsbeståndet av 25 förvaltningsfastigheter med ett värde om 4 309 Mkr och en uthyrbar yta om 195 tkvm. Visionen är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Annehem Fastigheter AB noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, den 11 december 2020.

**Bolaget har en tydlig** strategi för att växa lönsamt och hållbart. Utöver att växa portföljen genom fastighetsförvärv verkar Annehem för att öka värdet av det befintliga beståndet genom aktiv förvaltning och förädling. Genom att investera i olika fastighetstyper i nordiska tillväxtregioner där man redan har bestånd ökar bolaget sin diversifiering, samtidigt som förvaltningen kan effektiviseras och ge skalfördelar.

**Hysesintäkterna under 2022** uppgick till 217,9 Mkr (187,8), övriga fastighetsintäkter uppgick till 44,7 Mkr (39,1) och totala fastighetskostnader till 81,3 Mkr (71,1), innebärande att driftnettot ökade till 181,3 Mkr (155,8). Den positiva utvecklingen på driftnettot förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 90,5 Mkr (86,2).

Annehem har en hög soliditet och låg belåningsgrad med en lånefinansiering



Annehem har en hög soliditet och låg belåningsgrad med en lånefinansiering som huvudsakligen består av räntesäkrade banklån.

som huvudsakligen består av räntesäkrade banklån. Finansieringen för kommande tre år är säkerställd till villkor som ger bolaget goda möjligheter att fokusera på tillväxt och utveckling av hållbar förvaltning.

**Huvuddelen av Annehems** fastighetsportfölj består idag av kontorsfastigheter, men under året har tydliga steg tagits för att diversifiera beståndet med andra fastighetstyper. I maj tillträdde Annehem en logistikfastighet i Södertälje Almnäs. I juli tecknades ett avtal om markköp i Sundsvalls

Logistikpark, och Sundsvalls kommun godkände affären under det fjärde kvartalet. Affären har ett stort fokus på hållbarhet och sker tillsammans med Peab genom ett gemensamt joint venture-bolag. I januari 2023 tillträdde bolaget också sin första bostadsfastighet i Malmö, vilken förvärvades i november 2020. Samtliga nytillträdde fastigheter är certifierade och har en hög hållbarhetsprestanda och potential för ytterligare förbättringar.

#### En diversifierad och grön fastighetsportfölj erbjuder riskspridning över tid

Det grundläggande beståndet av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom samhälls- och logistikfastigheter och bostäder. Alla med en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

#### Fokus på hållbar och effektiv förvaltning och förädling

Annehem Fastigheter har en hög och mätbar miljöprestanda. Bolaget verkar för att öka värdet av det befintliga beståndet genom hållbar effektiv förvaltning och förädling.

#### Lönsam tillväxt möjliggörs genom förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning

Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan för fastighetsbeståndet, vilket möjliggörs av en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.

**Under det sista kvartalet** 2022 har bolaget noterat en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, främst bland de största fastighetsbolagen som avyttrar stora volymer. Med växande räntekostnader och fortsatt höga prisnivåer så står dock köpare och säljare en bit från varandra. Annehem ser ändå positivt på marknaden för kommande år och bedömer att affärsmöjligheter kommer att uppstå med tiden.

**INTEGRERAT HÅLLBARHETSARBETE FÖR ALLT GRÖNARE AFFÄR**

Annehem har höga ambitioner för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet, som vävs in i och effektmäts i förbättringsarbetet i hela verksamheten, är avgörande framåt i bolagets arbete mot visionen att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

**Annehems aktie** blev grönmärkt hos Nasdaq den 9 maj 2022 vilket blev startskottet för en vidare satsning på hållbar utveckling. Cicero Shades of Greens årliga genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete visade att 74 (73) procent av hyresvärdet och 85 (86) procent av verkligt värde på fastigheter är grönt. Med en bra start under 2022 ser bolaget potential till ytterligare förbättringar rörande andelen gröna intäkter och investeringar.

Ett viktigt arbete för Annehem är också arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor, där arbetet har sin grund i FN:s globala mål.

