



# Bokslutskommuniké Januari - December 2024

[www.claessonanderzen.com](http://www.claessonanderzen.com)



CLAESSON & ANDERZÉN AB

Est 1912

# Året i korthet

## Januari - December 2024



| Periodens utfall                       |     | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-----|-------|-------|-------|-------|
| <b>Koncernen</b>                       |     |       |       |       |       |
| Bruttoresultat fastigheter             | Mkr | 427   | 395   | 338   | 314   |
| Resultat projektutveckling fastigheter | Mkr | 81    | 31    | 76    | 161   |
| Resultat jordbruk                      | Mkr | 126   | 159   | 296   | 361   |
| Resultat intressebolag                 | Mkr | 43    | -2    | 258   | 93    |
| Årets resultat                         | Mkr | 285   | 163   | 750   | 801   |
| Antal anställda                        |     | 1 284 | 1 277 | 1 228 | 1 148 |
| Likviditet vid årets utgång            | Mkr | 1 950 | 1 372 | 1 181 | 1 263 |
| Synlig soliditet                       | %   | 42,5% | 42,5% | 44,8% | 42,2% |
| Justerad soliditet                     | %   | 53,7% | 54,1% | 56,8% | 55,9% |

## Viktiga händelser 2024

- CA Fastigheter ökar driftsöverskottet i en utmanande marknad vilket tillsammans med en förstärkt bankfinansiering ökar koncernens likviditet.
- CA Fastigheter fortsatte även leverera färdigställda såväl BRF-projekt som kommersiella projekt under året till god lönsamhet.
- BZK Grain Alliance fortsätter att leverera goda resultat under mycket svåra mänskliga, ekonomiska och politiska förhållanden.
- 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 järnvägsagnar för att ytterligare öka spårbundna leveranser inom jordbruksverksamheten.



*“Vår finansiella styrka ger oss både motståndskraft och möjlighet att fortsatt investera för långsiktig tillväxt och värdeskapande och jag ser fram emot ett spännande 2025”*

Det gångna året har präglats av både möjligheter och utmaningar. Successiva räntesänkningar och en stark kapitalmarknad för obligationer har skapat förbättrade förutsättningar för företag och investerare. Vi känner också att bankerna har blivit mer framåtutade i sin kreditgivning. Transaktionsmarknaden för fastigheter har gynnats av denna trend, men även om transaktionsvolymerna har förbättrats och riktningen är positiv upplever vi fortsatt att den är avvaktande.

Vi verkar i en värld med en hög nivå av geopolitisk oro. Förutom det pågående kriget i Ukraina ser vi även växande spänningar på andra håll, med risker för handelshinder och högre tullar som kan påverka den globala ekonomin och bidra till lägre investeringsvilja.

Mot denna bakgrund är jag glad över att vi levererar ett stabilt rörelseresultat om 510 Mkr (459) och upprätthåller en god likviditet med en stark balansräkning.

### CA Fastigheter

CA Fastigheter är diversifierad, både vad gäller tillgångsslag och geografisk exponering, och har en relativt modest belåning om 38%, vilket ger en stabilitet till verksamheten. Driftsöverskott växte 2024 till 605 Mkr vilket var 7% högre än under föregående år. Fastighetsvärdena uppgick till 15,0 Mdkr.

I början av 2025 förvärvade vi Lidingö Centrum för ca 800 Mkr. Centrumet är välmående, har ett strategiskt läge med en stark lokal köpkraft som vi tror ger långsiktigt goda förutsättningar. Vi ser även möjlighet att på sikt utveckla området med nya handelsytor och bostäder.

Vårt utvecklingsprojekt Gasverket i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm går in i en viktig fas under 2025 då detaljplanen förväntas vinna laga kraft. Projektet omfattar drygt 40,000 kvm och kommer kräva stora resurser både vad gäller kapital och arbetsinsatser. Det är även strategiskt för att utveckla attraktiviteten för hela området där vi redan är etablerade.

### BZK Grain Alliance

Grain Alliance, som bedriver jordbruksverksamhet på ca 60 000 hektar i Ukraina, odlar framför allt majs och soja, men även vete

och solros. Den senaste odlings säsongen påverkades negativt av ihärdig torka, vilket drabbade skörden av soja som har ett grunt rotsystem. Majs, som har ett djupare rotsystem, hade en bättre skörd och tillsammans med gynnsamma världsmarknadspriser resulterade det i ett starkt ekonomiskt utfall. Rörelseresultatet för 2024 uppgick till 126 Mkr (159).

