



EKHAGA

UTVECKLING AB

2024



ÅRSBOK

Innehåll

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

Våra innehav

- 14 Peab
- 18 SkiStar
- 22 Annhem
- 26 Bjäre Invest

Andra långsiktiga innehav

- 32 GreenGold Group
- 33 Kaunis Iron

Stiftelser

- 34 Mats Paulssonstiftelserna
- 36 Medicon Village

Koncernen i siffror

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

” Ekhagas framgångsrika anpassning under 2024 stärker vår framtid och vårt långsiktiga ansvarstagande som ägare.



Fredrik Paulsson | Vd och koncernchef i Ekhaga Utveckling AB

I denna årsbok kan du läsa om Ekhaga Utveckling AB:s verksamhet och prestationer under 2023. Boken ger en översikt över företagets investeringar och innehav, samt affärsområdena Peab, Annhem, 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

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 Annhem-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, Annhem

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 utveckling. God utveckling och avkastning i de börsnoterade bolagen Peab.



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).

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). 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).

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).

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).

Starkt kassaflöde och en stark likviditet



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)

297,3

UTDELNINGAR
297,3 MKR (366,8)

-238,8

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

-41,1

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

Investeringar

171,2

FINANSIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
171,2 MKR (186,2)

129,8

MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
129,8 MKR (135,4)

1,5

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
1,5 MKR (0)

Finansiell ställning

6 508

BALANSOMSLUTNINGEN
6 508 MKR (6 080)

95,8%

SOLIDITET
95,8 % (94,5)

6 235

EGET KAPITAL
6 235 MKR (5 745)

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.

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. Omsättningen med 4,5 procent. Det är värt att notera ett fortsatt stor intresse från **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.

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

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

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 citytunnelns station, i det snabbväxande

affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Med närheten till Köpenhamn har fastigheten attraherat starka nationella och inter-nationella hyresgäster. The Corner uppfyller energiklass B och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



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 KVINNOJOURN

I oktober 2023 var det premiär för Golfävlingen Ekerum Charity. Intäkterna från evenemanget gick oavkortat till Kvinnojourns och ungdomsjourns 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 Ekhangablagens 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.



KIFABs starka lokala närvaro kommer att stärka erbjudandet till kunderna. 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 kundnäret i kombination med

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 kundnäret i kombination med



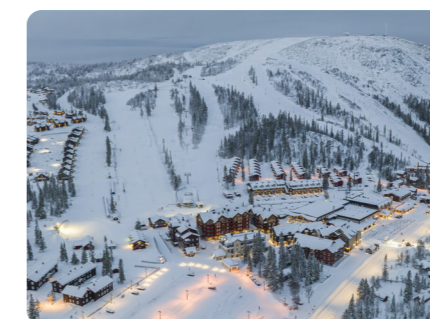
KRANPUNKTEN BESLUT OM EXPANSION I LULEÅ

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.



ÄNGSGÅRDEN UTVECKLAR LANTBRUKET KREATIVT OCH HÅLLBART

I slutet av mars 2023 installerades Bjäre Krafts dittills största solcellsanläggning på Ängsgården. 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 Ängsgården 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.



Ögonblick från verksamheterna



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.



EKERUM CHARITY

– ETT SLAG FÖR KVINNOJOUREN

I oktober 2023 var det premiär för Golfturneringen 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.



ÄNGSGÅRDEN

UTVECKLAR LANTBRUKET
KREATIVT OCH HÅLLBART

I slutet av mars 2023 installerades Bjäre Krafts dittills största solcellsanläggning på Ängsgården. 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 Ängsgården 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 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 sommarsemester kunde fjällvandring, 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.