

EKHAGA
ÅRSBOK



2023



EKHAGA
UTVECKLING AB

Innehåll

I denna årsbok kan du läsa om Ekhaga Utveckling AB:s verksamhet och prestationer under 2023. Boken ger en översikt över företagens 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 företagens 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

Andra långsiktiga innehav

GreenGold Group	32
Kaunis Iron	33

Stiftelser

Mats Paulssonstiftelserna	34
Medicon Village	36

Koncernen i siffror

Femårsöversikt	39
Resultaträkning för koncernen	40
Balansräkning för koncernen	41
Kassaflöde för koncernen	42
Styrelsen	43

”

Ekhagas framgångsrika anpassning under 2023 stärker vår framtid och vårt långsiktiga ansvarstagande som ägare.



Fredrik Paulsson
Vd och koncernchef i Ekhaga Utveckling AB

PRODUKTION:
Ekhaga Utveckling AB i samarbete med Flow.

FOTO: Samuel Unéus, Magnus Grubb, Cecilia Hedström, Mikael Florens, Johan Ludvigsson, Ola Matsson, Ola Hansson, Emmely Persson, Olivia Paulsson, Karin Peterson, Kim Nilsson, Mikaela Paulsson, Karin Petterssons Arkitektbyrå, m fl.

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.

Utöver kärnverksamheterna investerar Ekhaga även i andra långsiktiga innehav som bedöms viktiga och strategiska och där Ekhaga via ägandet vill medverka till utveckling.

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.



Året i korthet

- En orolig omvärld som hanteras väl av stabila verksamheter
- Starkt kassaflöde och en stark likviditet
- Hållbarhet alltmer en integrerad del i verksamheterna
- Investeringar på fortsatt hög nivå



NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen från verksamheterna i Bjäre Invest för 2023 uppgick till 997,0 Mkr (1 033,2) en minskning med 3,5 procent.

RESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till 64,2 Mkr (83,9). Rörelseresultatet har påverkats av lägre marginaler till följd av fortsatta prisökningar på framförallt insatsvaror och transporter samt en svagare svensk krona. Resultatet har belastats med avskrivningar på goodwill 20,5 Mkr (21,6). Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till 6,3 procent (8,0). Finansnettot uppgick till 489,1 Mkr (561,8) varav resultatandelar från intresseföretag 471,2 Mkr (559,5). Finansnettot har påverkats av nedskrivning av andelar och fordringar 7,4 Mkr (6,8) och återförd nedskrivning 8,5 Mkr (0).

Resultat före skatt uppgick till 553,2 Mkr (645,7). Årets skatt uppgick till 15,3 Mkr (26,0). Årets resultat uppgick till 538,0 Mkr (619,7).

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i finansiella anläggningstillgångar uppgick till 171,2 Mkr (186,2). Här ingår placeringar som är en del av Ekhaga koncernens kapitalförvaltning. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 129,8 Mkr (135,4) och i immateriella anläggningstillgångar 1,5 Mkr (0).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 473,2 Mkr (483,1) varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -17,6 Mkr (-44,9).



Starkt kassaflöde och en stark likviditet

I årets kassaflöde ingår erhållna utdelningar från Peab och SkiStar 297,3 Mkr (366,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -238,8 Mkr (-292,2). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -41,1 Mkr (-13,6). Årets kassaflöde uppgick till 193,3 Mkr (177,2).

FINANSIELL STÄLLNING

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2023 till 6 508 Mkr (6 080). Eget kapital uppgick till 6 235 Mkr (5 745) vilket gav en soliditet på 95,8 procent (94,5). Räntebärande skulder uppgick till 62,0 Mkr (96,0). Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjade kreditlöften var vid periodens slut 703,2 Mkr (592,8).

ANTALET ANSTÄLLDA

Koncernens antal anställda uppgick till 240 (236).

Resultat

997,0

NETTOOMSÄTTNING
997 MKR (1033,2)

64,2

RÖRELSERESULTAT
64,2 MKR (83,9)

489,1

FINANSNETTO
489,1 MKR (561,8)

553,2

RESULTAT FÖRE SKATT
553,2 MKR (645,7)

Kassaflöde

473,2

VERKSAMHETEN
473,2 MKR (483,1)

-238,8

INVESTERINGAR
-238,8 MKR (-292,2)

297,3

UTDELNINGAR
297,3 MKR (366,8)

-41,1

FINANSIERING
-41,1 MKR (-13,6)

Investeringar

171,2

FINANSIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
171,2 MKR (186,2)

1,5

IMMATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
1,5 MKR (0)

129,8

MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
129,8 MKR (135,4)

Finansiell ställning

6 508

BALANSOMSLUTNINGEN
6 508 MKR (6 080)

6 235

EGET KAPITAL
6 235 MKR (5 745)

95,8%

SOLIDITET
95,8 % (94,5)

703,2

DISPONIBLA MEDEL
703,2 MKR (592,8)



Fredrik Paulsson
Vd och koncernchef i
Ekhaga Utveckling AB

En värld som utmanar

2023 har passerat och det är åter dags att sammanfatta året som gått. Det låter sig inte göras utan att reflektera över en instabil omvärld, som präglas av en stor oro hos många människor. Människor påverkas i olika omfattning, många med en ständig oro över en allt mer pressad ekonomi, många befinner sig i krig och är utsatta för ett obeskrivbart lidande. Med detta i åtanke är det med stor ödmjukhet som jag nu summerar upp Ekhaga 2023.



Jag känner mig trygg i att vi kommer att stå starka när konjunkturen väl vänder.

För våra verksamheter har rådande konjunkturläge och omvärldsoron påverkat på olika sätt och inneburit olika utmaningar. Jag är stolt att kunna konstatera att samtliga verksamheter har lyckats hantera effekterna av en tuffare marknad genom att de vidtagit åtgärder och gjort Anpassningar. Jag känner mig trygg i att vi kommer att stå starka när konjunkturen väl vänder.

Mixen mellan våra stora börsnoterade kärninnehav och våra onoterade innehav ställer olika krav på oss som ägare. Vi tillämpar därför en decentraliserad styrningsmodell för att kunna hantera de olika krav som olika verksamheter ställer. Trots det finns i grund och botten en gemensam värdegrund som genomsyrar våra verksamheter – att vara aktörer som tar långsiktigt samhällsansvar.

Hållbarhet är en av våra viktigaste frågor i Ekhaga och under året har detta arbete fortsatt varit i fokus i alla våra verksamheter. Hållbarhet börjar alltmer bli en naturlig del i verksamheternas olika processer och fortsatta investeringar sker för att kunna ställa om för att bli klimatneutrala.

Miljö är en del av hållbarhetsarbetet, lika väsentligt är fokus på människan och samhället. Jag kan inte nog poängtera hur viktiga våra medarbetare är. Engagerade och kompetenta inom sina respektive områden är de vår största tillgång.

Förutom arbetet som bedrivs i våra kärninnehav så är stiftelsernas arbete och bidrag till forskning och utveckling en betydande del i hållbarhetsarbetet och i förlängningen i vårt samhällsansvar.

Jag vill gärna kommentera lite kort om våra kärninnehav, närmare detaljer återfinns längre fram i rapporten.

PEAB har 2023 mött en tudelad marknad. En kraftigt försämrade bostadsmarknad påverkade PEAB's bostadsbyggande samtidigt som offentligt byggande, anläggning och beläggning fortsatt visat en bra utveckling. Det visar på styrkan i PEAB's affärsmodell med fyra affärsområden och lokal förankring. För att möta marknaden sker Anpassningar i verksamheterna och jag ser att PEAB är väl rustade för att hantera en fortsatt svag bostadsmarknad men även att kunna möta marknaden när den vänder.

SkiStar fortsätter resan att förändras till att bli en året runt destination för besökare vilket syns genom att antalet aktivitetsdagar ökade med 16 procent. SkiStar ökade under 2022/2023 omsättningen med 4,5 procent. Det är värt att notera ett fortsatt stor intresse från utländska turister, men extra glädjande är att inhemska turister från Sverige och Norge även ökar. Till vintersäsongen har stora investeringar gjorts för att kunna leverera ännu fler minnesvärda fjällupplevelser till gäster och samtidigt skapa tillväxt och värde för aktieägare på kort och lång sikt. Investeringar har gjorts i bland annat flera nya liftar samt investeringar i en förbättrad snöproduktion.

Annhem har under 2023 satsat på och stärkt den befintliga verksamheten och under fjärde kvartalet fattades beslut om att förvärva kontorsfastigheten The Corner i Malmö. Under början av 2024 har bolaget genomfört en företrädesemission som tillfört 300 Mkr i kapital. Annhem har ökat sina hyresintäkter med 13,5 procent och driftsnettot med 15,7 procent. Annhem har en fortsatt god finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.