Trots de extremt svåra och oförutsägbara förhållanden som råder har våra medarbetare visat enastående uthållighet och professionalism. Deras förmåga att inte bara upprätthålla verksamheten, utan också leverera en lönsam affär, är inget annat än imponerande.

### Catella

Catella har, trots en utmanande fastighetsmarknad med minskande rörliga intäkter, lyckats upprätthålla en stabil verksamhet genom en bra grundaffär inom Investment Management och genomförda kostnadseffektiviseringar. Rörelseresultat för 2024 uppgick till 122 Mkr (145).

Affärsområdet Corporate Finance har haft en svår marknad och har anpassat organisationen därefter. Om fastighetsmarknaden fortsätter att stärkas är verksamheten positionerad för att dra nytta av det.

I en utmanande marknad ökade bolaget det förvaltade kapitalet något till 155 Mdkr (152). Tillväxt inom Investment Management är ett tydligt fokus. Utöver möjlighet att växa i existerande fonder ger bolagets starka balansräkning förutsättningar för att växa förvaltat kapital genom saminvesteringar med externa kapitalpartners samt såddinvesteringar för etableringar av nya fonder.

### Arise

Arise rörelseresultat för 2024 uppgick till 144 Mkr (223). Även om resultatet försämrades mot föregående år upprätthöll bolaget en relativt god lönsamhet givet en svag transaktionsmarknad, låga elpriser i Norden och en vindresurs under förväntan. Bolaget fortsatte att växa projektportföljen med ca 2 000 MW under året som vid årsskiftet uppgick till ca 9 000 MW. Uppmuntrande är att andelen projekt i sen utvecklingsfas ökade med ca 450 MW, vilket bör ge resultat kommande år.

## VD kommentar

### CPC

CPC är investerade i tre större fastighetsutvecklingsprojekt i Düsseldorf-regionen i Tyskland. Totalt ca 360 000 kvm av såväl bostads- som kommersiella projekt, vilka alla har bra geografiska lägen. Vissa delar är färdigutvecklade och redo att säljas, andra är under konstruktion och delar är i projektering och planeringsstadiet.

Den tyska fastighetsmarknaden upplevde en gradvis förbättring under 2024, vilket gav förutsättningar för CPC att påbörja marknadsföring av projektportföljen i syfte att sälja vissa projekt samt att hitta kapitalpartners för andra delar. Vi förväntar oss att under 2025 komma i mål i flera av dessa processer.

### Framåtblick

Även om osäkerhet råder avseende geopolitiken och makroekonomin är jag positiv om framtiden. Vår finansiella styrka ger oss både motståndskraft och möjlighet att fortsatt investera för långsiktig tillväxt och värdeskapande och jag ser fram emot ett spännande 2025.

