



2023

Bokslutskommuniké Januari - December 2023

www.claessonanderzen.com



CLAESSON & ANDERZÉN AB

Est 1912

Året i korthet

Januari - December 2023



Periodens utfall		2023	2022	2021	2020
Koncernen					
Bruttoresultat fastigheter	Mkr	395	338	314	315
Resultat projektutveckling fastigheter	Mkr	31	76	161	9
Resultat jordbruk	Mkr	50	296	361	68
Resultat intressebolag	Mkr	-2	258	93	191
Årets resultat	Mkr	54	750	801	300
Antal anställda		1 277	1 228	1 148	1 185
Likviditet vid årets utgång	Mkr	1 372	1 181	1 263	613
Synlig soliditet	%	43,0%	44,8%	42,2%	40,2%

Viktiga händelser 2023

- CA Fastigheter genomförde ett större förvärv av fastigheter i Norrköping inom kategorin lätt industri. Transaktionen genomfördes i en annars väldigt begränsad transaktionsmarknad generellt, såväl i Sverige som i Europa.
- CA Fastigheter fortsatte även leverera färdigställda såväl BRF-projekt som kommersiella projekt under året till god lönsamhet.
- Arise säkrade en rad samarbetsavtal och förvärv av utvecklingsbolag för att öka sin projektportfölj av förnybar energi till att vid årets utgång uppgå till ca 7 000 MW.
- Samtliga portföljbolag fortsatte sitt intensiva arbete i linje med sina respektive hållbarhetspolicys. Som exempel kan nämnas fortsatt certifiering av fastigheter såväl som fortsatta investeringar i järnvägsvagnar för att ytterligare öka spårbundna leveranser inom jordbruksverksamheten.



”Trots fortsatt turbulens i de finansiella marknaderna står våra portföljbolag väldigt starka och redo för att utnyttja möjligheter i respektive marknad”

Utmanande år för kapitalintensiva investeringar

Efter en längre tid av ökade marknadsräntor och turbulens på de finansiella marknaderna så avslutades 2023 något mer optimistiskt som en följd av att inflationen verkar vara mer under kontroll och därmed ökade förhoppningar om sjunkande marknadsräntor. Det senare har främst visat sig genom att priset på Swap-räntor som för de längre löptiderna kom ner väsentligt under året. Detta har inneburit att aktiemarknaderna globalt har sett ökade värden såväl som att investerarna långsamt ser ut att återkomma till kapitalintensiva tillgångar som bland annat fastigheter och energiproduktion.

Ovanstående utveckling är positivt för många av CA-koncernens portföljbolag som till stor del verkar inom branscher som är kapitalintensiva.

Möjligheter skapas för CA Fastigheter

CA Fastigheter har med sin fastighetsportfölj, såväl operativa som utvecklingsfastigheter, naturligtvis påverkats negativt av ett högre ränteläge. Samtidigt har vi under de år marknaden präglades av historiskt exceptionellt låga räntenivåer valt att till stor del stå utanför den volymtillväxt som många andra i fastighetsbranschen varit del i. Med vår långa historia, mer än 110 år, har vi upplevt både upp- och nedgångar i fastighetsmarknaden. Detta har sannolikt bidragit till att vi upplevt marknaden de senaste fem åren som utmanande. I stället för att växa genom stora förvärv har vi kontinuerligt arbetat med att förädla såväl vår fastighets- som utvecklingsportfölj. Detta tillsammans med god tillväxt i driftresultatet i det operativa fastighetsbeståndet bidrar till ett stabilt resultat och kassaflöde.

Resultat före avskrivningar uppgick för 2023 till 488 Mkr vilket justerat för resultatavräkning av utvecklingsprojekt är en ökning med 11,5 % jämfört med 2022.

Vid årsskiftet uppgick fastighetsportföljens värde till ca 14,8 mkr med en belåningsgrad om 38 %. Därtill har CA Fastigheter en förhållandevis stor utvecklingsportfölj med låga anskaffningsvärden vilket skapar möjlighet för fortsatt värdeskapande över tid.

BZK Grain Alliance fortsätter leverera trots den geopolitiska situationen

Grain Alliance, som bedriver jordbruksverksamhet på 60 000 hektar i Ukraina, fortsätter under pågående krig att leverera drygt 300 000 ton grödor per år. En fantastisk prestation av alla lojala medarbetare under rådande omständigheter. Den energi och beslutsamhet som våra medarbetare visar för att möjliggöra fortsatt produktion och därmed en hållbar verksamhet är svår att hitta ord för.

2023 års skörd var historiskt hög vilket kan tillskrivas fortsatt fokus på utveckling av såväl produktionsmetoder som ökad produktivitet och naturligtvis det som alltid har störst påverkan, dvs väder.

Inte bara Ukraina har haft bra väderförutsättningar under året utan det har gällt merparten av de stora jordbruksområdena globalt. Detta har lett till stort utbud av jordbruksprodukter vilket påverkat priser negativt och skillnaden mot föregående år är stor. Därtill är utskeppning av bolagets produkter fortsatt en utmaning. Under året har dock hamnar i området runt Odessa återupptagit hantering av främst jordbruksprodukter vilket lättat trycket på leveranser till EU och underlättat generellt för samtliga aktörer i marknaden. Framför allt har det inneburit lite bättre pris för grödor jämfört med vad som kan erhållas i EU samtidigt som fraktkostnaderna minskat något.

Rörelseresultatet för 2023 uppgår till 50 Mkr (295) vilket under förutsättningarna med väsentligt lägre världsmarknadspriser i kombination med dyra fraktpriser måste anses som väldigt stabilt.