Utöver att aktivt certifiera fastigheter ska reinvesteringar i fastigheter göras hållbart. I samarbete med hyresgästerna görs redan idag hållbara insatser vad gäller energieffektivisering, materialanvändning och utemiljöer.



| FINANSIELLA NYCKELTAL                | 2022  | 2021  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Mkr                 | 217,9 | 187,7 |
| Driftnetto, Mkr                      | 181,3 | 155,8 |
| Förvaltningsresultat, Mkr            | 74,2  | 86,2  |
| Överskottsgrad, %                    | 83,0  | 83,0  |
| Resultat per aktie, kr               | 3,51  | 3,56  |
| Börskurs vid årets slut, B-aktie, kr | 19,80 | 37,30 |

| STÖRSTA AKTIEÄGARE (%), 2022-12-31 | KAPITAL | RÖSTER |
|------------------------------------|---------|--------|
| Ekhaga Utveckling AB               | 23,0    | 49,4   |
| Familjen Paulsson                  | 5,9     | 11,3   |
| Volito AB                          | 8,3     | 6,3    |
| Verdipapirfondet, Odin Eiendom     | 4,9     | 2,4    |
| Peabs Vinstandelsstiftelse         | 2,9     | 1,4    |
| Familjen Kamprads Stiftelse        | 2,9     | 1,4    |
| UBS Switzerland AG, W8IMY          | 0,4     | 1,4    |
| Carnegie Spin-off                  | 2,6     | 1,3    |
| Handelsbanken Microcap Norden      | 2,5     | 1,2    |
| SEB Fastighetsfond Norden          | 0,4     | 0,9    |



**Bolagets hållbarhetsmål har sin utgångspunkt i 2021 års utfall och följs upp och rapporteras till marknaden på årsbasis.**

|   | MÅL 2024       | UTFALL 2022 | UTFALL 2021            |
|---|----------------|-------------|------------------------|
| Energiintensitet (kWh/atemp, fastighetsenergi)*                             | 9 % minskning  | 79 (-6%)    | 85 (basår)             |
| Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning | 90 %           | 81 %        | 85 %                   |
| CO2e-utsläpp (ton CO2e, Scope 1 & 2)*                                       | 30 % minskning | 527 (-23%)  | 683 (justerat basår**) |

\* minskning mot 2021, \*\* Justerat basår för netto-noll mål, baserat på nya mät- och rapporteringsprinciper för klimatbokslutet

**74 %** | 74 procent av hyresvärdet samt 85 procent av förvaltningsbeståndet har granskats och bedömts som grönt av Cicero Shades of Greens årliga genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete.





#### Certifierade fastigheter

| FASTIGHET                   | CERTIFIERING            | GRÖN EL | ENERGIKLASS | TAXONOMI-LINJERING |
|-----------------------------|-------------------------|---------|-------------|--------------------|
| Stenekullen 2               | Miljöbyggnad Silver     | Ja      | A           | Ja                 |
| Jupiter 11                  | Miljöbyggnad Silver     | Ja      | B           | Ja                 |
| Sadelplatsen 3              | BREEAM Good             | Ja      | B           | Ja                 |
| Sadelplatsen 4              | BREEAM In-Use Very Good | Ja      | B           | Ja                 |
| Ledvolten                   | BREEAM Very good        | Ja      | B           | Ja                 |
| Almnäs                      | Miljöbyggnad Silver     | Ja      | B           | Ja                 |
| Ultimes I & II inkl Parking | Leed Platinum           | Ja      | B           | Ja                 |
| Carl Berner Torg            | BREEAM Very good        | Ja      | B           | Ja                 |
| Partille Port               | BREEAM In-Use Very Good | Ja      | C           | Nej                |

Ekhagakoncernen innehar 23,0 procent av kapitalet och 49,4 procent av rösterna i Annhem Fastigheter och är största ägare i bolaget. Mats och Fredrik Paulsson med familjer äger aktier motsvarande 5,9 procent av kapitalet och 11,3 procent av rösterna. Mats Paulssonstiftelserna äger aktier motsvarande 2,9 procent av kapitalet och 1,4 procent av rösterna.

# Fortsatt tillväxt och stabil finansiell ställning

Med genomarbetade strategier och förmåga till omställning och anpassning till nya förutsättningar har Bjäre Invests portföljbolag bidragit till fortsatt tillväxt för koncernen. Lönsamhetsutveckling i kombination med en stabil finansiell ställning öppnar för nya förvärv.

Bjäre Investkoncernen förvaltar och förvärvar onoterade bolag i Norden. Företagsgruppen har tyngdpunkten på verksamheter inom maskinuthyrning, exploatering av mark och fastigheter, handel och jordbruk samt golfresorter. Portföljbolagen består av förvaltande och rörelsedrivande helägda dotterbolag och andelar i intresseföretag.

Inom gruppen finns företag och varumärken som Kranpunkten (specialist inom lyftmaskiner till bygg och industri), Willab (varumärkesleverantör inom lantbruk, häst och hund), Carepa (handel, leverantörer av förbrukningsmaterial), Bole (e-handel, lantbruk), Ängsgården (jordbruk), PGA Sweden National och Ekerum Resort (golfbanor, aktiviteter, hotellverksamhet och restauranger) och Victoria Strand (förvaltning och utveckling av fastigheter).