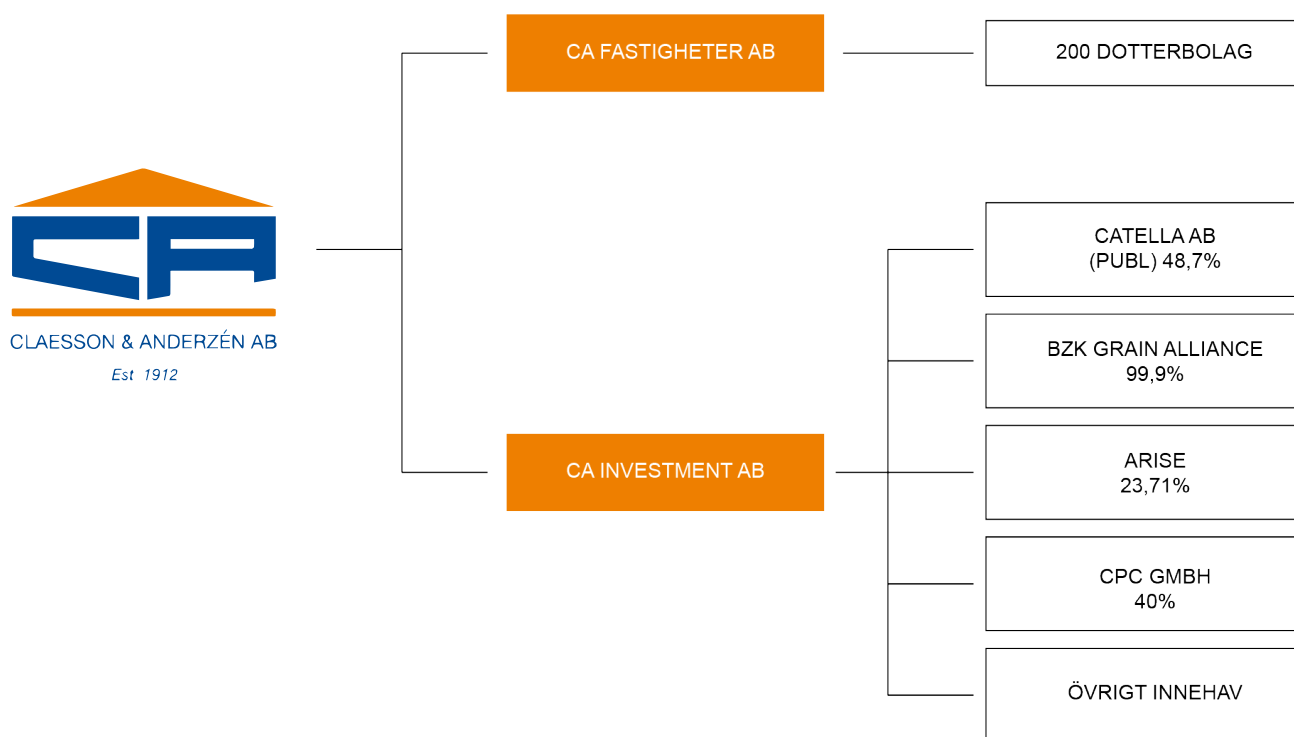
### Erik Rune

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 åttioåriga årtionden. Målsättningen är att ha en balanserad portfölj med ett långsiktigt perspektiv för att skapa en god värdetillväxt.

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 2024

### Driftöverskott fastighetsrörelse

Inträkten för 2024 uppgick till 908 Mkr (866) vilket innebär en ökning med 5 %. Fastighetskostnaderna uppgick till -303 Mkr (-301), en ökning med 1 %. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -198 Mkr (-194), reparationer och underhåll -77 Mkr (-77) samt kostnader för fastighets skatt som uppgick till -30 Mkr (-30). Driftsöverskottet uppgick till 605 Mkr (565) vilket innebär en ökning med 7 %. Överskottsgraden uppgick till 67 % (65)

#### Hyresintäkter per

| Fastighetskategori  | 2024       | 2023       |
|---------------------|------------|------------|
| <i>Belopp i Mkr</i> |            |            |
| Lokaler             | 467        | 435        |
| Bostäder            | 420        | 403        |
| Övrigt              | 21         | 28         |
| <b>Summa</b>        | <b>908</b> | <b>866</b> |

### Försäljningar och projektverksamhet

Under 2024 har endast mindre fastighetsförsäljningar genomförts att jämföra med 2023 där inga försäljningar ägde rum. Resultat från fastighetsförsäljningar 2024 uppgick till 6 Mkr (0). Projektverksamhetens externa verksamhet har under både 2024 och föregående år omfattat byggnation och försäljning av bostadsrätter. Resultatet för 2024 uppgick till 81 Mkr (31).

### Jordbruksverksamhet

Koncernens jordbruksverksamhet bedrivs i de centrala delarna av Ukraina där främst majs och soja odlas men även solros och vete. Under 2024 har spannmålspriserna stigit medan fraktpriserna fortsatt att vara höga. Under senare delen av 2024 har dock utleveranser via Svarta Havet ökat i omfattning igen vilket ökar flexibiliteten. Verksamheten har visat god effektivitet även om skördeutfallet blev något under vad som budgeterats på grund av torka, något som påverkade främst soja. Resultatet i jordbruksverksamheten redovisas från och med 2023 enligt K3-regelverket vilket innebär att lagrets verkliga värde realiserar först vid försäljningstillfället.