Bolagen i Bjäre Invest visar en stabil om än något lägre lönsamhet jämfört med föregående år. De olika bolagen

har drabbats olika av rådande konjunktur, vilket delvis förklaras med att vissa är sen cykliska medan andra drabbas mer direkt. Omsättningen är i nivå eller något lägre jämfört mot föregående år. Ökade priser på insatsvaror och transporter har påverkat marginalerna generellt. Arbetet med energieffektivisering har fortsatt och ett par nya solcellsanläggningar har installerats.

Under året har Ekhaga fortsatt investera i bolag som vi ser som viktiga och strategiska och där vi med vårt ägande vill vara med att bidra och utveckla. Exempel på sådana investeringar är GreenGold Group AB samt Kaunis Iron.

Vår långsiktighet i kombination med vår starka finansiella ställning utgör en väsentlig del i att vara en aktiv ägare och kunna utveckla och stötta våra verksamheter i den mån behov finns. Det skapar också en grund till att ta till vara på möjligheter som dyker upp.

Avslutningsvis kan jag med stolthet konstatera att våra verksamheter under 2023 antog utmaningarna på ett utomordentligt sätt och som gjort att de är än starkare att möta 2024!

Fredrik Paulsson
Vd och koncernchef i Ekhaga Utveckling AB

Ögonblick från verksamheterna



VÄRLDENS FÖRSTA BYGGNAD MED FOSSILFRITT STÅL INVIGD

I november 2023 invigdes den toppmoderna industrianläggningen på 6.000 kvadratmeter i Lund, där Peab färdigställt monterat av världens första fossilfria stål för användning i byggproduktion. Anläggningen uppfördes på uppdrag av fastighetsbolaget Wihlborgs, med fasaddelar som konstruerats med stål från SSAB:s HYBRIT-teknologi och som producerats av Ruukki Construction i Finland. Projektet är ett utmärkt exempel på hur byggande kan revolutioneras genom samarbete över hela värdekedjan.

Det nya fossilfria stålet kommer vara en viktig del av klimatomställningen, och Sverige ligger i framkant vad gäller produktion och teknik. Fossilfritt stål är inte bara avgörande för byggsektorns och industrins klimatomställning, utan också för att Sverige ska nå klimatmålet om nettonollutsläpp senast år 2045.

THE CORNER I MALMÖ – KONTORSFASTIGHET MED HÖG HÅLLBARHETSPROFIL

Annhem Fastigheter tillträdde i december 2023 fastigheten The Corner, en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet med hög hållbarhetsprofil. Fastigheten har en uthyrbar yta om 7 432 kvm och är belägen i bästa läge intill

citytunnels station, i det snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Med närheten till Köpenhamn har fastigheten attraherat starka nationella och internationella hyresgäster. The Corner uppfyller energiklass B och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och kommer att bli Annehems första certifierade fastighet enligt WELL Gold.



7 432 kvm

Fastigheten har en uthyrbar yta om 7 432 kvm och är belägen i bästa läge i det snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö.



EKERUM CHARITY – ETT SLAG FÖR KVINNOJOUREN

I oktober 2023 var det premiär för Golfävlingen Ekerum Charity. Intäkterna från evenemanget gick oavkortat till Kvinnojourens och ungdomsjourens arbete för att våldsutsatta kvinnor, barn och unga ska erbjudas stöd och skydd. Aktiviteten är ett exempel på hållbarhetsarbete ur ett socialt perspektiv. Att gynna barn- och ungdomsföreningar, forskning och hjälporganisationer ingår som en del i Ekhagabolagens affärsmodeller och bottnar i ett engagemang för värdeskapande i samhället.



26 MKR TILL FORSKNING INOM LIFE SCIENCE

Tanken bakom både Mats Paulssonstiftelserna och Medicon Village är att bidra till nya projekt kring viktig forskning och innovation som gynnar människors möjligheter till ett bättre liv. Mottagarna av de 26 Mkr som stiftelserna under 2023 delade ut till forskning inom life science kommer från Lunds universitet och Malmö universitet. De beviljade projekten har alla en tydlig potential för att åstadkomma stor nytta inom hälsa och sjukvård.



STRATEGISKT FÖRVÄRV FÖR CAREPA

Carepa har förvärvat KIFAB, Kungsbackas ledande företagsbutik inom förbrukningsmaterial. Det strategiska förvärvet markerar Carepas inträde på marknaden i Göteborgsregionen och ligger i linje med företagets mål om att expandera sin närvaro i Sveriges storstadsregioner. Carepas digitala och personliga kundnärhet i kombination med KIFABs starka lokala närvaro kommer att stärka erbjudandet till kunderna.

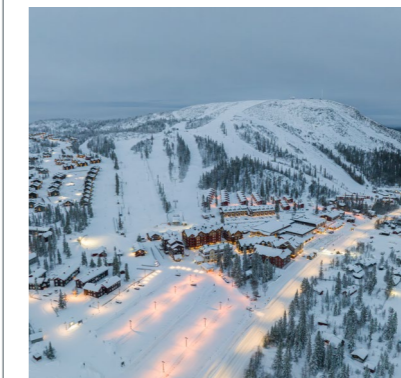
KRANPUNKTEN – BESLUT OM EXPANSION I LULEÅ

Den gröna omställningen av industrin i Norrbotten och Västerbotten innebär stora satsningar på ny- och ombyggnation av anläggningar för fossilfri produktion. Med en hållbarhetsinriktad verksamhet och en ökande andel projekt i norra Sverige beslöt Kranpunkten under 2023 om att öppna en ny depå i Luleå. Depån, som blir företagets nionde, öppnar i april 2024. Beslutet gör det möjligt för Kranpunkten att medverka i den omställningsresa som sker norrut.



SKISTAR VEMDALEN – STÅR EMOT KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Vemdalen blev under 2023 den enda skidorten i norra Europa att rankas bland de 20 skidorter i världen som är bäst på att stå emot klimatförändringar. Den prestigefyllda listan från amerikanska Financial Times utgår från fem viktiga kriterier: längd på säsong, höjd, temperatur, snöfall och snösäkerhet. Vemdalen har visat sig vara enastående inom dessa områden och har därmed fått erkännande som en av världens bästa skidorter i rankingen.



KREATIVT OCH HÅLLBART NÄR ÄNGSGÅRDEN UTVECKLAR LANTBRUKET

I slutet av mars 2023 installerades Bjäre Krafts dittills största solcellsanläggning på Ångsgården. På taket till maskinhalLEN monterades 644 solpaneler med en storlek på 254,38 kW och en beräknad produktion på ca 226 000 kWh per år. Samtidigt tog Ångsgården en egen vattenborra i bruk. Kombinationen av solceller och egen borra är en kreativ lösning för att hantera en av verksamhetens större utmaningar – de alltmer växlande förutsättningarna vad gäller nederbörd och torra.

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.



2017

Som ett led i ett generationsskifte grundades holdingbolaget Ekhaga Utveckling AB 2017.

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 Ängsgården. En gård i grannbyn Förslövsholm förvärvades då det på marknaden 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 sommarsemester 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 Ängsgården. 1989 byggdes Ängsgården 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 Ängsgården 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 Annhem 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 Annhem Fastigheter till aktieägarna i Peab. Den 11 december 2020 skedde utdelningen och Annhem 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 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 kärnnehaven i Peab, Annhem 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 företagets 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 Annhem medför även ett indirekt bidrag till främjandet av ändamålen i Mats Paulssonstiftelserna, som grundats av Ekhagas ägare.



Tudelad marknad

2023 kännetecknades av en tudelad marknad. Den kraftigt försämrade bostadsmarknaden påverkade Peabs bostadsbyggande, samtidigt som offentligt husbyggande, anläggning och beläggning fortsatte att uppvisa en god utveckling.



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

Peab AB (publ) är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Med 14 000 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 kunder. Men styrkan i affärsmodellen – och därmed möjligheterna till måluppfyllelse – ökar när de samverkar med varandra i förädlingskedjan.

KONCERNENS UTVECKLING

Under 2023 minskade koncernens nettoomsättning med sju procent och uppgick till 58 821 Mkr (63 135). Rörelseresultatet uppgick till 1 853 Mkr (2 741) och rörelsemarginalen till 3,2 procent (4,3). Den kraftiga försämringen på bostadsmarknaden i Norden har påverkat framför allt affärsområdena Projektutveckling och Bygg. För att möta marknaden anpassades verksamheten, vilket medförde omstrukturingskostnader men också sänkta omkostnader framöver. Efter dessa åtgärder står Peab väl rustat för att hantera både en fortsatt svag bostadsmarknad och att möta en uppåtgående marknad.

AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING

Inom affärsområde Bygg var nettoomsättningen fyra procent lägre 2023 jämfört med föregående år. Arbete med att ställa om verksamheten från bostadsprojekt till andra typer av byggprojekt pågår.

Affärsområde Anläggning har haft en fortsatt hög aktivitet under året och omsättningen ökade något under 2023.

I affärsområde Industri minskade nettoomsättningen med sju procent, vilket främst förklaras av lägre omsättning inom Beläggning och Betong. Samtidigt ökade rörelsemarginalen.