Bjäre Investkoncernen har 234 (229) anställda och ägs till 100 % av Ekhaga Utveckling AB.

Bjäre Invest har som strategi att växa genom förvärv inom de branscher som bolaget har en befintlig exponering mot. Koncernen verkar långsiktig utan exitstrategi och utövar ett aktivt och synligt ägande via styrelsearbete. Entreprenörsandan är en del av affärskulturen liksom att tillvarata möjligheter som leder till hållbara och långsiktiga värden.

## Bjäre Investkoncernen

| FINANSIELLA NYCKELTAL* | 2022  | 2021 |
|------------------------|-------|------|
| Nettoomsättning, Mkr   | 1 033 | 707  |
| Rörelseresultat, Mkr   | 91    | 91   |
| Rörelsemarginal, %     | 8,5   | 12,7 |
| Soliditet, %           | 67,0  | 67,2 |
| Antal anställda        | 234   | 229  |

\*Carepa och Bole ingår i koncernens resultaträkning fr o m 2021-10-01

” Bjäre Investkoncernen visar fortsatt tillväxt och ett starkt resultat för 2022.

Bjäre Investkoncernen visar fortsatt tillväxt och ett starkt resultat för 2022. I portföljbolagen bedrivs ett systematiskt arbete kring organisationsutveckling, strategier, mål och uppföljning vilket ger resultat. Med dedikerade medarbetare och en positiv framtidssyn har verksamheterna arbetat med omställningar och anpassningar för att möta effekter av pandemin och kriget i Ukraina. Kranpunkten har fortsatt utveckla maskinparken med fler el- och hybriddrivna enheter och Carepa har påbörjat uppförandet av ett nytt lager och huvudkontor. Bjäre Invest har vidare under året investerat i Moving Floor Gotland AB. Bolaget utvecklar, tillverkar och säljer patenterade moduler för automatisk rengöring av djurstallar och investeringen sker i syfte att industrialisera och skala produkterna på den internationella marknaden. Rönneholm Slott (fastigheter, rehabilitering, utbildning) avyttrades från koncernen under 2022.

Utifrån koncernens lönsamhetsutveckling och starka finansiella ställning finns potential för ytterligare förvärv av bolag. Med en svagare konjunktur och lägre bolagsvärderingar kan förvärvsmöjligheter uppstå. Bjäre Invest ser löpande över möjligheter

till förvärv av verksamheter som kan addera värden till gruppen.

## HELHETSPERSPEKTIV FÖR LÅNGSIKTIGHET OCH HÅLLBARHET

Bjäre Invest verkar med ett helhetsperspektiv i syfte att utveckla hållbara relationer, arbetsplatser och affärer. Möjligheter tas tillvara för att skapa långsiktiga värden och långsiktig lönsamhet i portföljbolagen. Därigenom skapas rätt förutsättningar för att verka för en hållbar framtid.

Inom ramen för koncernens förvävsstrategi utgör branscher som bedriver hållbar utveckling och gynnar framtida samhällsförändringar intressanta utgångspunkter.

Koncernen har en decentraliserad styrningsstruktur där bolagens styrelser och ledningar har tydliga mandat att, i linje med koncernens syften och värderingar, utveckla och bedriva sina verksamheter. Löpande förs dialog med verksamheterna om miljömässiga, ekonomiska och sociala hållbarhetsaspekter och respektive verksamhets förutsättningar inom ramen för dessa områden.



## Koncernens företag

# 7000 kvm

Carepa och Catena kommer att bygga ett nytt logistikcenter som är 7 000 kvm stort intill Carepas befintliga lokaler vid E-city i Ängelholm.



Per Gullstrand, Vd Bjäre Invest.

### MASKINUTHYRNING

**Kranpunkten** är ett av Sveriges ledande företag inom uthyrning av lyftmaskiner till bygg och industri. Med förhöjda krav inom miljö och arbetskvalitet och som specialist i sin egen nisch – liftar, bygghissar, plattformar, lastmaskiner, teleskopplastare, truckar och tillhörande utbildningar – har det sedan starten 1989 byggts upp stor erfarenhet, teknisk kompetens och en maskinpark med över 4 500 enheter. Företaget har 110 medarbetare, som utgår från depåer i Förslöv, Uppsala, Stockholm, Göteborg och Malmö. Kranpunkten bidrar via sin maskinuthyr-

ningsverksamhet till bättre resursutnyttjande och därmed till en delningsekonomi. Bolaget vidtar konkreta och kontinuerliga åtgärder för omställning mot en helt klimatneutral verksamhet. I dialog med maskinleverantörer och logistikpartners, och i den takt samhället och tekniken gör det möjligt, fasas fossila drivmedel ut till förmån för eldrift, hybrider och alternativa bränslen.