VD kommentar

Catella, med fokus på tillväxt i en avvaktande marknad

Catella, med sin pan-europeiska verksamhet inom fastighetsinvesteringar har genom sina tre verksamhetsgrenar, Investment management, Principal Investments och Corporate Finance, självklart påverkats av en svagare fastighetsmarknad. Samtidigt har koncernens AuM kunnat vidmakthållas och uppgick vid årets utgång till 152 mdkr.

Rörelseresultatet för 2023 uppgick till 133 Mkr (630). Då skall man komma ihåg att 2022 var ett rekordår för den europeiska fastighetsmarknaden.

Trots viss ljusning makroekonomiskt bedömer bolaget att kapitalresning under första delen av 2024 fortsatt kommer vara utmanande. Samtidigt skapas möjligheter i marknaden och givet bolagets och dess fonders starka finansiella position arbetas hårt för att skapa nya produkter för att möta nuvarande marknadsförutsättningar och därmed skapa långsiktiga värden för bolagets kunder.

Arise, högt affärstempo med stark tillväxt av utvecklingsportföljen

Att Energibehovet och behovet av förändring av energiproduktion är stort i Sverige, Skandinavien och hela Europa kan inte ha undgått någon. Arise position som en av de ledande utvecklarna av främst vindkraft men även inom sol och batterier är oerhört spännande och ligger helt rätt i tiden.

Affärstempot har varit högt under året. Ett flertal samarbetsavtal och förvärv av utvecklingsbolag har lett till en kraftig ökning av bolagets utvecklingsportfölj till att per årsskiftet uppgå till ca 7 000 MW och då i såväl Sverige, Finland som UK. Därutöver tillkommer bolagets initiativ under slutet av året att köpa in sig i en utvecklare av vind- och solkraft i Ukraina.

Resultatavräkningen av sålda projekt är en verksamhet som i sig är volatil och under 2023 resultatavräknades färre projekt än tidigare år. Volatiliteten är en normal del i verksamheten och en följd av främst tillståndprocesser som kan ta olika lång tid. Trots en lägre resultatavräkning av projekt levererade Arise ett historiskt starkt resultat med ett rörelseresultat om 223 Mkr (790), där föregående år präglades substantiellt av försäljningen av projekt Kolvallen.

CPC, avvaktar en bättre tysk fastighetsmarknad

CPC är investerade i tre större fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, såväl bostads som kommersiella projekt. I likhet med övriga Europa är den tyska marknaden idag avvaktande i väntan på en mer långsiktigt stabil räntemarknad. Samtliga projekt bedöms ha bra geografiska lägen, såväl makro som mikro, vilket borgar för potential så snart marknaden återhämtat sig. För närvarande pågår främst projektering och planering av projekten för att därefter gå till marknaden.

Övriga portföljbolag utvecklas väl

Utöver ovanstående portföljbolag innehåller CA-koncernen ett antal bolag inom olika branscher, såsom bl a IT, biokemi och energi. Vi ser positivt på utvecklingen av samtliga dessa mindre investeringar med förhoppning om att de kan skapa substantiella värden över tid.

Sammantaget står CA koncernen på en mycket stark ekonomisk plattform där samtliga våra portföljbolag har en god och tillfredsställande likviditet. Detta skapar stabilitet och trygghet i den något osäkra marknad som fortsatt råder.

Med förhoppning främst om en mycket snar fred för våra vänner i Ukraina ser vi fram emot ett 2024 där vi gläds åt att våra portföljbolag är väl rustade för att ta nästa steg i deras respektive utveckling.