Nettoomsättningen i affärsområde Projektutveckling minskade med 34 procent till följd av den låga aktiviteten inom bostadsutveckling i Norden.

ORDERLÄGE

Orderingången minskade under året till 45,1 Mdkr (53,3). Minskningen förklaras till största delen av den svaga efterfrågan på bostadsprojekt, vilket påverkat affärsområdena Projektutveckling och Bygg.

Inom Anläggning har orderingången ökat något under året. Orderingången från offentliga beställare har varit god under året. Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 39,1 Mdkr (44,4).

MARKNAD OCH FRAMTIDSUTSIKTER

Utsikterna för de nordiska byggmarknaderna pekar på nedgångar i Sverige och Finland samt oförändrade nivåer i Norge under 2024. Bostadsmarknaderna väntas vara fortsatt nedåtgående, medan anläggningsmarknaderna förväntas vara stabila.

Bostadsbyggandet minskar kraftigt, men de underliggande behoven i Norden kvarstår.

Det väcker frågor om hur den långsiktiga hanteringen av bostadsförsörjningen bör se ut, framför allt i Sverige. Samtidigt har Peab en väldimensionerad byggrättsportfölj i attraktiva lägen och i avvaktan på att marknaden återvänder vidareutvecklar och förbereder bolaget projekt inför framtida starter.

Peabs affärsmodell tjänar bolaget väl såväl i goda som i svårare tider. Med fyra samverkande affärsområden, omfattande lokala närvaro i Norden och kompetenta medarbetare minskar Peabs sårbarhet i rådande marknadsläge. I det långa perspektivet finns goda förutsättningar för tillväxt inom de segment och marknader där Peab verkar.

Strategiska målområden

MÅLUPPFYLLELSE

Peab redovisar status för nio externa mål inom fyra målområden. Måluppfyllnaden för 2023 varierar, och påverkas av de mer utmanande marknadsförutsättningarna. Bolaget ligger över sina mål när det gäller Nöjd-kund-index, rekommendera Peab som arbetsgivare (eNPS) och målet om jämställd rekrytering inom produktionsnära tjänster. Man når även målet avseende allvarliga olyckor för 2023, även om nivån fortsatt ligger på en för hög nivå.

Minskningen av koldioxidintensiteten följer plan mot målen 2030. Den produktion Peab själva har kontroll över är bolaget på god väg att ställa om, men utmaningen är större när man är beroende av andra aktörer för att sänka sina koldioxidavtryck.

Ett av de finansiella målen är att över tid ha en rörelsemarginal över 6 procent. För 2023 uppgick marginalen till 3,2 procent till följd av det försämrade marknadsläget. Ett annat finansiellt mål, nettoskuldssättningsgraden, uppgick vid årets utgång till

0,6, vilket är inom målintervallet 0,3-0,7. Peab har starkt fokus på kassaflöde och nettoskuld, och uppvisade tydliga förbättringar av dessa i det fjärde kvartalet 2023. Styrelsen föreslår för Peabs årsstämma att besluta om en utdelning på 1,50 kronor per aktie. Det motsvarar 30 procent av årets resultat, vilket är lägre än målet om 50 procent. Utdelningen bedöms dock vara balanserad utifrån marknadsläge, Peabs ordersituation, intjäningsförmåga och finansiell ställning.

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.

” Att arbeta hållbart är för Peab en strategisk fråga som ska vara helt integrerad i verksamheten.

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.

>75

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

SAMHÄLLSBYGGARE MED TYDLIGA PRIORITERINGAR

Att arbeta hållbart är för Peab en strategisk fråga som ska vara helt integrerad i verksamheten. Varje medarbetare ska i sin roll främja hållbar utveckling med utgångspunkt i Peabs kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och uppförandekod. Peab har inom ramen för de fyra strategiska målområdena identifierat åtta hållbarhetsfrågor som är mest prioriterade att hantera. Frågorna sorteras in under de två målområdena Ledande inom samhällsansvar och Bästa arbetsplatsen. De tar avstamp både i områden där verksamheten har negativ påverkan på människa, miljö och ekonomi och i områden där verksamheten kan göra positiv skillnad.

De åtta hållbarhetsprioriteringarna är:

KLIMATPÅVERKAN

Tillverkning av material, avfallshantering, fossila bränslen till fordon och maskiner samt energi till uppvärmning medför störst klimatpåverkan i Peabs verksamhet. För att minska klimatavtrycket arbetar Peab t ex med att utveckla, tillhandahålla och använda material som innebär mindre klimatpåverkan vid tillverkning och som håller längre, att optimera transporter, energieffektivisera och att använda förnybar energi till produktionsanläggningar, fordon och maskiner samt att bygga material- och energieffektiva byggnader. Exempel på åtgärder är erbjudandet av ECO-Betong, ECO-Asfalt, cirkulära material och materialsnålare konstruktioner.

RESURSANVÄNDNING

Användningen av material och uppkomsten av avfall samt ianspråktagande av mark kan ha stor påverkan på den biologiska mångfalden och ekosystemen. Via Peabs återvinningsverksamhet och våtsikter möjliggör man att massor kan återanvändas istället för att läggas på deponi. En annan viktig åtgärd är återvinning av asfalt, där returafalt används i nyttillverkning av beläggning med bibehållen produktkvalitet. I samverkan med leverantörer arbetas för ökad återvinning av



materialspill. För att skydda den biologiska mångfalden görs naturvärdesbedömningar och värdering av biologisk mångfald vid Svanenmärkning.

MILJÖ- OCH HÄLSOFARLIGA PRODUKTER

I flera produktkategorier förekommer miljö- och hälsofarliga ämnen, såväl kemikalier som material och varor. Det är ofta komplext att hitta ersättningsprodukter som också har önskad funktion. Peab samarbetar med leverantörer och utför tester i produktionen för att säkerställa att både arbetsmoment och slutresultat fungerar bra. Exempel på utfasade produkter är hydraulolja, kylarvätska och vax innehållande sk kandidatämnen, d v s ämnen som är upptagna på EU:s lista över särskilt farliga ämnen.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Som samhällsbyggare har Peab ett stort ansvar att arbeta etiskt och motverka korruption. Peabs intressenter ska kunna lita på att koncernens verksamhet vilar på ett etiskt förhållningssätt, interna regelverk och

lagar samt att Peab inte 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

Arbetsmiljö och säkerhet är ett av Peabs viktigaste fokusområden. Inom branschen är enigheten stor – arbetet med att utveckla säkra arbetsmiljöer måste göras gemensamt. För att nå framgång krävs ett systematiskt förebyggande arbete, ett bra och tydligt ledarskap och att alla tar ett gemensamt ansvar för säkerheten.

JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

Peabs inställning är att olika erfarenheter

och perspektiv bidrar till en öppen arbetsmiljö och en bredare förståelse för omvärldens och kundernas behov. Mångfald, likabehandling och inkludering är avgörande delar för att säkerställa att man har de bästa arbetslagen i de hållbaraste formerna, vilket i sin tur skapar produktivitet, kreativitet och utveckling. Sedan flera år sker systematiskt arbete med att öka jämställdhet, mångfald och inkludering.

KVALITETSSÄKRAD LEVERANTÖRSKEDJA

Produktionskedjan i bygg- och anläggningsbranschen är komplex och består av en mängd aktörer.

När det gäller leverantörskedjan specifikt, så är grunden till en hållbar verksamhet en leverantörskedja där affärsetik, mänskliga rättigheter och miljön värnas och respekter-

as. Peab arbetar med att öka systematiken i arbetet med sina leverantörer för att säkerställa hållbara och kvalitetssäkrade leverantörskedjor.

UNGAS UTBILDNING OCH UTVECKLING

Ett av de områden som Peabs kunder betonar allt oftare 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 eller att främja ungas utveckling och utbildning.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	58 821	63 135
Rörelseresultat, Mkr	1 853	2 741
Rörelsemarginal, %	3,2	4,3
Orderingång	45 108	53 259
Resultat per aktie, kr	4,92	6,98
Utdelning per aktie, kr	1,50	4,00
Börskurs vid årets slut, B-aktie	57,10	59,10

STÖRSTA AKTIEÄGARE (%), 2023-12-31	KAPITAL	RÖSTER
Ekhaga Utveckling AB	21,6	49,0
AB Axel Granlund	6,8	5,5
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5,5	11,2
Peabs Vinstandelsstiftelse	4,7	2,3
Vanguard	2,5	1,2
Familjen Kamprads stiftelse	2,4	1,2
Norges Bank	1,7	0,8
Handelsbanken fonder	1,6	0,8
Dimensional Fund Advisors	1,6	0,8
Cicero Fonder	1,5	0,7

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 5,4 procent av kapitalet och 11,1 procent av rösterna. Mats Paulssonstiftelserna äger aktier motsvarande 1,2 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.