### Förvaltnings-och administrationskostnader

Kostnaderna uppgick under 2024 till -130 Mkr (-124) 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 av resultatet från Catella AB och Arise AB samt ett antal mindre innehav. Totalt uppgick resultat från intresseföretag under 2024 till 43 Mkr (-2) varav andelen från Catella uppgick till 15 Mkr (-10) och andelen från Arise, som redovisas som intressebolag första gången 2024, uppgick till 43.

### Finansnetto

Koncernens finansnetto, där då även resultat från intressebolag ingår, uppgick för 2024 till -161 Mkr (-202). Exklusive intressebolag uppgick finansnettot till -204 Mkr (-200). En ökad skuldportfölj har inneburit att koncernens räntekostnader stigit med nästan 18 % eller 40 Mkr. Koncernens belåningsgrad är dock fortsatt relativt låg.

### Skatt

Skatt för perioden uppgick till -64 Mkr (-94). Av skattekostnaden om 64 Mkr avser -50 Mkr (-34) aktuell skatt och -14 Mkr (-60) 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 2024 till 51 Mkr och vid utgången av 2024 till 7 Mkr.

### Resultat för året

Årets resultat efter skatt uppgick till 285 Mkr (163). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på ett högre resultat från projektverksamheten samt ett förbättrat finansnetto.



# Koncernens rapport över resultatet

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| <i>Belopp i tkr</i>                             |                |                |
| Hysesintäkter                                   | 908 072        | 865 925        |
| Driftskostnader                                 | -196 792       | -193 507       |
| Underhållskostnader                             | -76 734        | -77 332        |
| Fastighetskatt                                  | -29 885        | -29 920        |
| <b>Driftöverskott fastighetsrörelsen</b>        | <b>604 660</b> | <b>565 166</b> |
| Avskrivningar, nedskrivningar                   | -178 071       | -170 607       |
| <b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>         | <b>426 590</b> | <b>394 559</b> |
| <u>Försäljningar projektverksamhet</u>          |                |                |
| Fastighetsförsäljningar                         | 5 880          | -              |
| Projektverksamhet                               | 80 857         | 30 687         |
| Resultat försäljningar och projektverksamhet    | 86 737         | 30 687         |
| <u>Jordbruksverksamhet</u>                      |                |                |
| Nettoomsättning                                 | 1 004 710      | 871 609        |
| Kostnader för verksamheten                      | -836 324       | -668 991       |
| Avskrivningar verksamheten                      | -42 239        | -43 308        |
| Resultat jordbruksverksamhet                    | 126 147        | 159 310        |
| <u>Annan verksamhet</u>                         |                |                |
| Konferens-och evenemangsverksamhet              | 1 207          | -736           |
| Resultat annan verksamhet                       | 1 207          | -736           |
| Administrationskostnader                        | -130 474       | -124 319       |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | <b>510 206</b> | <b>459 501</b> |
| <u>Finansiella poster</u>                       |                |                |
| Resultat från andelar i intressebolag           | 42 835         | -1 803         |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | 18 275         | 12 419         |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 40 096         | 10 292         |
| Räntekostnader                                  | -256 777       | -218 025       |
| Övriga finansiella poster                       | -5 775         | -4 944         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        | <b>348 859</b> | <b>257 440</b> |
| Aktuell skatt                                   | -50 209        | -33 828        |
| Uppskjuten skatt                                | -13 791        | -60 315        |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>284 859</b> | <b>163 297</b> |
| <b>Årets resultat hänförligt till</b>           |                |                |
| Moderföretagets aktieägare                      | 282 992        | 164 395        |
| Innehav utan bestämmande inflytande             | 1 867          | -1 097         |

# Koncernens rapport över finansiell ställning

|  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Belopp i tkr</i>                          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| Immateriella                                 | 627               | 640               |
| Förvaltningsfastigheter                      | 8 131 382         | 7 997 856         |
| Maskiner och inventarier                     | 468 889           | 404 545           |
| Andelar i intressebolag                      | 1 706 738         | 1 235 704         |
| Andra aktier och andelar                     | 313 667           | 532 600           |
| Reversfordran intresseföretag                | 315 475           | 223 615           |
| Reversfordringar                             | 147 283           | 151 424           |
| Uppskjuten skattefordran                     | 3 338             | 3 131             |
| Övriga långfristiga fordringar               | 79 217            | 50 469            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>11 166 616</b> | <b>10 599 984</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| Varulager                                    | 216 622           | 465 194           |
| Omsättningsfastigheter                       | 515 233           | 581 737           |
| Kundfordringar                               | 8 212             | 9 131             |
| Övriga fordringar                            | 157 667           | 119 261           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 117 108           | 43 407            |
| Kortfristiga placeringar                     | 552 946           | 432 947           |
| Likvida medel                                | 1 297 138         | 738 947           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>2 864 926</b>  | <b>2 390 625</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>14 031 542</b> | <b>12 990 609</b> |