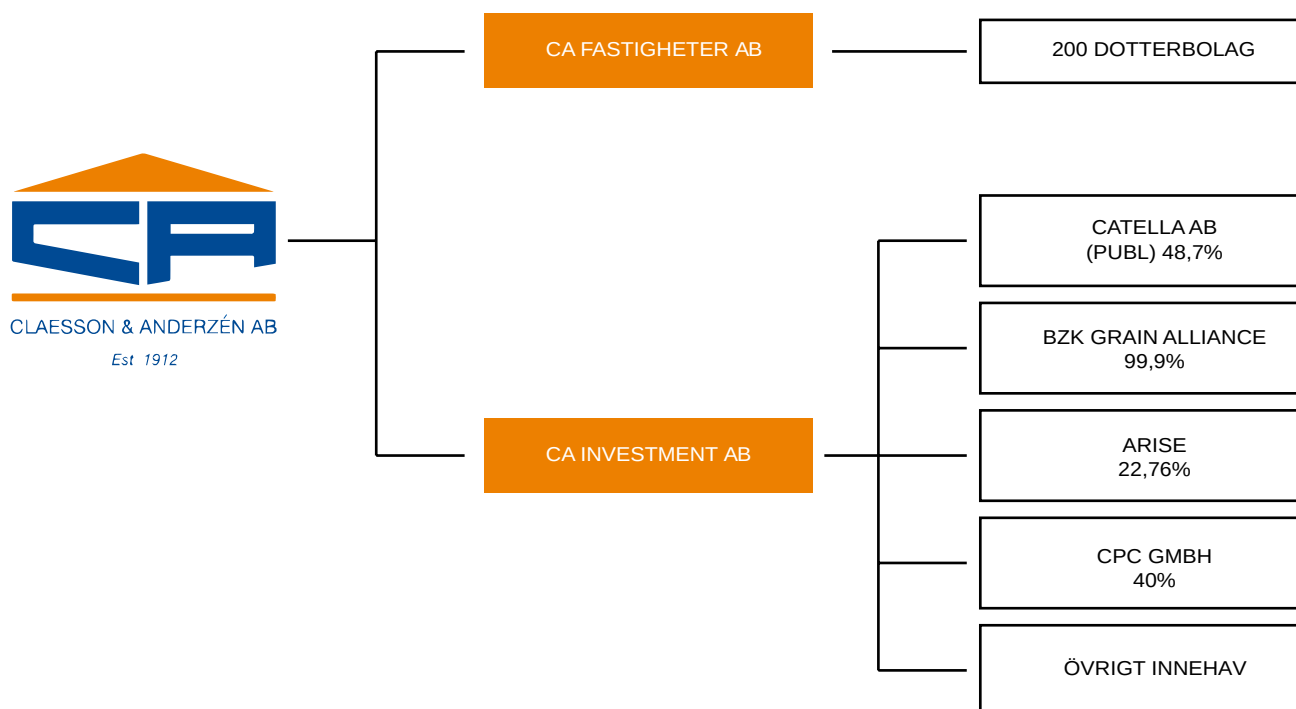
Johan Damne

VD

Claesson & Anderzén AB



Bolagsstruktur



Claesson & Anderzén AB är en familjeägd företagsgrupp som till vardags benämns "CA". Verksamheten grundades för över 110 år sedan som ett lokalt byggföretag. Familjen Claesson, genom den tredje och fjärde generationen, äger fortfarande CA-gruppen. Genom åren har CA utvecklats till en företagsgrupp med investeringar inom olika verksamheter och branscher och kan idag betecknas som ett family office.

CA består av två affärsområden, Fastigheter och Övriga investeringar. Affärsområdet Fastigheter bedrivs genom underkoncernen CA Fastigheter AB (publ) och Övriga investeringar genom underkoncernen CA Investment AB. Att verksamheten delas i två affärsområden leder till att möjligheter och risker diversifieras med en målsättning om att erhålla en god och varaktig avkastning på eget kapital. CA ska vara en aktiv ägare inom båda affärsområdena.

Affärsområdet Fastigheter är koncernens ursprung och många fastigheter har funnits i CA:s ägo under åtskilliga årtionden. Målsättningen är att ha en balanserad portfölj med ett långsiktigt perspektiv för att skapa en god värde tillväxt.

Med en fastighetsportfölj omfattande cirka 700 000 kvm uthyrningsbar yta, innehållande en mix av bostäder och kommersiella lokaler, är CA Fastigheter en av Sveriges största onoterade familjeägda fastighetskoncerner. Förutom fastighetsportföljen innehåller CA Fastigheter ett stort antal fastighetsprojekt, såväl bostäder som kommersiella projekt, i olika faser.

Affärsområdet Övriga investeringar bedrivs av underkoncernen CA Investment AB och har varit en del av CA under många år. De investeringar som görs ska diversifiera CA:s verksamhet och skapa ett långsiktigt aktieägarvärde. Portföljen består idag av flera olika verksamheter men de stora innehaven är koncentrerade till finans, jordbruk, vindkraft samt projektutveckling inom fastighetssektorn. Samtliga större investeringar syftar till att erhålla en betydande andel av ägandet i portföljbolagen för att möjliggöra en aktiv ägarroll och därmed påverka bolagens utveckling.

CA har bidragit till samhällets utveckling i över 100 år och vi ser fram emot att kunna fortsätta bidra under lång tid framöver.

Resultat

Januari – December 2023

Driftöverskott fastighetsrörelse

Intäkterna för 2023 uppgick till 866 Mkr (777) vilket innebär en ökning med 11 %. Fastighetskostnaderna uppgick till -301 Mkr (-284), en ökning med 6 %. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -194 Mkr (-180), reparationer och underhåll -77 Mkr (-74) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -30 Mkr (-30). Driftöverskottet uppgick till 565 Mkr (493) vilket innebär en ökning med 15 %. Överskottsgraden uppgick till 65 % (63).

Hyresintäkter per		
Fastighetskategori	2023	2022
Belopp i Mkr		
Lokaler	435	384
Bostäder	403	375
Övrigt	28	18
Summa	866	777

Försäljningar och projektverksamhet

Under 2023 har inga fastighetsförsäljningar genomförts att jämföra med 2022 där endast en mindre försäljning ägde rum. Resultat från fastighetsförsäljningar 2023 uppgick därför till 0 Mkr (1). Projektverksamhetens externa verksamhet har under både 2023 och föregående år omfattat byggnation och försäljning av bostadsrätter. Resultatet för 2023 uppgick till 31 Mkr (77).

Jordbruksverksamhet

Koncernens jordbruksverksamhet bedrivs i de centrala delarna av Ukraina där majs, soja, solros och vete odlas. Under 2023 har spannmålspriserna fallit samtidigt som fraktpriserna ökat och ett motstånd inom delar av EU att tillåta import från Ukraina blossat upp. Verksamheten har visat god effektivitet och skördeutfallet har varit bra under 2023. På grund av fallande försäljningspriser och höga transportkostnader har dock resultatet minskat till 50 Mkr (296).

Förvaltnings-och administrationskostnader

Kostnaderna uppgick under 2023 till -124 Mkr (-115) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader för personal, administrativa kostnader samt företagsledning och ekonomi. De administrationskostnader som är direkt hänförliga till jordbruksverksamheten ingår i jordbruksverksamhetens resultat.

Intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser koncernens andel resultatet från Catella AB samt ett antal mindre innehav. Totalt uppgick resultat från intresseföretag under 2023 till -2 Mkr (258) varav andelen från Catella uppgick till -10 Mkr (245).

Finansnetto

Koncernens finansnetto, där då även resultat från intressebolag ingår, uppgick för 2023 till -202 Mkr (155). Exklusive intressebolag uppgick finansnettot till -200 Mkr (-103). Stigande marknadsräntor och en ökad skuldportfölj har inneburit att koncernens räntekostnader stigit med nästan 50 % eller 72 Mkr. Koncernens belåningsgrad är dock fortsatt relativt låg.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -94 Mkr (-42). Av skattekostnaden om 92 Mkr avser -34 Mkr (-20) aktuell skatt och -60 Mkr (-22) uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas båda till skattesatsen 20,6 %. Koncernens ökade räntekostnader har inneburit en ökad påverkan avseende de skattemässiga ränteavdragsbegränsningsreglerna. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2023 till 285 Mkr och vid utgången av 2023 till 51 Mkr.