Jesper Göransson
Vd och koncernchef, Peab




Stabil omsättningstillväxt – högt bokningsläge till vintern

Transformationen till ett åretruntbolag fortsätter med stabil omsättningstillväxt. Andelen aktivitetsdagar ökade under perioden med 16 procent. Efterfrågan på fjällsemester inför vintersäsongen 2023/24 är fortsatt hög med ett bokningsläge på +7 procent. Bolaget fortsätter att växa samtidigt som resultatet för 2022/23 påverkades av högre omkostnader än förväntat.

7 miljoner

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



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 en 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.

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 2022/23 var 1 554 st. (1 514).

Under 2022/23 ökade omsättningen med 4,5 procent, till 4 304 Mkr (4 118) och rörelseresultatet uppgick till 604 Mkr (884). För att nå mer effektiva och långsiktigt hållbara arbetssätt, med anpassad kostnadskostym för året runt-verksamheten, införs en ny organisation från och med 1 september 2023.

Antalet skid- och aktivitetsdagar uppgick till 5 935 145 (6 322 000), vilket är det näst bästa utfallet någonsin, efter fjolårets rekord. Basen för affärsmodellen och den främsta försäljningskanalen är SkiStars digitala plattformar. Under året intensifierades digitaliseringen. Totalt gjordes 33 (28) miljoner digitala besök och en försäljning på 2,7 (2,3) Mdkr via de digitala kanalerna. Idag sker 70 procent av alla köp på skistar.com eller i SkiStar-appen.

För SkiStar kommer klimatförändringarna ha en direkt och betydande påverkan på

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022/23	2021/22
Nettoomsättning, Mkr	4 281	4 092
Rörelseresultat, Mkr	604	884
Rörelsemarginal, %	14	21
Resultat per aktie, SEK	5,13	8,50
Utdelning per aktie, SEK	2,60	3,00
Börskurs vid kalenderårets slut, B-aktie	119,70	111

STÖRSTA AKTIEÄGARE (%), 2023-12-31	KAPITAL	RÖSTER
Ekhaga Utveckling AB	24,2	46,6
Aeternum Capital	19,2	13,5
Handelsbanken fonder AB	5,0	3,5
Familjen Erik Paulsson inkl bolag	3,8	2,7
Swedbank Robur fonder AB	3,7	2,6
State Street Bank and Trust Co, W9	2,3	1,6
Lima jordägande socknemän för besparingskogen	2,3	1,6
The Bank of New York Mellon, W9	1,4	1,0
JP Morgan Chase Bank NA, W9	1,4	1,0
Pictet and Cie (Europé) AG, Succurs, Ale De Lux	1,2	0,9

verksamheten i framtiden. Vita, kalla vintrar är en förutsättning för vinterverksamheten, där det geografiska läget i Skandinavien kommer att vara gynnsamt, enligt de senaste forskningsrapporterna, bland annat en studie nyligen publicerad i Nature Climate Change. SkiStar har satt ambitiösa mål att halvera klimatavtrycket till 2030. Ett fokusområde för att både minska energiförbrukning och spara kostnader har varit energieffektivisering. Tack vare effektivare snöläggning och en översyn av energianvändningen har man lyckats minska användningen med tio procent under året.

Trots konjunkturläget och utmanande ekonomiska tider för många hushåll fortsätter den starka efterfrågan på fjällsemester i vinter. Mätt i antalet bokade objektsnätter genom SkiStars logiförmedling var i oktober 2023 bokningsläget upp + 7% inför vintersäsongen 2023/24.

Man ser fortsatt ett stort intresse från utländska gäster från framförallt Danmark men även andra marknader såsom Tyskland, Storbritannien och Nederländerna, drivet av en valutafördel som ger en extra prisvärd semester. Extra glädjande är att besöken av inhemska gäster från Sverige och Norge ökar.

Till vintersäsongen har stora investeringar gjorts för att kunna leverera ännu fler minnesvärda fjällupplevelser till gäster och samtidigt skapa tillväxt och värde för aktieägare på kort och lång sikt. Bland nyheterna inför vintersäsongen 2023/24 finns de nya, moderna liftarna Söderåsen Express i Sälen, och Lodge Express i Hemsedal samt utökad liftkapacitet i Sadelområdet i Åre. Till det kan läggas bättre snöproduktion, fler matupplevelser och inte minst tillskottet av nya SkiStar Lodge Trysil och SkiStar Lodge Vemdalen till affärsområde Lodge & Hotell.

70 procent

70 procent av SkiStars försäljning sker på skistar.com



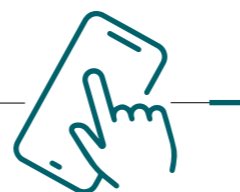
Affärsmodell

Grunden i SkiStars erbjudande är att skapa försäljning innan gästen ankommer till destinationen. 70 procent av SkiStars försäljning sker på skistar.com som är den största försäljningskanalen och den viktigaste komponenten i affärsmodellen. På skistar.com kan gästen boka hela sin semester med resa, boende, skidskola, skid- eller cykelhyra, SkiPass eller Bike/TrailPass, olika aktiviteter, sportshopprodukter och försäkringar på ett och samma ställe. Stora delar av de investeringar som görs i SkiStars affärssystem relaterar till att göra det enklare för kunden att boka på skistar.com och att få fler nöjda och lojala gäster.

Hög och jämn belägningsgrad i boendet över hela vintersäsongen är grunden till hög lönsamhet. För att uppnå detta arbetar försäljningsenheten aktivt med differentierad prissättning baserad på den underliggande efterfrågan. SkiStar arbetar vidare aktivt för att förmedla så många kvalitativa bäddar som möjligt på skistar.com. En grundförutsättning för hög beläggning och tidig bokning är effektivt kommunikation med gäster genom kunddatabasen. Detta ger en hög grad av återkommande gäster och skapar tidig inbokning, ofta redan när gästen lämnar sin semester.



SKISTAR.COM/KUNDDATABAS			
1,8 miljoner medlemmar i SkiStar Member och 33 miljoner digitala besök årligen.			
Boende	Hyra	Skipass/Aktivitetsspass	Guides
Service & tjänster	Skistarshop.com	Butiker	



Strategiska ramverk

En nyckel i arbetet med att utveckla SkiStar från ett renodlat vinter- och liftföretag till ett fjällturismbolag året runt med gästen i fokus är den uppdaterade strategiska planen som konkretiserats i det strategiska ramverket.

Arbetet grundar sig i dels i förändrade resmönster, nya semestervanor året runt med fokus på aktivitet tillsammans med vänner och familj i Skandinavien, dels gästernas ökade efterfrågan på helhetsupplevelser i

fjällen där kvalitativt boende blir allt viktigare och även moderna, vädersäkrade skidområden med fokus på alpin skidåkning.



HÅLLBARHET

Hållbarhet och ansvarsfullt företagande är en integrerad del av SkiStars strategi, affärsmodell, styrning och kultur. Genom SkiStars hållbarhetsstrategi vill man få fler människor i rörelse samtidigt som gästerna ska kunna njuta av underbar fjällmiljö, både på kort och lång sikt. Hållbarhetsarbetet bedrivs med tre fokusområden.

- Aktivering & Rekreation
- Ekosystem & Påverkan
- Dialog & Samspel

Stefan Sjöstrand
Vd, SkiStar

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.

Annehem äger och förvaltar

kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet. Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har tydlig miljöprofil. Genom en kundnära förvaltning bygger Annehem långsiktiga relationer och värden.

Annehem ägde per den 31 december 2023 fastigheter till ett värde av 4 412,7 Mkr, med en uthyrbar yta om 202 tkvm. Alla fastigheter ägs till 100 procent av bolaget.

Drygt 75 procent av fastighetsvärdet

är uppfört under de senaste fem åren, 75 procent är miljöcertifierat och drygt 70 procent har minst energiklass B. Visionen är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Annehems fyra strategiska hörnstenar

är vägledande i bolagets långsiktiga arbete mot visionen om att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Strategierna skapar stabilitet, lönsamhet och långsiktighet i verksamheten.

94,9

Uthyrningsgraden var
94,9 procent

22

Förvaltningsresultatet ökade
med 22 procent för året

STRATEGISKA HÖRNSTENAR

Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

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

Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

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 genom förädling och förflyttning

Annehem Fastigheter har en hög och mätbar miljöprestanda. Bolaget verkar för att öka värdet på det befintliga beståndet som successivt förädlas för att möjliggöra en grön förflyttning och därmed uppnå en hållbar effektiv förvaltning och förädling.

Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

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

Starkt förvaltningsresultat med framtidstro

Med en stark underliggande fastighetsverksamhet, låg belåningsgrad med bankfinansiering och långsiktiga ägare visar Annehem uthållighet och stabilitet. Under 2023 har Annehem satsat på och stärkt den befintliga verksamheten och under det fjärde kvartalet fattades beslut om att förvärva kontorsfastigheten The Corner i Malmö samt om avsikten att genomföra en företrädesemission.