# Koncernens rapport över finansiell ställning

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Belopp i tkr</i>   |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                 |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>   |                   |                   |
| Aktiekapital  | 65 897            | 65 897            |
| Övrig tillskjutet kapital                                       | 39 159            | 43 865            |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare         | 5 754 945         | 5 300 121         |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b> | <b>5 860 001</b>  | <b>5 409 883</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                             | 105 992           | 108 390           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                       | <b>5 965 992</b>  | <b>5 518 273</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                     |                   |                   |
| Räntebärande skulder  | 3 300 380         | 3 002 966         |
| Obligationslån  | 497 750           | -                 |
| Uppskjuten skatteskuld  | 168 934           | 154 722           |
| Övriga långfristiga skulder                                     | 113 970           | 204 145           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                               | <b>4 123 640</b>  | <b>3 361 834</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                     |                   |                   |
| Räntebärande skulder  | 3 415 106         | 3 022 371         |
| Obligationslån  | -                 | 499 083           |
| Leverantörsskulder  | 71 342            | 91 022            |
| Skatteskulder   | 24 761            | 11 555            |
| Övriga kortfristiga skulder                                     | 277 667           | 299 978           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                    | 195 640           | 186 491           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                               | <b>3 941 910</b>  | <b>4 110 501</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           | <b>14 031 542</b> | <b>12 990 609</b> |