Resultat för året

Årets resultat efter skatt uppgick till 54 Mkr (707). Minskningen jämfört med föregående år beror främst på ett lägre resultat från jordbruksverksamheten, ett lägre resultat från intressebolag samt ökade räntekostnader.



Koncernens rapport över resultatet

	2023	2022
<i>Belopp i tkr</i>		
Hyresintäkter	865 925	776 557
Driftskostnader	-193 507	-180 038
Underhållskostnader	-77 332	-73 558
Fastighetsskatt	-29 920	-29 962
Driftsöverskott fastighetsrörelsen	565 166	492 999
Avskrivningar, nedskrivningar	-170 607	-155 052
Bruttoresultat fastighetsrörelse	394 559	337 947
<u>Försäljningar projektverksamhet</u>		
Fastighetsförsäljningar		679
Projektverksamhet	30 687	76 489
Resultat försäljningar och projektverksamhet	30 687	77 168
<u>Jordbruksverksamhet</u>		
Nettoomsättning	871 609	653 631
Kostnader för verksamheten	-778 509	-313 814
Avskrivningar verksamheten	-43 308	-43 951
Resultat jordbruksverksamhet	49 792	295 866
<u>Annan verksamhet</u>		
Konferens-och evenemangsverksamhet	-736	-1 524
Resultat annan verksamhet	-736	-1 524
Administrationskostnader	-124 319	-114 760
Rörelseresultat	349 983	594 697
<u>Finansiella poster</u>		
Resultat från andelar i intressebolag	-1 803	257 874
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12 419	12 800
Ränteintäkter och liknande poster	10 292	34 058
Räntekostnader	-218 025	-146 575
Övriga finansiella poster	-4 944	-3 288
Resultat efter finansiella poster	147 922	749 566
Aktuell skatt	-33 828	-20 352
Uppskjuten skatt	-60 315	-22 131
Årets resultat	53 779	707 083
Årets resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	54 877	706 121
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 097	962

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella	640	716
Förvaltningsfastigheter	7 997 856	7 651 163
Maskiner och inventarier	404 545	364 507
Andelar i intressebolag	1 235 704	1 314 799
Andra aktier och andelar	532 600	464 113
Reversfordran intresseföretag	223 615	147 695
Reversfordringar	151 424	226 631
Uppskjuten skattefordran	3 131	3 333
Övriga långfristiga fordringar	50 469	49 657
Summa anläggningstillgångar	10 599 984	10 222 614
Omsättningstillgångar		
Varulager	577 606	812 632
Omsättningsfastigheter	581 737	557 965
Kundfordringar	9 131	11 797
Övriga fordringar	119 261	173 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 407	51 784
Kortfristiga placeringar	432 947	441 321
Likvida medel	738 947	539 889
Summa omsättningstillgångar	2 503 037	2 588 923
SUMMA TILLGÅNGAR	13 103 021	12 811 537

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	65 897	65 897
Övrig tillskjutet kapital	43 865	49 731
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	5 412 533	5 540 549
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	5 522 295	5 656 177
Innehav utan bestämmande inflytande	108 390	89 068
Summa eget kapital	5 630 685	5 745 245
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 002 966	2 363 577
Obligationslån		497 250
Uppskjuten skatteskuld	154 722	93 454
Övriga långfristiga skulder	204 145	161 768
Summa långfristiga skulder	3 361 834	3 116 049
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 022 371	3 268 524
Obligationslån	499 083	
Leverantörsskulder	91 022	124 440
Skatteskulder	11 555	13 511
Övriga kortfristiga skulder	299 978	382 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 491	161 683
Summa kortfristiga skulder	4 110 501	3 950 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 103 021	12 811 537

Våra portföljbolag

CA Fastigheter AB (publ)



Fastighetsbestånd

Fastighetsrörelsens bestånd per 31 december 2023 bestod av 180 st förvaltningsfastigheter (varav 170 är bebyggda). Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), men viss verksamhet bedrivs även i andra länder och då i städerna Tallinn och St Petersburg. Fastighetsbeståndet består av 718 387 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 44 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

Fastigheternas värde och värdeförändring

I CA Fastigheter tillämpas redovisningsregelverket IFRS, vilket medför att samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av deras rapport och externvärderingar har genomförts av Newsec och JLL. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper se CA Fastigheters årsredovisning för år 2023.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 14 338 457 tkr (14 884 144). Under perioden har sex fastigheter förvärvats till ett totalt värde om 166 743 tkr (64 832). Förvärven har gjorts i linje med koncernens strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 036 720 tkr (-344 628). I genomsnitt har koncernens svenska fastighetsbestånd per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,08 procent (4,52).

I redovisningen för Claesson & Anderzén AB tillämpas K3-regelverket vilket medför att i denna rapports balansräkning är fastigheterna värderade till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgående planenligt restvärde är 7 997 856 tkr (7 651 163).



Illustration av Gasklocka 5
Gasverket, Stockholm

Projektportfölj

CA Fastigheter har en betydande projektportfölj på cirka 500 000 kvm, bestående av befintliga och potentiella byggrätter. Projektportföljen innehåller projekt i alla faser, från detaljplanearbete till pågående byggprojekt. CA Fastigheter har projekt i alla regioner som bolaget är representerade i. Störst i sin omfattning är tre stadsutvecklingsprojekt: Gasverket i Stockholm, Lomma Hamn och Varvsholmen i Kalmar.