KONCERNENS UTVECKLING UNDER ÅRET

Under 2023 ökade hyresintäkterna med 13,5 procent till 247,2 Mkr (217,9), varav 23,6 Mkr kommer från det befintliga fastighetsbeståndet genom hyresökningar och uthyrningar och 5,7 Mkr hänförs till ett utökat fastighetsbestånd. Driftnetto om 209,7 Mkr (181,3) var fortsatt starkt och innebar en ökning med 15,7 procent jämfört med samma period föregående år. Förutom intäktsökningen så är förbättringen av driftnetto främst relaterad till lägre elpriser och övriga besparingar.

Uthyrningsgraden var 94,9 procent (95,8), och majoriteten av hyresgästerna är stabila och långsiktiga. Förvaltningsresultatet ökade med 22,0 procent för året, jämfört med samma period föregående år. Rensat för valutakurseffekter i finansnettot uppgår förvaltningsresultatet till 92,7 Mkr (90,5).

Annehem har en hög soliditet och låg belåningsgrad med en lånefinansiering som huvudsakligen består av räntesäkrade banklån. Under andra hälften av 2023 omstrukturerades delar av räntederivatportföljen och räntebindningen förlängdes för att anpassa ränterisken och skapa förutsättningar för Annehems framtida tillväxt.

I december 2023 förvärvades The Corner, en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet med hög hållbarhetsprofil i bästa läge i snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Förvärvet ligger helt i linje med tillväxtstrategin om att växa lönsamt och hållbart. Fastigheten når upp till de höga hållbarhetskraven med certifiering genom Miljöbyggnad Silver samt genom energiklass B. Den ska också certifieras enligt WELL Building Standard, en certifiering som främjar hälsa



Monica Fallenius,
Vd Annehem Fastigheter

och välmående hos människor som vistas i byggnaden.

I början av 2024 har beslut om en företrädesemission om cirka 300 Mkr fattats. Syftet med företrädesemissionen är att finansiera förvärvet av The Corner och finansiera värdeskapande investeringar i befintligt bestånd samt skapa utrymme för att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter.

EN AKTIV OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

Att investera i hållbara fastigheter är att satsa på framtiden och att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Annehems förvaltningsfilosofi grundar sig

i att alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning. Ett exempel på det är att man under kvartal fyra förflyttat fastigheten Partille Port från energiklass C till B genom energibesparande åtgärder. Genom det och förvärvet av The Corner ökade andelen fastigheter med minst energiklass B till 82 procent av det totala fastighetsvärdet, jämfört med 78 procent föregående kvartal.

Under det tredje kvartalet förlängde Saab sin förhyrning av lokaler på Ljungbyhed Park i 10 år. I samband med det genomförs en stor ombyggnad av de nära 5000 kvm som hyrs ut till Saab. Avtalet med Saab kommer att övergå till ett grönt hyresavtal under första halvåret av 2024, efter moderniseringen av fastigheten

med särskilt fokus på att reducera energiförbrukningen.

Annehem har utvecklat beståndet av samhällsfastigheter i Valhall Park genom 100 nya kommunala förskoleplatser. Hyresavtalet som sträcker sig till 2032 omfattar drygt 2 000 kvm och är beläget i en befintlig byggnad som tidigare använts som logement. Den har byggts om och anpassats till moderna förskolelokaler med närhet till naturen. Lösningen är positiv ur ett miljöperspektiv där man tar vara på det gamla och samtidigt gör en grön förflyttning genom energieffektivisering och hållbara materialval.



ETT AV SVERIGES MEST JÄMSTÄLLDA BOLAG 2023

Under kvartal två publicerade Allbright sin gröna lista över börsnoterade bolag som uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60). Annehem Fastigheter placerade sig åter igen högt på den gröna listan, detta år på plats 11. Könsfördelning är tillsammans med upplevd inkludering, frisknärvaro och förtroendeindex viktiga mål i bolagets hållbarhetsarbete, där man strävar efter en jämn könsfördelning (40/60) i styrelse, ledning och bland medarbetare.

HÅLLBARHETSMÅL

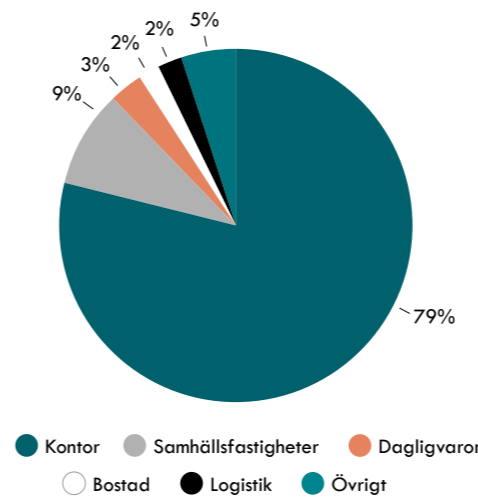
Annehem har sex definierade målområden för sitt hållbarhetsarbete:

1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart
4. Vi tar ansvar
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer
6. Vi värnar om varandra

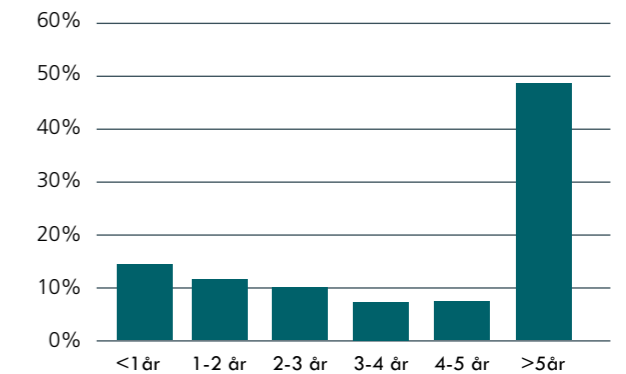
Varje målområde består av ett antal underliggande mål vilka följs upp på årsbasis. Exempel på dessa är:

MÅLOMRÅDE	MÅL 2030	UTFALL 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning	90%	75%	81%	85%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	82%	76%	85%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	35%	27%	24%

INTÄKTSFÖRDELNING 2023



SAMMANSTÄLLNING HYRESKONTRAKTENS LÖPTID (% ANDEL AV HYRESVÄRDE FÖR RESP. ÅR)



Annehems aktie har sedan 2022 en Nasdaq Green Equity Designation, vilket bland annat innebär att mer än 50 procent av företagets omsättning härleds från gröna aktiviteter. Cicero Shades of Greens årliga genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete visar att 74 procent av intäkterna kommer från gröna fastigheter. I bedömningen lyfts fram att Annehem tagit steg för att förbättra hållbarhetsstyrningen, genomfört klimatrelaterad risk- och sårbarhetsanalys för en stor del av portföljen samt antagit ett nytt mål om netto-noll klimatutsläpp för Scope 1 och 2.



FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	292,1	262,6
Driftnetto, Mkr	209,7	181,3
Förvaltningsresultat, Mkr	90,5	74,2
Överskottsgrad, %	84,8	83,2
Resultat per aktie, kr	-3,40	3,51
Börskurs vid årets slut, B-aktie, kr	17,00	19,80

STÖRSTA AKTIEÄGARE (%), 2023-12-31	KAPITAL	RÖSTER
Ekhaga Utveckling AB	23,9	49,8
Familjen Paulsson	5,9	11,3
Volito AB	8,3	6,3
Verdipapirfondet, Odin Eiendom	4,8	2,3
Peabs Vinstandelsstiftelse	4,2	2,1
Mats Paulssonstiftelserna	2,9	1,4
UBS Switzerland AG, W8IMY	0,4	1,4
Carnegie fonder	2,9	1,4
Peab-fonden	2,4	1,2
Alcur select	2,3	1,1

Ekhagakoncernen innehar 23,9 procent av kapitalet och 49,8 procent av rösterna i Annehem 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.



En tudelad marknad ger nya möjligheter till utveckling

I en diversifierad bolagsportfölj med entreprenörsdrivna bolag har helheten visat på stabil lönsamhet. Samtidigt har förmågan till omställning i de bolag som haft det svårare när konjunkturen försvagats varit påfallande. Vissa bolag är på väg in i en svagare marknad medan andra nu är på väg in i en mer normal marknad. Marknads-svängningar och stabil finansiell ställning öppnar för hållbara och långsiktiga investeringar samt bolagsförvärv.

Bjäre Invest koncernen förvaltar, utvecklar och förvärvar onoterade bolag i Norden. Företagsgruppen har en tyngdpunkt på verksamheter inom maskinuthyrning, exploatering av mark och fastigheter, handel och jordbruk samt golfresorts. Portföljbolagen består av förvaltande och rörelse-drivande 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 och häst), Carepa (handel, leverantörer av förbrukningsmaterial), Bole (e-handel, lantbruk), Ångsgården (jordbruk), The National och Ekerum Resort (golfbanor, aktiviteter, hotellverksamhet och restauranger) samt Victoria Strand (förvaltning och utveckling av fastigheter).