# Våra portföljbolag

## CA Fastigheter AB (publ)



### Fastighetsbestånd

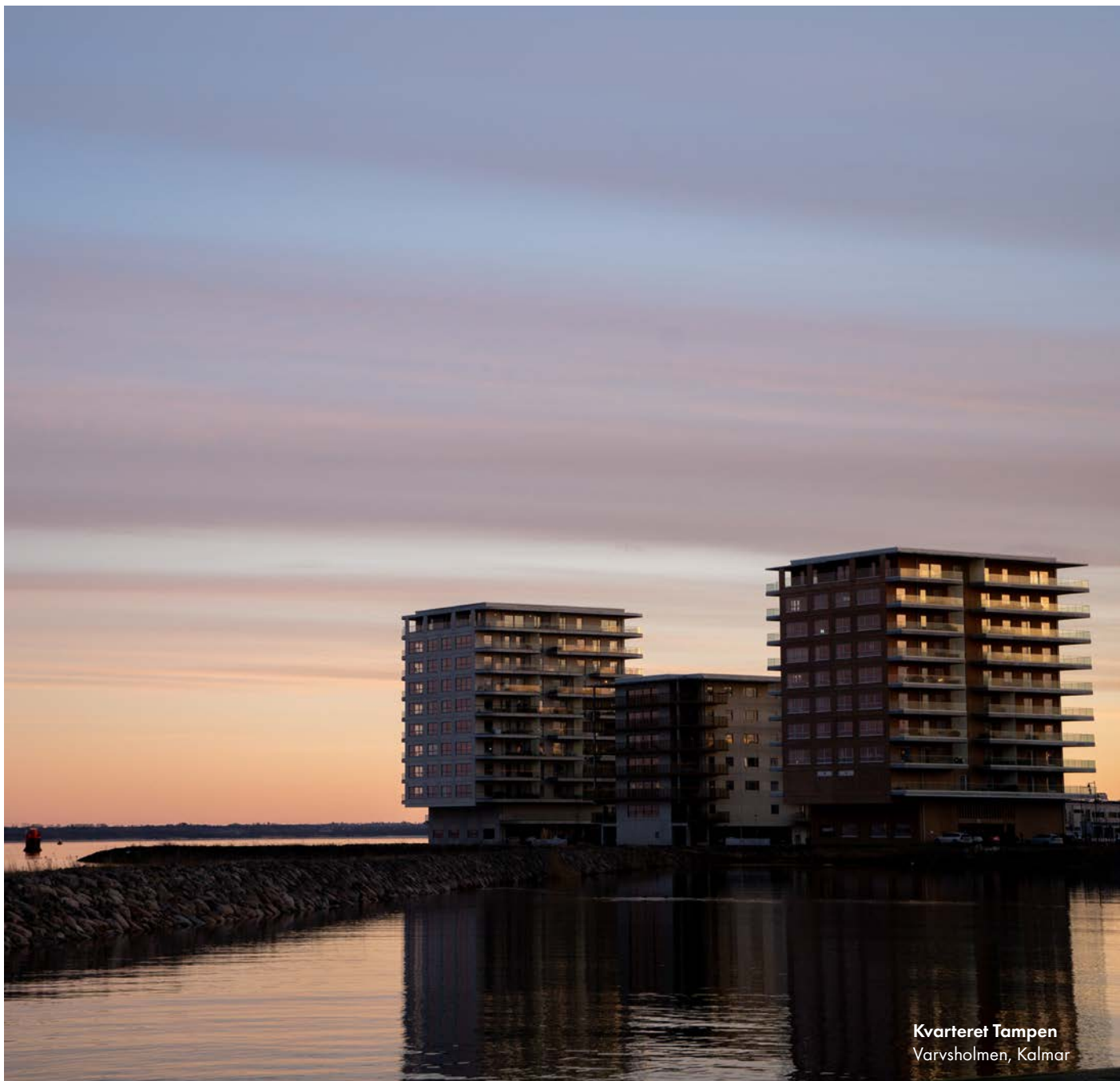
CA Fastigheters fastighetsbestånd per 31 december 2024 bestod av 181 st förvaltningsfastigheter (varav 166 är bebyggda). Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), men viss verksamhet bedrivs även i städerna Tallinn och Malaga. Fastighetsbeståndet består av 688 881 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 realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper se CA Fastigheters årsredovisning för år 2024.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 14 673 819 tkr (14 338 457). Under året har ingen fastighet förvärvats (år 2023 förvärvades sex fastigheter till ett totalt värde om 163 783 tkr). Förvärven görs i linje med CA Fastigheters strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -76 930 tkr (-1 036 720). I genomsnitt har CA Fastigheters svenska fastighetsbestånd per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,18 procent (5,08).

I redovisningen för Claesson & Anderzén AB tillämpas K3-regelverket vilket medför att i denna rapportens balansräkning är förvaltningsfastigheterna värderade till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgående planenligt restvärde är 8 131 382 tkr (7 997 856).



**Kvarteret Tampen**  
Varvsholmen, Kalmar

## 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)
- Trummenös 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 nyproducera bostäder. Projekten främjar områdena i stort med ökad trygghet och trivsel.

# Gasverket

Gasverket är ett industriområde som inte varit tillgängligt för allmänheten på över hundra år och bär på en historia som präglas av ståtlig karaktäristisk tegelarkitektur. När Gasverket återigen tas i bruk, kommer området utgöra ett unikt nav för handel, kultur, upplevelser och stadsdelservice i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. CA Fastigheter har idag färdigställt sex fastigheter med en yta om cirka 10 000 kvm, med hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket, Society of Lifestyle och CA Fastigheters regionkontor.

Som en del av Norra Djurgårdsstaden ligger Gasverket med direkt närhet till både Stockholms innerstad, vatten och grönområde vilket utgör ett exklusivt läge för arbetsgivare och boende likväl som för besökare till området. Norra Djurgårdsstaden är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt och växer fram runt Hjorthagen och Ropsten, mellan Nationalstadsparken, Värtan och Gärdet. Med sin omfattande yta är Gasverket en stor del av Norra Djurgårdsstaden och kommer utgöra en viktig knutpunkt för den nya stadsdelen. Totalt planerar CA Fastigheter att renovera eller bygga nytt om cirka 75 000 kvm uthyrningsbar yta i Gasverket, övervägande del är kontor och handel men projektet omfattar även bostäder, hotell och garage.