### HANDEL OCH JORDBRUK

Att erbjuda och lyfta fram produkter som är mer skonsamma för miljön ingår som en del av Carepas, Willabs och Boles

hållbarhetsarbete. Det ska vara enkelt för kunderna att göra rätt val och på så sätt vill man underlätta för kunderna i deras egna miljöarbeten.

**Carepa** är en ung och snabbväxande leverantör av förbrukningsmaterial. Bolaget satsar på ett smart utbud från välrenommerade varumärken och spännande utmanare inom exempelvis städ och hygien, kontorsmaterial, foodservice och engångsartiklar samt emballage. ►



#### Kranpunkten

| FINANSIELLA NYCKELTAL | 2022  | 2021  |
|-----------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Mkr  | 516,5 | 422,0 |
| Rörelseresultat, Mkr  | 91,2  | 77,4  |
| Rörelsemarginal, %    | 17,6  | 18,3  |
| Soliditet, %          | 65,5  | 70,0  |
| Antal anställda       | 112   | 113   |

#### Carepa

| Finansiella nyckeltal | 2022  | 2021  |
|-----------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Mkr  | 305,4 | 258,9 |
| Rörelseresultat, Mkr  | 12,3  | 8,9   |
| Rörelsemarginal, %    | 4,0   | 3,4   |
| Soliditet, %          | 35,5  | 26,2  |
| Antal anställda       | 60    | 55    |

## Bjäre Invests företag forts.



Tillväxtresan fortsätter under 2023 då bolaget tillsammans med Catena bygger ett nytt logistikcenter intill befintliga lokaler vid E-city i Ängelholm. Anläggningen blir 7 000 kvm stor och ska inrymma ytor för administration och logistik. På taket blir det en solcellsanläggning och målsättningen är certifiering av byggnaden minst enligt BREEAM Very Good.

# 4 500

Över 4 500 enheter i Kranpunktens maskinpark.

Carepa engagerar sig i ungdomars omställning från skola till arbetsliv och har infört programmet ”Junior Management Board” där ungdomar får praktisera det de lärt både i och utanför skolan. Förutom att ungdomarna blir bättre rustade att ta sig an morgondagens utmaningar skapar företaget en bättre förståelse för nästa generation av medarbetare, affärspartners och intressenter.

**Willab** är ett varumärkeshus och en grossist inom hästsport och lantbruk. Bolaget säljer och distribuerar en bred palett av produkter till butiker och återförsäljare. Med sina fem affärsområden Agro, Construction, Equestrian, Fencing och Nutrition & Care är bolaget en av de större aktörerna på den nordiska marknaden.

#### Willab med koncernbolag

| FINANSIELLA NYCKELTAL | 2022  | 2021  |
|-----------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Mkr  | 167,5 | 180,7 |
| Rörelseresultat, Mkr  | 9,3   | 17,0  |
| Rörelsemarginal, %    | 5,6   | 9,4   |
| Soliditet, %          | 40,8  | 44,6  |
| Antal anställda       | 47    | 47    |

#### Bole

| FINANSIELLA NYCKELTAL | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------|------|
| Nettoomsättning, Mkr  | 56,5 | 45,0 |
| Rörelseresultat, Mkr  | 0,4  | -1,7 |
| Rörelsemarginal, %    | 7,3  | -3,8 |
| Soliditet, %          | 25,8 | 4,4  |
| Antal anställda       | 4    | 5    |



Att bidra till landets självförsörjning med lokal livsmedelsproduktion ligger i linje med Bjäre Invests långsiktiga värdeskapande.

**Bole**, med bolag i Sverige och Norge, är ett växande och dynamiskt e-handelsföretag som stadigt utvecklats och idag har försäljning över hela Norden. Bole har ett brett kundunderlag, bestående av allt från lantbrukare till häst- och villaägare.

Att bidra till landets självförsörjning med lokal livsmedelsproduktion ligger i linje med Bjäre Invests långsiktiga värdeskapande. Här har **Ängsgården**, som driver ett modernt jordbruk vad gäller odlingsmetoder och maskinparkens tekniknivå, stor betydelse. På markerna produceras grödor som sockerbetor, höstvetete, malkorn, råg, höstraps och konservertrot. För minimering av transporter sker handel med närliggande lantbrukskooperativ.