Bjäre Investkoncernen

FINANSIELLA NYCKELTAL*	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	997,2	1 033,3
Rörelseresultat, Mkr	73,9	91,5
Rörelsemarginal, %	7,4	8,8
Soliditet, %	69,6	67,00
Antal anställda	238	234

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

Bjäre Investkoncernen har 238 (234) anställda och ägs till 100% av Ekhaga Utveckling AB.

Strategin är att Bjäre Invest ska växa via 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 visar stabil lönsamhet för 2023 beaktat en svagare konjunktur. I portföljbolagen bedrivs ett långsiktigt och systematiskt arbete kring hållbarhet, digitalisering och effektivare flöden. Med dedikerade medarbetare och en positiv framtidssyn har verksamheterna kunnat ställa om och göra snabba anpassningar, varigenom konsekvenser av försämrat marknadsförhållande till stor del parerats. Kranpunkten har fortsatt utveckla maskinparken med fler el- och hybriddrivna enheter och Carepa har flyttat in i ett nytt lager och huvudkontor samt förvärvat Kifab AB i Kungälv. Willab har investerat i energibesparande uppvärmningssystem, digitalisering med ny E-handelsplattform samt integrerat Bole i verksamheten, som nu finns i ett gemensamt kontor.

Utifrån koncernens starka finansiella ställning finns potential för ytterligare förvärv av bolag. Med en svagare konjunktur och lägre bolagsvärderingar kan läget bli än mer gynnsamt.

LÅNGSIKTIGA VÄRDEN

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, i linje med koncernens syften och värderingar, att 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. Inom ledningsgrupperna finns incitamentsprogram där uppföljning mot hållbarhetsmål ingår.

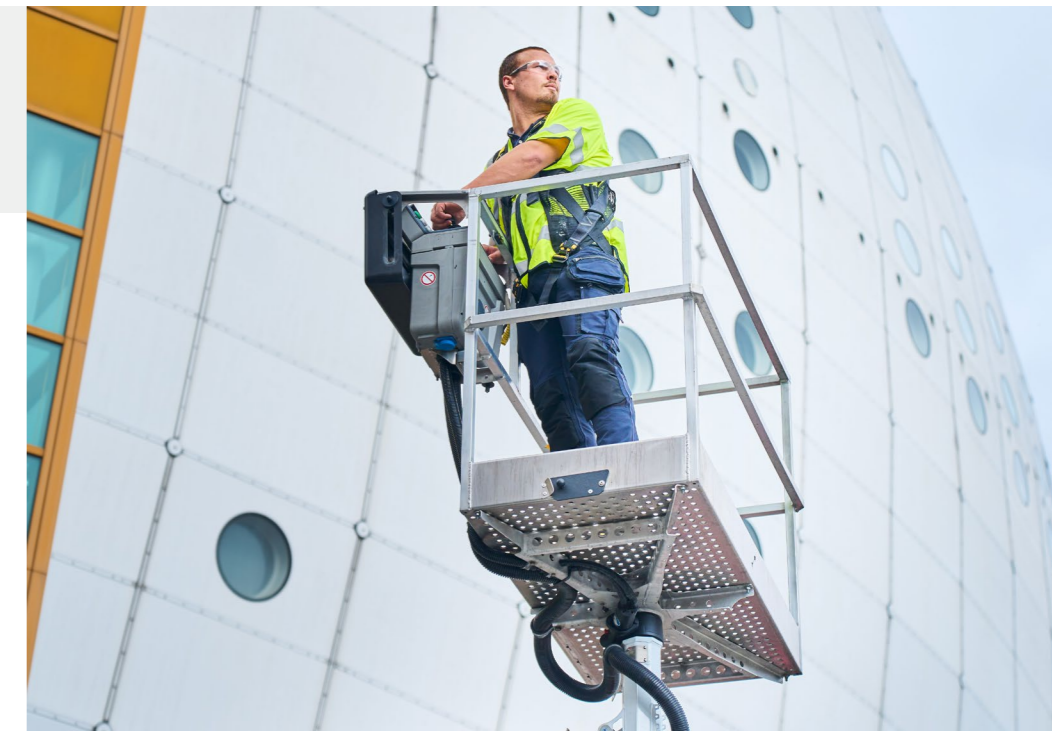
Bjäre Invests företag

4 400

Kranpunkten har en maskinpark med över 4 400 enheter

85

85 procent är miljö- och energibesparande maskiner



MASKINUTHYRNING



Kranpunkten

är ett av Sveriges ledande företag

inom uthyrning av lyftmaskiner till bygg och industri. Med förhöjda krav inom miljö och arbets kvalitet och som specialist i sin egen nisch – liftar, bygghissar, plattformar, hängställningar, teleskoplastare, truckar och tillhörande utbildningar – har man sedan starten 1989 byggt upp stor erfarenhet, teknisk kompetens och en maskinpark med över 4 400 enheter. Företaget har 119 medarbetare, som utgår från depåer i Förslöv, Uppsala, Stockholm, Göteborg, Malmö och från och med 2024 även från Luleå.

Kranpunkten bidrar via sin maskinuthyrningsverksamhet till bättre resursutnyttjande och därmed till delningsekonomin. 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.

Under 2023 fortsatte omställningsresan med leveranser av 130 nya elektriska saxliftar, varav en andel helt oljefria enheter. Order lades vidare på 6 billfartar av hybridmodell. Antalet miljö- och energibesparande maskiner utgör för närvarande 85 procent av Kranpunktens uthyrningsflotta. Beslut fattades om att införa ytterligare elstilar för att möjliggöra hållbara maskintransporter i samtliga storstadsområden; Göteborg, Stockholm och Malmö. Ett ökande antal projekt i norra Sverige, kopplade till grön omställning av industrin i norr, banade väg för Kranpunktens beslut om att etablera en nionde depå i Luleå under 2024

Kranpunkten

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	494,1	516,5
Rörelseresultat, Mkr	85,9	91,2
Rörelsemarginal, %	17,4	17,6
Soliditet, %	66,7	65,5
Antal anställda	119	112



Per Gullstrand, Vd Bjäre Invest.

Bjäre Invests företag forts.



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



HANDEL



Carepa är en snabbväxande leverantör av förbrukningsmaterial. Bolaget satsar på ett smart utbud från väl-

renommerade varumärken och spännande utmanare till branscher som hotell- och restaurang, städ, kontor, odlare och dagligvaruhandeln. Med stor förståelse för kundens behov och en rak och ärlig prissättning vill man säkerställa en bekymmersfri och enkel vardag för Carepas kunder. Ett stort utbud av miljövänliga produkter ska vidare underlätta för kunderna att göra bra miljöval, som stärker deras egna miljöarbeten.

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

Carepa

Finansiella nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	303,1	305,4
Rörelseresultat, Mkr	6,6	12,3
Rörelsemarginal, %	2,2	4,0
Soliditet, %	38,7	35,5
Antal anställda	61	60

skapar företaget en bättre förståelse för nästa generation av medarbetare, affärspartners och intressenter.

Carepa, som vuxit kraftigt senaste åren, flyttade under 2023 in i nya lokaler vid E-city i Ängelholm och dubblade därmed sin logistikyta till 7 000 kvm. Anläggningen inrymmer även ytor för administration och på taket kommer under 2024 en solcells-

anläggning att uppföras. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM Very Good. Vidare beslöt Carepa under året om förvärv av KIFAB Pappersgrossisten i Kungsbacka AB. Förvärvet markerar Carepas inträde på marknaden i Göteborgsregionen och ligger i linje med företagets mål att expandera sin närvaro i Sveriges storstadsregioner.



Willab är ett varumärkeshus och

en grossist inom hästsport och lantbruk. Bolaget erbjuder ett handplockat sortiment av hållbara, säkra och innovativa produkter till butiker och återförsäljare. Med sina fem affärsområden; lantbruk, gårdsutrustning, stängsel, häst- och ryttare samt hästvård och tillskott, är bolaget en av de större aktörerna på den nordiska marknaden.

Vision och affärsidé bygger på omsorg för djur och natur, hängivenhet och kunskap. Willab vill hjälpa lantbrukaren och ryttaren genom smarta, innovativa produkter som underlättar vardagen i stallet och på gården. Kvalitet, värde för pengar och smidiga lösningar är självklara krav när nya produkter tas fram. Genom en nära dialog med kunder, återförsäljare och leverantörer utvecklas sortimentet efter marknadens föränderliga behov och skapar ett utbud i framkant.

Under 2023 har Willab investerat i en effektivare produktionsflöden för varumärket Eclipse Biofarms produkter och en digital e-handelsplattform. Man har även vidtagit energieffektiviserande åtgärder genom installation av solceller och värmepumpsystem i sin logistikfastighet i Greve.