Utöver dessa tre områden pågår detaljplanearbete bland annat på följande platser:

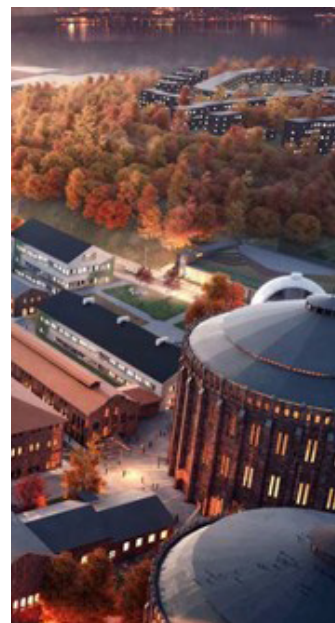
- Snurrom, Kalmar (170 000 kvm mark)
- Borgehage, Öland (116 000 kvm mark)
- Trummenäs Udde, Karlskrona (320 000 kvm mark)
- Upplands Väsby (90 000 kvm mark)

CA Fastigheter arbetar även löpande med att förtäta de områden vi förvaltar. Exempel på kommande förtätningar finns till exempel i Malmö. Förtätningar innebär att markytor runt befintliga fastigheter tas i anspråk eller att äldre byggnader rivs för att nyproducerade bostäder. Projekten främjar områdena i stort med ökad trygghet och trivsel.

Gasverket

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt. Det är en helt ny stadsdel som växer fram runt Hjorthagen och Ropsten, mellan Nationalstadsparken, Värtan och Gärdet. En del av Norra Djurgårdsstaden är Gasverket som på flera sätt är ett unikt område i Stockholm. Ett industriområde som varit stängt för allmänheten i över hundra år, men som bär på både en historia och en ståtlig karaktäristisk tagelarkitektur. Med sin närhet till vatten och stora grönområden i kombination med den omedelbara närheten till Stockholms innerstad har Gasverket en enastående geografisk placering.

Gasverket kommer att utgöra ett nav för handel, kultur, upplevelser och stadsdelsservice i Norra Djurgårdsstaden. CA Fastigheter har idag färdigställt fem fastigheter med en yta om ca 10 000 kvm. Samtliga ytor har varit uthyrda sedan färdigställande. Ytterligare en fastighet håller på att färdigställas åt kontrakterad hyresgäst. Totalt ska CA Fastigheter renovera eller bygga nytt om cirka 75 000 kvm uthyrningsbar yta. Övervägande del är kontor och handel men projektet omfattar även bostäder, hotell och garage.



Lomma Hamn

Lomma är en av Skånes mest snabbväxande kommuner. Närheten till Malmö och Lund tillsammans med bra skolor och fina naturområden bidrar till Lommas attraktivitet som ort att bo i. Lommas ljusa sandstränder är även en turismagnet som lockar badgäster från när och fjärran.

CA Fastigheter har under många år arbetat med detaljplaner och exploateringsavtal i områdena Strandfurett, Brohus och Trädgårdsstaden. Sedan 2011 har cirka 150 bostadsrätter eller villor byggts i CA:s regi och det återstår cirka 270 bostäder att färdigställa i de tre områdena. Byggnation av ett nytt bostadsrättsprojekt pågår i området Strandfurett. I området Strandfurett har ytterligare ett bostadsrättsprojekt projekterats samt en serie om sju exklusiva villor i området Brohus. I området Trädgårdsstaden pågår detaljplanearbete.



Varvsholmen

Varvsholmen är en ö, trots sitt namn. För 50 år sedan byggdes fortfarande skepp här medan det idag bor och arbetar ett par tusen människor på ön. Omgiven av Kalmarsund och med mindre än fem minuter med cykel till Kalmars centrum är Varvsholmen unik.

På Varvsholmen har CA Fastigheter byggt cirka 300 bostäder i bostadsrättsformeller radhus och har cirka 15 bostäder kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.



Våra portföljbolag

BZK Grain Alliance AB

Bolaget bedriver genom dotterbolag jordbruksverksamhet i Ukraina. Verksamheten startade redan 1998 genom den ukrainsk-amerikanske entreprenören Alex Oronov och förvärvades av CA 2008. Genom att bolaget Grain Alliance kom att ingå i CA-koncernen hade verksamheten en solid ekonomisk grund att stå på och ledningen kunde koncentrera krafterna på att effektivisera, modernisera och utveckla samtliga delar inom verksamheten.

Ukrainsk lagstiftning tillåter inte utländska bolag att äga mark i Ukraina varför den mark som brukas arrenderas. Marken som arrenderas är lokaliserad till de centrala delarna av Ukraina. Totalt förfogar Grain Alliance över cirka 60 000 hektar mark av vilket cirka 57 000 hektar brukats under 2023. Produktionskapaciteten uppgår till cirka 300 000 ton årligen vilket bland annat är beroende på den mix av spannmål som odlas. De ekonomiskt mest betydande grödorna är majs och soja men bolaget odlar även solros och vete. Verksamheten har cirka 1 150 anställda. Under de år verksamheten har bedrivits i CA:s regi har betydande resurser genererats i rörelsen vilken kunnat investeras i, bland annat, kraftigt utbyggd tork- och lagringskapacitet.

Efter den ryska invasionen i februari 2022 har förutsättningarna i verksamheten förändrats på många sätt. De traditionella transportvägarna via Svarta havet stängdes helt eller delvis och många producenter i Ukraina fick problem med att kunna exportera sitt spannmål. Grain Alliance kunde i april 2022 förvärva en lageranläggning belägen i Slovakien men alldeles intill gränsen till Ukraina. Anläggningen i Slovakien har möjliggjort leveranser av spannmål till kund vilket varit av avgörande betydelse för verksamheten.