## GOLFRESORTER OCH EXPLOATERING AV MARK OCH FASTIGHETER

Att verka för minskad påverkan på miljön och att ta hänsyn till naturens förutsättningar är en naturlig del av golfbaneverksamheterna och omfattar så väl banor som boende och restauranger. Bland åtgärderna märks nya slutna bevattningssystem som tillvaratar och minskar vattenåtgången samt användning av organisk, certifierad gödsel. Uppvärmning via bergvärme och användning av hybriddrivna gräsklippare och eldrivna fordon är andra exempel.



” På The National i Bara möts människor för att spela golf på banor i toppklass.



**På The National** i Bara möts människor för att spela golf på banor i toppklass, totalt 45 hål fördelat på tre banor. Klubbhuset som är hjärtat i anläggningen, inrymmer restaurang, lounge och hotell med 17 generösa sviter med utsikt över skånska vidder.



THE NATIONAL



**Bostadsprojektet Victoria Strand** är en utveckling av det natursköna och havsnära sanatorieområdet i Vejbystrand. I två etapper har totalt 62 bostadsrättslägenheter uppförts och etapp 3 med ytterligare 38 lägenheter är under byggnation.



VICTORIA STRAND



**Ekerum Resort Öland** är en komplett resort med olika boendalternativ och aktiviteter året runt. De två 18-hålsbanorna tillhör de bästa i Sverige och gästerna kan även njuta av spa, matupplevelser och ett brett utbud av aktiviteter på området. Ekerum Resort har vid tre tillfällen (2017–2019) tilldelats utmärkelsen ”World’s Best Eco Friendly Golf Facility”.



EKERUM  
RESORT ÖLAND

# Mats Paulssonstiftelserna

Mats Paulssonstiftelserna är samlingsnamnet för tre olika stiftelser: Mats Paulssons stiftelse, Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande och Stiftelsen Stefan Paulssons cancerfond. Stiftelserna är grundade av Mats Paulsson och har sedan start delat ut över 190 miljoner kronor till allmännyttiga ändamål som främjar människors liv och hälsa.



Karin Peterson, operativt ansvarig Mats Paulssonstiftelserna.

**Med utgångspunkt** i ett brett samhällsengagemang och intresse för människors väl är syftet med stiftelserna att rikta stöd till allmännyttiga initiativ och att bidra till utveckling och förändring. Varje stiftelse har sin egen ändamålsformulering som anger vilka områden stiftelsen ska främja. Sammantaget ger dessa ändamål Mats Paulssonstiftelserna som grupp möjligheter att genom anslag stödja bland annat vetenskaplig forskning, utbildning, vård, social hjälpverksamhet, kultur och andra typer av aktiviteter som direkt eller indirekt skapar värden för människors hälsa och bättre liv.

**Mats Paulssons stiftelse** som grundades 2003 har kunnat stötta ett 100-tal projekt kopplade till bland annat barn- och ungdomsverksamhet, idrottsföreningar, kultur, funktionsvariationer, palliativ vård och forskning inom områden som rör psykisk ohälsa, cancer och diabetes.

**Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande** grundades 2011 genom en privat donation från Mats Paulsson. Det blev avgörande för etableringen av Medicon Village och övertagandet av AstraZenecas lokaler i Lund. Stiftelsen är ägare till Medicon Village som sedan starten för tio år sedan utvecklats till att vara den naturliga mötesplatsen för forskning, innovation och företagande inom Life Science i Sydsverige. Modellen bygger på att avkastning på stiftelsens kapital tillsammans med överskott från verksamheten inom Medicon Village går tillbaka till forskning.

Sedan 2019 prioriteras stöd till akademiska forskningsprojekt som i närtid kan leda till samhällsgynnande innovationer med potential för marknadsutveckling samt stöd till medeldyr utrustning vid Lunds universitet och Malmö universitet.



För människors  
liv och hälsa



Mats Paulsson och Göran Grosskopf



## ” Stiftelsen Stefan Paulssons cancerfond grundades 2008 till minne av Stefan Paulsson.

**Stiftelsen Stefan Paulssons cancerfond** grundades 2008 till minne av Stefan Paulsson. Tack vare gåvor och donationer som inkommit under åren har stiftelsen kunnat dela ut anslag till forskningsprojekt kopplade till olika cancerformer samt till projekt för familjer som lever med cancersjukdom.