Willab med koncernbolag

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	156,7	167,5
Rörelseresultat, Mkr	4,3	9,3
Rörelsemarginal, %	2,7	5,6
Soliditet, %	45,3	40,8
Antal anställda	44	47



Bole, med bolag i Sverige och Norge, är ett växande och dynamiskt

e-handelsföretag med försäljning över hela Norden. Bole är en naturlig del av nordiskt lantbruk och förenklar lantlivet med över 15 000 artiklar i sortimentet.

Kundunderlaget är brett, allt från lantbrukare till häst- och villaägare, med stort intresse för djur och natur och en aktiv fritid. Många av kunderna bor utanför centralorter och kan spara värdefull tid och

pengar genom e-handel. Bole blir kundernas gårdsservice på nätet.

Bolaget kännetecknas av ett högt produkt- och kundfokus, hög digital närvaro med produkter till kunden när kunden behöver det, ett resultat- och problemlösarfokus samt en stark entreprenörsanda med mottot "Vi gör lantlivet enklare".

Bole flyttade under 2023 in under samma tak som Willab. Med ett gemensamt kontor finns möjligheter till synergier mellan verksamheterna.

Bole

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	58,3	56,5
Rörelseresultat, Mkr	-2,0	0,4
Rörelsemarginal, %	-3,4	0,7
Soliditet, %	36,1	25,8
Antal anställda	4	4

Bjäre Invests företag forts.

MARK OCH FASTIGHETER



Bostadsprojektet Victoria Strand är en utveckling av det natursköna och havsnära sanatorieområdet i

Vejbystrand. Under åren 2010-2023 uppfördes och såldes tre etapper med totalt 100 bostadsrättslägenheter, alla med modernt och funktionellt formspråk, öppna planlösningar, stora fönster och generöst tilltagna balkonger och terrasser.

I de ursprungliga sanatoriebyggnaderna, som genomgått omfattande renovering, drivs idag Vård- och omsorgsboendet KVS, Kronprinsessan Victorias Sanatorium. I områdets gamla läkarvilla bedrivs förskoleverksamhet och i en mindre byggnad inryms KVS Museet.



JORDBRUK

ÅNGSGÅRDEN AB Ångsgården driver en modern och välskött lantbruksverksamhet, med dedikerade medarbetare och en uppdaterad maskinpark. Verksamheten är en ren växtodlingsgård som förfogar över 370 hektar. Merparten är egenägd mark i kombination med arrenderad mark. På den odlingsbara ytan om 300 hektar odlas med moderna metoder grödor som sockerbetor, höstvetete, malkorn, råg, höstraps och konservärtor. Övriga ytor utgörs av skogs-, ängs- och betesmark. Skördar säljs vidare till närliggande lantbrukskooperativ vilket minimerar transportbehovet.

Lantbruket bedriver en maskinstation som utför tjänster för tröskning, bekämpning och

sådd på ytterligare 150 hektar mark. Verksamheten omfattar även entreprenadtjänster med traktorgrävare och lantbruksfordon samt fastighetsskötsel inom Ekshagakoncernen.

Verksamhetens övriga tjänster har bland annat närliggande lantbruksgårdar samt bygg- och anläggningsföretag som kunder.

Att hitta kreativa lösningar för att hantera alltmer växlande förutsättningar vad gäller nederbörd och torka, är en av verksamhetens större utmaningar. Under våren 2023 installerades Bjäre Krafts hittills största solcellsanläggning på Ångsgården och en egen vattenborra togs i bruk. Genom kombinationen har en högre grad av flexibilitet och självförsörjning skapats i verksamhet.

HÅLLBARA GOLFPUPPLEVELSER

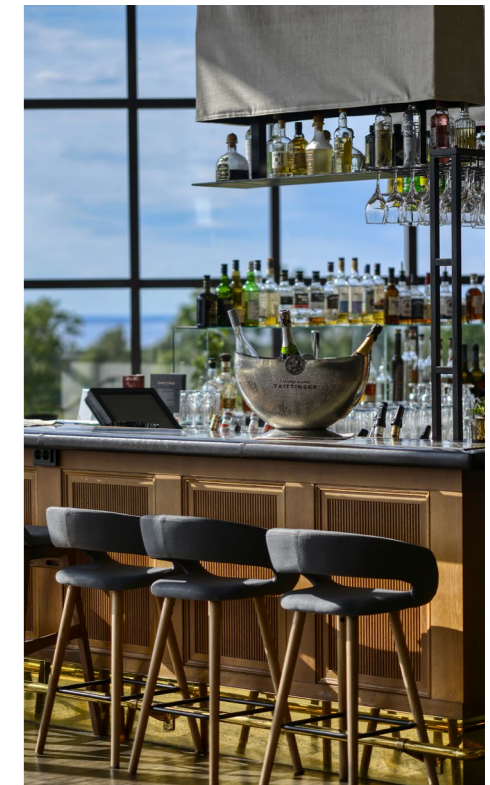
Att verka för minskad påverkan på miljön och att ta hänsyn till naturens förutsättningar är en naturlig del av golfbaneverksamheterna och omfattar så väl banor som boende och restauranger. Bland de kontinuerliga åtgärderna märks nya, slutna bevattningssystem som tillvaratar och minskar vattenåtgången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



THE NATIONAL

På The National i Bara möts människor för att spela golf på banor i toppklass och för att utvecklas på en av Europas bästa träningsanläggningar. Här finns 45 hål fördelat på tre banor, restaurang samt hotell med 17 st generösa sviter med utsikt över skånska viddar. Intäkterna kommer från sex olika affärsområden; medlemmar, greenfee, driving range, restaurang, hotellpaket och business club.

The National är en unik golfbana med hög servicegrad och trevlig atmosfär. Detaljplanearbete för att skapa en helt ny resort, fler bostäder och en galoppbana i omgivningarna kring golfbanan pågår.



EKERUM RESORT ÖLAND

Ekerum Resort Öland är en komplett resort där traditionell golfbaneverksamhet kompletterats med med resortutbud och året runt-aktiviteter. Här finns två högklassiga 18-håls golfbanor, integrerade i resorten.

Boendalternativen spänner från hotellrum och sviter till egen villa och moderna stugor i Ekerum Village. I anläggningen ryms gym, inomhuspool, bastu, relax, spa samt restauranger, café och bar.

För grupper och konferenser finns arrangemangsytor och festlokaler. Aktivitets-

utbudet innefattar utöver golfen tennisbanor, padelbana, spår för löpning, mountainbikeslingor m m.

Försäljning av tomter/byggrätter i området pågår och framåt finns ambitioner om en förstärkning av resortkonceptet och ett nytt spa-hotell.

Andra långsiktiga innehav

GREENGOLD

GREENGOLD GROUP

GreenGold Group AB är ett europeiskt skogsinvesteringsbolag etablerat 2018.

Bolaget erbjuder en renodlad exponering mot skog och skogsmark i Europa, via en unik plattform, där bolaget kontinuerligt förvärvar nya skogsfastigheter att förvalta. För närvarande omfattar innehavet 76 000 ha kvalitativ skogsmark. Bolaget har utpräglad diversifieringsstrategi och eftersträvar bred geografisk och biologisk exponering. Genom att avstå från belåning bibehålls finansiell stabilitet och flexibilitet.

Bolagets mål är att skapa bestående värde genom att kapitalisera på de unika möjligheter som varje fastighet erbjuder och inkorporera de bästa tillgängliga metoderna för att främja skogens hälsa och motståndskraft. Som en ansvarsfull skogsägare engagerar

man sig i att säkerställa att en balans mellan miljömässiga, sociala och finansiella mål uppnås.

Bolaget har etablerat flera helägda dotterbolag i sju olika europeiska länder, vilket ger gruppen en stark lokal närvaro och möjlighet att arbeta nära samhällen och lokala intressenter på varje marknad.

Koncernens nettoförsäljning för 2023 uppgick till över 22 miljoner EUR, med tillgängsvärde på skogsfastigheterna om mer än 650 miljoner EUR. Målsättningen är att fortsätta växa, och även etablera sig i fler länder inom Europa.

Ekhaga har investerat i GreenGold Group sedan 2019 och ägarandelen uppgår nu till 4 procent. För Ekhagakoncernen är GreenGold Group en långsiktig och hållbar investering.

76 000

För närvarande omfattar innehavet 76 000 ha kvalitativ skogsmark.

22

Koncernens nettoförsäljning 2023 uppgick till över 22 miljoner EUR



KAUNIS IRON

Sedan 2018 driver Kaunis Iron järnmalmgruvan i Pajala. Med ett starkt lokalt engagemang är ambition att bygga en verksamhet som består långsiktigt och arbetar hållbart. För Kaunis Iron betyder det en gruvnäring som behåller sina rötter i orten, skapar värde för Norrbotten och bidrar till samhällsutvecklingen i Pajala, samtidigt som man intar en stark position på världsmarknaden. Visionen är att bli världens bästa gruva.