# Lomma Norra

Lomma är en av Skånes mest snabbväxande kommuner. Lomma kommun ligger intill Öresund och med närhet till Malmö och Lund, vilket skapar en attraktiv boendemiljö där det är nära till både stadspuls och havets friska vindar. Med sina ljusa, vidsträckta sandstränder blir Lomma dessutom en naturlig turistmagnet som lockar badgäster från när och fjärran.

CA Fastigheter har ägt mark i området sedan 1990 och har under många år arbetat med detaljplaner och exploateringsavtal i områdena Strandfuret, Brohus och Trädgårdsstaden. Sedan 2011 har cirka 150 bostadsrätter och villor byggts i CA:s regi. Det återstår cirka 300 bostäder att färdigställa i de tre områdena. Under hösten 2022 startade CA Fastigheter etapp ett av bostadsrättsprojektet Kvirkelhusen innehållandes tre strandnära huskroppar i området Strandfuret, vilket blev färdigt under Q4 2024. Etapp två av Kvirkelhusen bestående av två huskroppar är projekterat och säljstart av denna etapp skedde under januari 2025. I dagsläget är tio bokningsavtal signerade och fyra lägenheter är reserverade.

Utöver ovan nämnda projekt pågår även detaljplanearbete i området Trädgårdsstaden och det planeras för ett hotell i området Strandfuret.



# Varvsholmen

Varvsholmen är en ö nära Kalmar centrum. För 50 år sedan byggdes det fortfarande skepp här medan det idag bor och arbetar ett par tusen människor på ön. Omgiven av Kalmarsund med utsikt över Ölandsbron och med mindre än fem minuter med cykel till Kalmars centrala stadsdelar är Varvsholmen unik.

Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen Fyren, Kompassen och Bojen innehållandes 98 bostadsrätter. Bojen tillhörde den sista etappen av Tampen och inflyttning skedde i slutet av 2023. Nu står bostadsrätterna färdiga på nordöstra sidan av ön, i absolut bästa läge. På Varvsholmen har CA Fastigheter byggt cirka 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har cirka 15 bostäder kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.