Stiftelsen äger Stefans Stuga i Sälen, där familjer som drabbats av cancer kan få en chans att koppla av, umgås, uppleva och vara tillsammans. Stefans Stuga är resultatet av många människors och företags engagemang, alla med en gemensam vilja att bidra till en plats för positiva upplevelser och goda minnen.

**Stiftelsernas förvaldade kapital** består huvudsakligen av initiala donationer från Mats Paulsson själv och av gåvor till kapitalet från andra donatorer. Kapitalet placeras i tillgångar som med betryggande säkerhet ger en rimlig avkastning. Inriktningen av placeringarna ska syfta till att dels ge en direktavkastning för utdelning av anslag, dels gynna en långsiktig tillväxt av kapitalet. Det är avkastningen på stiftelsernas kapital tillsammans med överskott från Medicon Village och övriga inkomna gåvor som ligger till grund för hur mycket stiftelserna kan dela ut i form av anslag.

Ansökan om anslag görs via stiftelsernas hemsida; [matspaulssonstiftelserna.com](http://matspaulssonstiftelserna.com). För beredning av inkomna ansökningar har stiftelserna inrättat en nomineringskommitté och ett forsknings- och innovationsråd.



## Stiftelser



Mats Paulssonstiftelserna



**Mats Paulssons Stiftelse**  
för forskning, innovation & samhällsbyggande



**Mats Paulssons Stiftelse**



**Stefan Paulssons Cancerfond**



# Framtiden föds på Medicon Village

När Medicon Village under 2022 firade 10 år som Skandinaviens ledande forskarpark med fokus på life science, var det som en självklar arena där forskningsidéer som främjar människors liv och hälsa blir till verklighet.



**Avgörande för utvecklingen** av forskarparken har varit tron på det grundläggande konceptet att skapa rätt mix av bolag, akademisk verksamhet och supportfunktioner med representation från hela värdekedjan. Kort sagt: att på ett sammanhållet sätt kunna erbjuda det lilla bolaget det stora bolagets fördelar. Tillsammans med en hållbar ägarmodell – där överskottet från forskarparken återinvesteras i akademisk forskning genom Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande – skapas förutsättningar för att medicinska framsteg ska ge fler människor ett friskare och hälsosammare liv.

**Stiftelsen är helägare** till dotterbolagen Medicon Village Fastighets AB och Medicon Village Innovation AB, och det är fastighetsbolaget som genererar inkomsterna genom sin verksamhet med uthyrning av lokalerna på Medicon Village.

**Den uthyrningsbara ytan** består av labbhus (36 000 kvm) och kontorsbyggnader (41 000 kvm). Utöver det ingår 5 000 kvm yta som används till konferens, restaurang och gym. Labbkapaciteten kommer att utökas från 36 000 kvm till 45 000 kvm genom uppförandet av en ny byggnad som ska stå klar 2024.

**Det överskott** som genereras av Medicon Village Fastighets AB går tillbaka till Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande. En del av fastighetsbolagets överskott går även till att finansiera delar av Medicon Village Innovation AB:s verksamhet samt delar av Smile Incubators verksamhet.



# 180 bolag

Det finns närmare 180 bolag och medlemmar på Medicon Village, 130 av bolagen är life science-bolag som representerar ett brett spektrum av förebyggande, diagnostik, behandling och vård.



” En hållbar och kreativ miljö av högsta internationella klass. Från forskning till innovation och företagande för människors liv och hälsa. En plats där framtiden föds.

**Innovationsbolaget ansvarar** för att skapa samverkan, utbyte, möten och innovation mellan medlemmarna på Medicon Village och mot externa aktörer i Sverige och Danmark. Bolaget arrangerar events och driver flera ämnesmässiga nätverk. Det genomförs även insatser för att levandegöra området kring parken – bland annat med restaurang, café och gym.

**Smile Incubator** var en av de första verksamheterna som flyttade in på den nybildade forskarparken. Bolaget erbjuder flera avancerade tjänster och program som stödjer olika faser och behov för life science-entreprenörer – från idé till tillväxt.

**Ungefär 2 500 personer** har idag sin arbetsplats på forskarparken Medicon Village. Antalet verksamma bolag och medlemmar på Medicon Village är närmare 180 stycken. 130 av bolagen representerar ett brett spektrum av life science-bolag – från förebyggande och diagnostik till behandling och vård. Under 2018 startade Perituskliniken sin verksamhet på Medicon Village. Kliniken, som är i världsklass, drivs med fokus på urologi och prostatacancer. Här finns fyra operationssalar, varav en är utrustad med den senaste robotkirurgiska plattformen, och en avancerad diagnostikavdelning med den senaste bildtekniken inklusive PET-CT

och MRI. Etableringen av cancerkliniken innebär en förstärkning av värdekedjan och den patientnära vården på Medicon Village.