Bolaget producerar varje år ca 2,3 miljoner ton järnmalmkoncentrat. Det unika järnmalmkoncentratet är med sina kvalitets- och miljöfördelar starkt efterfrågat bland världens stålverk. Tack vare en hållbar produkt, en skicklig verksamhet och anläggningar i världsklass intar Kaunis Iron en stark position på den globala marknaden.

Nettomsättningen för 2023 uppgick till 2 831 Mkr, en ökning med 107 Mkr jämfört med 2022. 2023 präglades av en stabil efterfrågan på bolagets produkter, ett mer stabilt järnmalmpris på en relativt hög nivå samt positiva valutaeffekter. Under året genomfördes en företrädesemission om 367 Mkr för att finansiera delar av årets investeringar. Mark- och miljödomstolen beviljade den 1 december 2022 Kaunis Iron ett nytt utökad miljötillstånd. Domen möjliggjorde att en rad investeringar i verksamheten kunde börjas i syfte att förbereda för de nya dagbrotten Sahavaara och Palotieva. En stor investering gjordes även i en ny flotation-sanläggning kopplat till anrikningsverket i Kaunisvaara.

Ekhaga Utveckling har under 2023 investerat i Kaunis Iron.

2,3

Bolaget producerar ca 2,3 miljoner ton järnmalmkoncentrat per år

2 831

Nettomsättningen uppgick till 2 831 Mkr, en ökning med 107 Mkr jämfört med 2022





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 219 000 000 kronor till allmännyttiga ändamål som främjar människors liv och hälsa.

Med utgångspunkt från 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 för 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 2012 utvecklats till Skandinaviens största forskningspark fokuserad på life science. Modellen bygger på att avkastning på



Karin Peterson, verksamhetsansvarig Mats Paulssonstiftelserna.



219 000 000 kronor till allmännyttiga ändamål.

stiftelsens kapital tillsammans med överskott från verksamheten inom Medicon Village går tillbaka till forskning.

Sedan 2019 prioriterar stiftelsen stöd till forskningsprojekt med hög innovationspotential och relevans för samhället i närtid, vid Lunds universitet och Malmö universitet.

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 och 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, där alla har 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. 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



Skandinaviens största forskarpark för life science

Sedan Medicon Village invigdes 2012 har anläggningen utvecklats till Skandinaviens största forskarpark med fokus på life science. Genom att underlätta gränsöverskridande samarbeten skapas förutsättningar för att medicinska framsteg ska ge fler människor ett friskare och hälsosammare liv.



En hållbar och kreativ miljö av högsta internationella klass.

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.

Medicon Village Fastighets AB och Medicon Village Innovation AB är helägda dotterbolag till Stiftelsen. Det är fastighetsbolaget som genererar inkomsterna genom sin verksamhet med uthyrning av lokalerna på Medicon Village.

Den uthyrbarsbara 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 ökas från 36 000 kvm till 45 000 kvm genom uppförandet av en ny byggnad som ska stå klar under 2024.

Av det överskott som genereras av Medicon Village Fastighets AB går huvuddelen 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.

Innovationsbolaget ansvarar för att skapa samverkan, utbyte, möten och innovation mellan medlemmarna på Medicon Village. Man arrangerar bl a events och driver flera ämnesmässiga nätverk. Regionalt har man tagit rollen som en samlande kraft och katalysator för aktörer inom life science i syfte att främja skånsk utveckling och tillväxt i ett nationellt och internationellt perspektiv.

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.



Perituskliniken startade sin verksamhet på Medicon Village 2018. Kliniken är i världsklass och drivs med fokus mot urologi och prostatacancer. Här finns fyra operations-salar, varav en är utrustad med den senaste robotkirurgiska plattformen, samt en avancerad diagnostikavdelning med den senaste bildtekniken inklusive PET-CT och MRI. Cancerkliniken stärker 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 samhällsbyggande, allt för människors hälsa och bättre liv.

2 500

Ca 2 500 personer har idag sin arbetsplats på Medicon Village och över 180 bolag och medlemmar är verksamma i forskarparken. 130 av bolagen representerar ett brett spektrum av life science-bolag – från förebyggande och diagnostik till behandling och vård.

Koncernen i siffror



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



Femårsöversikt för koncernen

Tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	997 030	1 033 156	699 846	548 105	540 717
Rörelseresultat	64 181	83 898	82 342	78 067	70 545
Rörelsemarginal	6,44%	8,12%	11,77%	14,24%	13,05%
Resultat efter finansiella poster	553 243	645 699	723 311	790 846	513 821
Eget kapital	6 234 652	5 745 187	5 100 530	4 359 611	3 798 297
Avkastning på eget kapital %	8,87	11,24	14,18	18,14	13,53
Avkastning på sysselsatt kapital %	8,90	11,11	14,04	18,01	13,72
Soliditet %	95,80	94,49	94,54	96,10	95,41
Medelantalet anställda	240	236	188	161	159

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

Resultaträkning

för koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Nettoomsättning	997 031	1 033 156
Övriga rörelseintäkter	25 926	11 957
	1 022 957	1 045 113
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-3 272	-2 625
Handelsvaror	-559 105	-587 989
Övriga externa kostnader	-110 551	-108 157
Personalkostnader	-175 582	-162 444
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	-110 203	-100 000
Övriga rörelsekostnader	-63	0
	-958 776	-961 215
Rörelseresultat	64 181	83 898
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-10	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	471 161	559 497
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	580	2 853
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 448	3 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 117	-3 567
	489 062	561 801
Resultat efter finansiella poster	553 243	645 699
Resultat före skatt	553 243	645 699
Skatt på årets resultat	-8 450	-10 995
Uppskjuten skatt	-4 830	-12 482
Övriga skatter	-1 997	-2 505
Årets resultat	537 966	619 717
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	537 966	619 717
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0

Balansräkning

för koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	1 824	2 999
Goodwill	56 291	76 812
	58 115	79 811
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	77 727	81 028
Inventarier, verktyg och installationer	502 976	458 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2 118	1 273
	582 821	540 973
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4 393 119	4 252 028
Andra långfristiga värdepappersinnehav	633 541	427 352
Uppskjuten skattefordran	1 962	2 457
Andra långfristiga fordringar	-	41 100
	5 028 622	4 722 937
Summa anläggningstillgångar	5 669 558	5 343 721
Omsättningstillgångar		
<i>Varulager mm</i>		
Råvaror och förnödenheter	5 310	6 936
Varor under tillverkning	162	290
Färdiga varor och handelsvaror	77 021	82 392
Förskott till leverantörer	423	63
	82 916	89 681
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	120 452	116 437
Aktuella skattefordringar	12 134	8 926
Övriga fordringar	5 463	8 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 142	20 903
	152 191	154 308
Kortfristiga placeringar	13 837	96 762
Kassa och bank	589 397	395 996
Summa omsättningstillgångar	838 341	736 747
SUMMA TILLGÅNGAR	6 507 899	6 080 468
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital	120	120
Annat kapital inklusive årets resultat	6 234 532	5 745 067
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	6 234 652	5 745 187
Summa eget kapital	6 234 652	5 745 187
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	84 219	79 388
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	15 346	54 230
Övriga skulder	-	1 018
	15 346	55 248
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	46 647	41 762
Förskott från kunder	454	456
Leverantörsskulder	64 480	87 298
Akutella skatteskulder	2 371	4 567
Övriga skulder	18 701	23 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 029	42 582
	173 682	200 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 507 899	6 080 468

Kassaflöde

för koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	553 243	645 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	-47 177	-98 604
Betald skatt	-15 355	-19 106
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av röreslekapital	490 711	527 989
Kassaflöde från förändringar i röreslekapital		
Förändringar av varulager och pågående arbeten	6 766	-24 801
Förändring kundfordringar	-4 015	-16 151
Förändring av kortfristiga placeringar	9 340	-9 590
Förändring leverantörsskulder	-22 818	-6 026
Förändring av kortfristiga skulder	-6 833	11 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 150	483 054
Investeringsverksamheten		
Investeringar i imateriella anläggningstillgångar	-1 546	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-129 832	-135 443
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	20 642	12 796
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-171 185	-186 204
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	43 148	16 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 773	-292 206
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 254	68 201
Amortering av lån	-41 271	-42 821
Förändring av kortfristiga placeringar	-6 097	-38 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 114	-13 605
Årets kassaflöde	193 263	177 243
Likvida medel vid årets början	395 996	218 600
Kursdifferens i likvida medel	138	153
Likvida medel vid årets slut	589 397	395 996

Styrelsen

KONTAKTUPPGIFTER

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



Anders Sundström
Ordförande



Anita Paulsson
Ledamot



Göran Grosskopf
Ledamot



Mats Paulsson
Ledamot



Fredrik Paulsson
Ledamot och vd

EKHAGA UTVECKLING AB

Mercurivägen 2

269 72 Förslöv

Vxl +46 (0)431 44 51 50

info@ekhagautveckling.se



EKHAGA
UTVECKLING AB