Arise AB (publ)

Arise AB är ett bolag som är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap. CA:s ägarandel uppgår till 22,8 % av kapitalet i bolaget. Innehavet redovisas inte som ett intressebolag. Arise är en av Sveriges ledande oberoende aktörer inom förnybar energi. Arise hanterar hela värdekedjan – från prospektering och tillståndshantering till finansiering, byggnation, försäljning och långsiktig förvaltning av förnybar elproduktion. Verksamheten består av tre olika segment, Development, Production och Solutions.

Development

I detta segment ingår och rapporteras bolagets utvecklingsverksamhet och byggprojektledning. Arise har för närvarande 800 MW under byggnation i Sverige och en lovande projektportfölj om totalt cirka 7 000 MW i Sverige, Norge, Finland och Storbritannien.

Production

Segmentet omfattar bolagets helägda parker, totalt tio vindkraftparker om totalt 139 MW. Samtliga parker är belägna i södra Sverige fördelat mellan öst- och västkusten, de flesta i skogsmiljö.

Solutions

Segmentet omfattar försäljning av tjänster såsom byggprojektledning, förvaltning och andra tjänster relaterade till vindkraft.



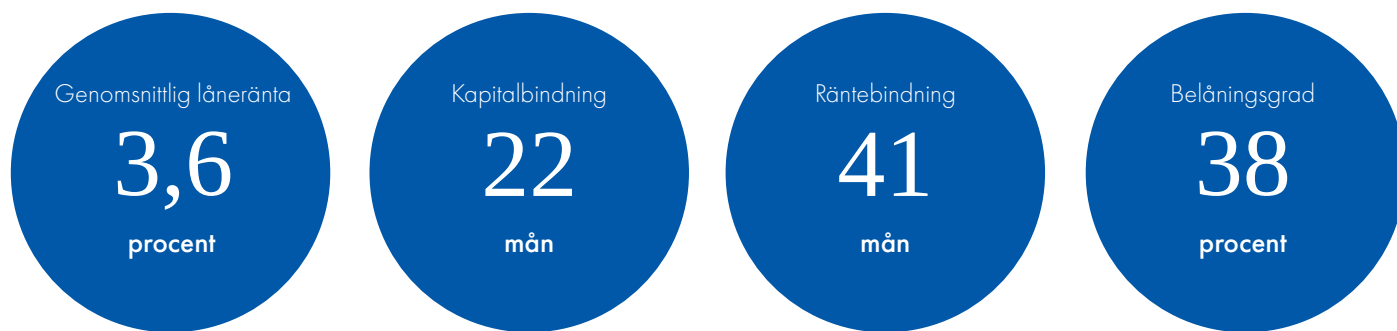
Catella Project Capital GmbH

Catella Project Capital är ett projektutvecklingsbolag som verkar i Tyskland. Bolaget ägs till 40 % av CA. Bolaget redovisas som ett intressebolag. Bolaget bedriver för närvarande tre större projekt i och i närheten av Düsseldorf. Projekten avser både bostadsutveckling och kommersiella projekt.

Övriga innehav

CA:s portföljinnehav innefattar även ett antal mindre investeringar inom olika branscher. Innehaven omfattar bland annat biokemi, medicinteknik, IT och balanseringstjänster inom energisektorn.

Finansiering



Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 738 Mkr (540). Det fanns även en outnyttjad säkerställd checkkredit om 200 Mkr (200). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgick till 433 Mkr (441). Total uppgick därmed koncernens tillgängliga likviditet till 1 371 Mkr (1 181).

Av den tillgängliga likviditeten om 1 371 Mkr ingår 1 105 Mkr (1050) i fastighetsverksamheten och 266 Mkr (131) i jordbruksverksamheten.

Räntebärande skulder

De totala räntebärande skulderna i koncernen uppgick till 6 792 Mkr (6 445).

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 6 524 Mkr (6 129). Belåningsgraden i fastighetsverksamheten, beräknad utifrån fastigheternas marknadsvärde, uppgick till 38,0 % (34,6). Av de räntebärande skulderna utgörs 499 Mkr av ett grönt icke säkerställt obligationslån med förfall i juni 2024. Den genomsnittliga räntan i fastighetsverksamhetens låneportfölj uppgick till 3,57 % (2,86). Banklånen är fördelade på flera banker. Från och med 2023 tas banklån med omsättning inom 12 månader upp som kortfristiga lån i balansräkningen och jämförelsesiffrorna har räknats om.

Jordbruksverksamheten inom Grain Alliance hade vid utgången av 2023 en total bankfinansiering om 268 Mkr (316). Merparten av finansieringen görs i euro och en mindre del i den lokala ukrainska valutan hryvnia.

Koncernens övriga tillgångar är obelånade.

Finansiella instrument

Koncernen använder finansiella instrument för räntesäkring endast inom fastighetsverksamheten. CA Fastigheter har genom tecknande av derivat räntesäkrat motsvarande 3 875 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid 2023 års utgång 112 Mkr (303). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på koncernens upplåningskostnad. Då koncernen redovisar enligt regelverket K3 ingår eventuella över- eller undervärden i koncernens derivatportfölj inte i redovisat resultat och ställning.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid utgången av året 22 månader (24). Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid samma tid 41 månader (38).

Inom jordbruksverksamheten finansieras rörelsekapital med en ettårig kapitalbindning och finansiering av investeringar med en fyraårig kapitalbindning.

Räntorna är i samtliga fall rörliga.





Hållbarhet

Hållbarhetsperspektivet väger allt tyngre hos kunder, finansiärer och i samhället i stort. Det betyder att arbeta och agera hållbart i sin tur ger konkurrensmässiga fördelar och förbättrade kundrelationer, nöjdare medarbetare och ökad lönsamhet. CA:s övergripande mål med hållbarhetsarbetet är att ge minskad miljö- och klimatpåverkan, goda arbetsförhållanden och etiska affärer men innebär också respekt för de mänskliga rättigheterna. Arbetet utgår från FN:s Global Compact's tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och antikorrupcion.