**Medicon Village** uppdrag under de kommande åren är att vidareutveckla konceptet och att erbjuda en hållbar och kreativ miljö av högsta internationella klass. Från forskning till innovation och företagande för människors liv och hälsa. En plats där framtiden föds.

# Koncernen i siffror



Fredrik Paulsson och Susanne Meinl, vd  
och koncernchef respektive ekonomichef  
Ekhaga Utveckling samt Per Gullstrand,  
vd Bjäre Invest.



Ekhagakoncernen ska tillföra hållbara och långsiktiga värden till ägare, anställda och samhället.



## Femårsöversikt för koncernen

| Tkr                                | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      | 2018      |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                    | 1 033 156 | 699 846   | 548 105   | 540 717   | 535 037   |
| Rörelseresultat                    | 83 898    | 82 342    | 78 067    | 70 545    | 66 307    |
| Rörelsemarginal                    | 8,12%     | 11,77%    | 14,24%    | 13,05%    | 12,39%    |
| Resultat efter finansiella poster  | 645 699   | 723 311   | 790 846   | 513 821   | 618 199   |
| Eget kapital                       | 5 745 187 | 5 100 530 | 4 359 611 | 3 798 297 | 3 293 885 |
| Avkastning på eget kapital %       | 11,24     | 14,18     | 18,14     | 13,53     | 18,77     |
| Avkastning på sysselsatt kapital % | 11,11     | 14,04     | 18,01     | 13,72     | 17,20     |
| Soliditet %                        | 94,49     | 94,54     | 96,10     | 95,41     | 87,26     |
| Medelantalet anställda             | 236       | 188       | 161       | 159       | 157       |

Under sista kvartalet 2021 förvärvades Carepa och Bole och ingår i resultaträkningen fr o m 2021-10-01.

# Resultaträkning

## för koncernen

| Belopp i tkr  | 2022             | 2021            |
|---|------------------|-----------------|
| Nettoomsättning   | 1 033 156        | 699 846         |
| Övriga rörelseintäkter  | 11 957           | 8 160           |
|   | <b>1 045 113</b> | <b>708 006</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |                  |                 |
| Råvaror och förnödenheter   | -2 625           | -13 008         |
| Handelsvaror  | -587 989         | -335 868        |
| Övriga externa kostnader  | -108 157         | -74 608         |
| Personalkostnader   | -162 444         | -130 545        |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>och imateriella anläggningstillgångar | -100 000         | -71 635         |
| Övriga rörelsekostnader   | 0                | 0               |
|   | <b>-961 215</b>  | <b>-625 664</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>83 898</b>    | <b>82 342</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |                  |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag  | 0                | 34 750          |
| Resultat från andelar i intresseföretag och<br>gemensamt styrda företag                 | 559 497          | 575 193         |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar<br>som är anläggningstillgångar         | 2 853            | 32 396          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 3 018            | 1 474           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | -3 567           | -2 844          |
|   | <b>561 801</b>   | <b>640 969</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>645 699</b>   | <b>723 311</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>645 699</b>   | <b>723 311</b>  |
| Skatt på årets resultat   | -10 995          | -14 737         |
| Uppskjuten skatt  | -12 482          | -3 060          |
| Övriga skatter  | -2 505           | -2 204          |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>619 717</b>   | <b>703 310</b>  |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare  | 619 717          | 699 888         |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande                                     | 0                | 3 422           |

# Balansräkning för koncernen

| Belopp i tkr   | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |                  |                  |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>  |                  |                  |
| Balanserade utgifter för utvecklings-<br>arbeten och liknande arbeten                  | 2 999            | 6 301            |
| Goodwill   | 76 812           | 98 406           |
|  | <b>79 811</b>    | <b>104 707</b>   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |                  |                  |
| Byggnader och mark   | 81 028           | 86 814           |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 458 672          | 397 504          |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstill-<br>gångar | 1 273            | -                |
|  | <b>540 973</b>   | <b>484 318</b>   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>   |                  |                  |
| Andelar i intresseföretag och gemen-<br>samt styrda företag                            | 4 252 028        | 3 978 062        |
| Andra långfristiga värdepappersinne-<br>hav  | 427 352          | 315 428          |
| Uppskjuten skattefordran   | 2 457            | 6 648            |
| Andra långfristiga fordringar  | 41 100           | 42 300           |
|  | <b>4 722 937</b> | <b>4 342 438</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   | <b>5 343 721</b> | <b>4 931 463</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |                  |                  |
| <i>Varulager mm</i>  |                  |                  |
| Råvaror och förnödenheter  | 6 936            | 4 275            |
| Varor under tillverkning   | 290              | 257              |
| Färdiga varor och handelsvaror   | 82 392           | 59 244           |
| Förskott till leverantörer   | 63               | 1 105            |
|  | <b>89 681</b>    | <b>64 881</b>    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |                  |                  |
| Kundfordringar   | 116 437          | 100 285          |
| Aktuella skattefordringar  | 8 926            | 1 473            |
| Övriga fordringar  | 8 042            | 2 819            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna<br>intäkter  | 20 903           | 16 536           |
|  | <b>154 308</b>   | <b>121 113</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>  |                  |                  |
| Kassa och bank   | 395 996          | 218 599          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   | <b>736 747</b>   | <b>463 541</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>6 080 468</b> | <b>5 395 004</b> |