Alla verksamheter påverkar miljön på ett eller annat sätt. Det kan vara genom transporter, utsläpp, avfall eller energiförbrukning. Genom att kontinuerligt arbeta med miljöfrågor är vi medvetna om vår indirekta och direkta miljöpåverkan och vad vi kan göra för att minimera inverkan på miljön.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är ett nytt EU-direktiv som införs för att skapa transparens i företagets hållbarhetsarbete. De nya reglerna skärper kraven om vad som ska rapporteras och hur det ska göras. Det ska bli lättare för intressenter att jämföra olika företag med varandra och vara säkra på att det som rapporteras är riktigt. CSRD medför ett ökat ansvar för styrelse och ledning. Styrelsens och revisionsutskottets ansvar utökas till att omfatta hållbarhetsrapportering, övervakning av effektiviteten i den interna kontrollen och att hålla sig omformrad om granskningen av hållbarhetsrapporten. Rapporten ska hjälpa investerare och andra intressenter att fatta mer välgrundade beslut och styra kapital mot mer hållbara företag och verksamheter. Arbetet med CSRD inom CA har inletts under 2024 och ska redovisas första gången i årsredovisningen för 2025.

För CA Fastigheter har hållbarhetsarbetet bland annat inneburit ett ökat fokus på energibesparande åtgärder, en uppförandekod för leverantörer och partners, social hållbarhet i genomförda ROT-projekt och sociala samarbeten med till exempel idrottsföreningar. Under 2023 har investeringar genomförts för att öka användningen av förnybar energi för såväl uppvärmning som fordonsparken.

Inom jordbruksverksamheten är hållbarhetsarbetet centralt. Konkret innebär det bland annat en noggrann planering av hur jorden ska användas (växelbruk) för att motverka utarmning, skadlig packning av jorden och annan negativ miljöpåverkan. Det betyder också att nya miljövänliga metoder implementeras för att balansera näringstillförseln under växtperioden. I den långsiktiga strategin ingår också målet att öka andelen förnybara bränslen i produktionen. Detta kan ske till exempel genom att ersätta användning av naturgas med termogeneratorer.

Genom att arbeta hållbart kan mer effektiva och resurssnåla sätt att driva affärsverksamheten upptäckas och risker, som till exempel ett skadat anseende, kan begränsas. Om ett företag kan identifiera och hantera risker och möjligheter kopplade till miljö, bolagsstyrning och sociala frågor kan det leda till ett bättre beslutsfattande, bättre affärsstrategier och ett arbetssätt som snabbare och mer strukturerat kan hantera risker. Hur ett företag hanterar sina nuvarande och kommande risker påverkar inte bara den framtida förmågan att generera avkastning utan också värderingen av bolaget.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderföretagets ägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<i>Belopp i tkr</i>						
Ingående eget kapital 2022-01-01	65 897	53 701	4 850 085	4 969 683	13 047	4 982 730
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-3 969	3 969			
Poster redovisade i totalresultatet i intressebolag som tillämpar IFRS			52 353	52 353		52 353
Aktieägartillskott minoritet					36 000	36 000
Omräkningsdifferens			-31 979	-31 979	1 701	-30 278
Utdelning			-40 000	-40 000	-750	-40 750
Årets resultat			706 121	706 121	962	707 083
Utgående eget kapital 2022-12-31	65 897	49 731	5 540 549	5 656 177	89 068	5 745 245
Ingående eget kapital 2023-01-01	65 897	49 731	5 540 549	5 656 177	89 068	5 745 245
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-5 687	5 867			
Poster redovisade i totalresultatet i intressebolag som tillämpar IFRS			-25 927	-25 927		-25 927
Aktieägartillskott minoritet					28 000	28 000
Förvärv med minoritet			-9 964	-9 964	-7 036	-17 000
Omräkningsdifferens			-112 868	-112 868	-544	-113 412
Utdelning			-40 000	-40 000		-40 000
Årets resultat			54 877	54 877	-1 097	53 779
Utgående eget kapital 2023-12-31	65 897	43 865	5 412 533	5 522 295	108 390	5 630 685

Koncernens rapport över kassaflöde

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	349 983	594 697
Resultat från intressebolagsandelar	-1 803	257 874
Resultat övriga värdepapper	12 419	12 800
Ränteintäkter	10 292	34 058
Räntekostnader	-218 025	-146 575
Övriga finansiella kostnader	-4 944	-3 288
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Resultat försäljning anläggningstillgångar	-1 589	12 464
Avskrivningar	214 348	199 440
Betald inkomstskatt	-35 784	-24 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	324 897	936 569
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	145 284	-267 681
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	64 978	49 048
Ökning/minskning kortfristiga placeringar	8 374	-81 895
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-64 526	149 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 007	785 227
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-646 578	-598 088
Förändring intressebolagsandelar	53 168	-220 859
Förvärv minoritetsandel	-17 000	
Sålda materiella anläggningstillgångar		7 333
Tillskott från minoritet	28 000	74 107
Förändring långfristiga fordringar	-82 634	-9 297
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-68 487	-44 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-733 531	-58 361
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	495 796	-17 611
Utbetald utdelning	-40 000	-40 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	455 796	-58 361
Årets kassaflöde	201 272	-64 554
Likvida medel vid årets början	539 889	603 984
Periodens kassaflöde	201 272	-64 554
Kursdifferens i likvida medel	-2 214	459
Likvida medel vid årets slut	738 947	539 889

Nyckeltal

	2023	2022	2021
<u>Fastighetsrelaterade</u>			
Hysesintäkter Mkr	866	777	672
EBITDA, Mkr	472	455	544
Ekonomisk uthyrningsgrad %	95,0	95,4	95,0
Överskottsgrad %	65,3	63,5	64,2
Driftsavkastning %	4,1	3,4	3,2
<u>Jordbruksrelaterade</u>			
Omsättning, Mkr	872	654	568
EBITDA, Mkr	121	362	399
Yield majs, ton per hektar	8,3	7,1	7,6
Yield soja, ton per hektar	2,9	2,1	2,5
Skördad volym, kton	361	227	326
<u>Nyckeltal Catella</u>			
Totala intäkter, Mkr	2 333	1 996	1 734
EBITDA, Mkr	217	897	251
Lämnad aktieutdelning, kr/aktie	1,20	1,00	0,90
<u>Finansiella</u>			
Eget kapital, Mkr	5 631	5 745	4 970
Snittränta fastighetsfinansiering %	3,57	2,86	1,99
Skuldsättningsgrad, ggr	1,30	1,21	1,35
Räntetäckningsgrad, ggr	1,68	6,10	6,92
Räntabilitet på eget kapital, %	0,98	13,3	15,8

Moderföretagets resultaträkning

	2023	2022
<i>Belopp i tkr</i>		
Nettoomsättning		2
Administrationskostnader	-13 371	-18 322
Rörelseresultat	-13 371	-18 320
Resultat från andelar i koncernföretag	150 000	
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	5 819	5 819
Ränteintäkter och liknande poster	27 864	5 674
Övriga finansiella poster	-41 004	-12 288
Resultat efter finansiella poster	129 308	-19 116
Bokslutsdispositioner	12 455	17 392
Aktuell skatt		-3
Periodens resultat	141 763	-1 727

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	317 346	317 346
Reversfordran koncernföretag	193 966	193 966
Andra långfristiga fordringar	10 533	9 665
Summa finansiella anläggningstillgångar	521 846	520 977
Summa anläggningstillgångar	521 846	520 977
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	1 173 165	1 002 729
Aktuell skattefordran	324	273
Övriga fordringar	1	66
Kassa och bank	197	563
Summa omsättningstillgångar	1 173 686	1 003 631
SUMMA TILLGÅNGAR	1 695 532	1 524 608

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	65 897	65 897
Reservfond	19 103	19 103
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat vinst eller förlust	11 722	53 449
Periodens resultat	141 763	-1 727
Summa eget kapital	238 486	136 722
Långfristiga skulder		
Derivatinstrument	10 533	9 665
Summa långfristiga skulder	10 533	9 665
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	224 196	1 772
Skuld till koncernföretag	1 441 431	1 366 929
Övriga skulder	343	251
Derivatinstrument		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 515	10 845
Summa kortfristiga skulder	1 446 513	1 378 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 695 532	1 524 608

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
Belopp i tkr					
Ingående eget kapital 2022-01-01	65 897	19 103	99 923	-6 474	178 449
Omföring fg års resultat			-6 474	6 474	
Utdelning			-40 000	-38 380	-40 000
Årets resultat				-1 727	-1 727
Utgående eget kapital 2022-12-31	65 897	19 103	53 449	-1 727	136 722
Ingående eget kapital 2023-01-01	65 897	19 103	53 449	-1 727	136 722
Omföring fg års resultat			-1 727	1 727	
Utdelning			-40 000		-40 000
Årets resultat				141 763	141 763
Årets totalresultat	65 897	19 103	11 722	141 763	238 485

Verkställande direktörens uttalande

Undertecknad försäkrar att denna bokslutskommuniké ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Kalmar 2024-03-05

Johan Damne

VD och koncernchef

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresintäkter - tkr

Utebiterad hyra, plus utebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.

EBITDA - Mkr

Driftsöverskott fastighetsrörelse ökat med resultat från försäljningar och projektverksamhet reducerat med förvaltnings- och administrationskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad - %

Faktisk hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Överskottsgrad - %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Driftsavkastning - %

Driftsöverskott i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

JORDBRUKSRELATERADE

Omsättning - Mkr

Verksamhetens nettoomsättning under räkenskapsåret.

EBITDA - Mkr

Rörelseresultat i jordbruksverksamheten före avskrivningar och finansnetto.

Yield majs, ton per hektar

Skördad volym av majs i ton per odlad hektar.

Yield soja, ton per hektar

Skördad volym av soja i ton per odlad hektar.

Skördad volym, kton

Total volym, i tusentals ton, skördade spannmål under räkenskapsåret.

NYCKELTAL CATELLA

Totala intäkter - Mkr

Totala intäkter för koncernen Catella AB under räkenskapsåret.

EBITDA - Mkr

Rörelseresultat exklusive avskrivningar och finansnetto.

Lämnad aktieutdelning - kr/aktie

Under räkenskapsåret lämnad utdelning per aktie till aktieägarna.

FINANSIELLA

Eget kapital - Mkr

Totalt eget kapital i koncernen vid utgången av räkenskapsåret.

Snittränta fastighetsfinansiering - %

Vägd ränta på räntebärande låneskulder i fastighetsverksamheten, med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Skuldsättningsgrad - ggr

Totala skulder, med avdrag för uppskjuten skatt, i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad - ggr

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Räntabilitet på eget kapital - %

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid räkenskapsårets in- och utgång.

Kontaktuppgifter

Johan Damne

CEO

0705-86 03 30

johan.damne@claessonanderzen.com

Eje Wictorson

CFO

0706-00 19 58

eje.wictorson@claessonanderzen.com

Claesson & Anderzén AB

Box 716, 391 27 Kalmar • Besöksadress: Skeppsbrogatan 49
Telefon: 0480-574 00 • Säte: Kalmar • Org nr: 556395-3701

www.claessonanderzen.com



CLAESSON & ANDERZÉN AB

Est 1912