| Belopp i tkr   | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>  |                  |                  |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderfö-<br/>retags aktieägare</b> |                  |                  |
| Aktiekapital   | 120              | 120              |
| Annat kapital inklusive årets resultat                             | 5 745 067        | 5 100 410        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderfö-<br/>retags aktieägare</b> | <b>5 745 187</b> | <b>5 100 530</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>  | <b>5 745 187</b> | <b>5 100 530</b> |
| <b>Avsättningar</b>  |                  |                  |
| Avsättningar för uppskjuten skatt                                  | 79 388           | 71 367           |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut  | 54 230           | 45 554           |
| Övriga skulder   | 1 018            | 2 072            |
|  | <b>55 248</b>    | <b>47 626</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |                  |                  |
| Checkräkningskredit  | -                | 5 824            |
| Skulder till kreditinstitut  | 41 762           | 18 180           |
| Förskott från kunder   | 456              | 26               |
| Leverantörsskulder   | 87 298           | 93 324           |
| Aktuella skatteskulder   | 4 567            | 2 768            |
| Övriga skulder   | 23 980           | 16 543           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda<br>intäkter                    | 42 582           | 38 816           |
|  | <b>200 645</b>   | <b>175 481</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL<br/>OCH SKULDER</b>                          | <b>6 080 468</b> | <b>5 395 004</b> |

# Kassaflöde

## för koncernen

| Belopp i tkr   | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster  | 645 699         | 723 311         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m                              | -98 604         | -267 122        |
| Betald skatt   | -19 106         | -20 673         |
| <b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av röreslekapital</b> | <b>527 989</b>  | <b>435 516</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i röreslekapital</b>                                 |                 |                 |
| Förändringar av varulager och pågående arbeten                                       | -24 801         | -2 402          |
| Förändring kundfordringar  | -16 151         | -12 111         |
| Förändring av kortfristiga placeringar   | -9 590          | -3 072          |
| Förändring leverantörsskulder  | -6 026          | 31 234          |
| Förändring av kortfristiga skulder   | 11 633          | 7 804           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>483 054</b>  | <b>456 969</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                 |                 |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                   | -               | -15 316         |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                     | -135 443        | -116 428        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                      | 12 796          | 6 649           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                    | -186 204        | -309 150        |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                     | 16 644          | 46 677          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-292 206</b> | <b>-387 568</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                 |                 |
| Upptagna lån   | 68 201          | 50 353          |
| Amortering av lån  | -42 821         | -29 691         |
| Utbetald utdelning   | -               | -1 260          |
| Förändring av kortfristiga placeringar   | -38 985         | -48 014         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-13 605</b>  | <b>-28 612</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>177 243</b>  | <b>40 789</b>   |
| Likvida medel vid årets början   | 218 600         | 177 704         |
| Kursdifferens i likvida medel  | 153             | 107             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>395 996</b>  | <b>218 600</b>  |

# Styrelsen



**Anders Sundström**

Ordförande



**Anita Paulsson**

Ledamot



**Göran Grosskopf**

Ledamot



**Mats Paulsson**

Ledamot



**Fredrik Paulsson**

Ledamot och vd

## KONTAKTUPPGIFTER

EKHAGA UTVECKLING AB  
Mercurivägen 2  
269 72 Förslöv  
Vxl +46 (0)431 44 51 50  
[info@ekhagautveckling.se](mailto:info@ekhagautveckling.se)

**EKHAGA UTVECKLING AB**

Mercurivägen 2

269 72 Förslöv

Vxl +46 (0)431 44 51 50

[info@ekhagautveckling.se](mailto:info@ekhagautveckling.se)



**EKHAGA**

UTVECKLING AB