# Våra portföljbolag



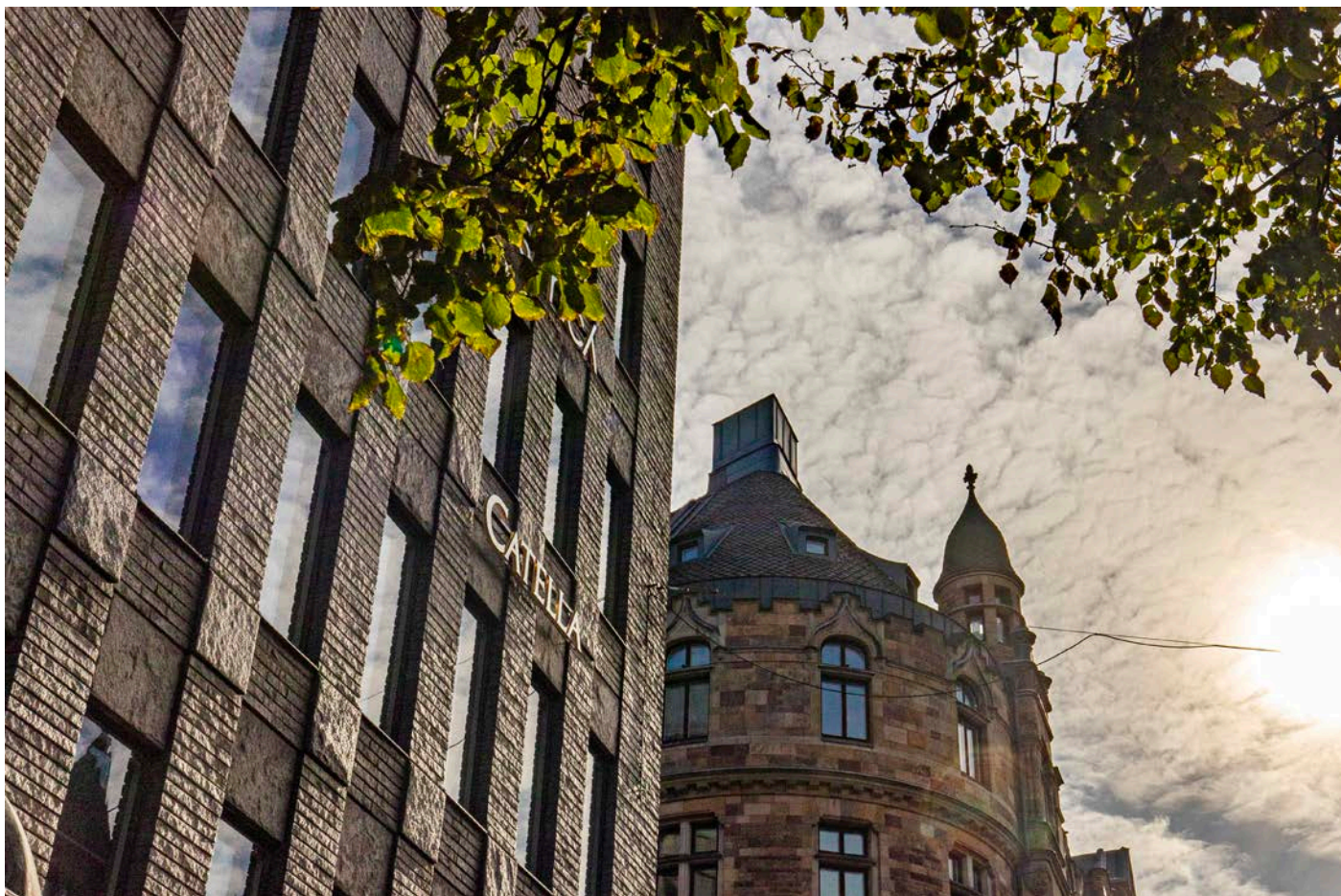
## BZK Grain Alliance AB

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 58 000 hektar brukats under 2024. 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.





## Catella AB (publ)

Catella är en ledande specialist inom fastighetsrådgivning och fastighetsinvesteringar. CA:s ägarandel uppgår till 48,7 % av kapitalet i bolaget. Catella AB är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.

Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Med cirka 500 anställda på över 25 kontor i Europa erbjuder Catella kvalificerad rådgivning, innovativa fastighetsfonder och förvaltningsmandat samt genomför egna investeringsprojekt. Verksamheten drivs genom tre affärsområden: Corporate Finance, Investment Management och Principal Investments. Sedan 2020 har Catella gjort en medveten strategisk förflyttning och renodling mot fastigheter.

Genom att skapa plattformar där medarbetare från olika länder och affärsområden utbyter kunskap, gemensamt utvecklar nya affärsmöjligheter och koordinerar aktiviteter och kundkontakter, har Catella möjlighet att skapa unika erbjudanden för såväl lokala som internationella investerare.

### Corporate Finance

Catella är en ledande corporate finance-rådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Catella har omfattande kunskap om lokala fastighetsmarknader med internationell kapacitet. Genom att kombinera fastighets- och investeringsexpertis fungerar Catella som länken mellan fastigheter och kapital och erbjuder fastighetsbolag, finansiella institutioner, fastighetsfonder och andra fastighetsägare strategisk rådgivning, kapitalmarknadsrelaterade tjänster och kvalificerad rådgivning vid transaktioner.

### Investment Management

Catella är en ledande specialist inom europeiska fastighetsinvesteringar. Catella skapar värde i alla faser av fastighetsinvesteringssyckeln och har omfattande erfarenhet med djup kunskap om lokala fastighetsmarknader. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning via reglerade fastighetsfonder, kapitalförvaltning och projektledning i tidiga faser av utvecklingsprojekt.

### Principal Investments

Inom affärsområdet Principal Investments investerar Catella eget kapital enligt tre strategier; Development partnerships, Co-Investments med kunder och Direct Investments genom lokala verksamheter. Catella siktar på att generera en genomsnittlig IRR på 20 % med investeringar genom dotterbolag och intressebolag.

# Våra portföljbolag

## Arise AB (publ)

Arise AB är ett bolag som är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap. CA:s ägarandel uppgår till 23,7 % av kapitalet i bolaget. Innehavet redovisas som ett intressebolag från och med räkenskapsåret 2024. 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 1 300 MW i en sen utvecklingsfas och 7 500 MW i en tidig utvecklingsfas i Sverige, Norge, Finland och Storbritannien.

### Production

Segmentet omfattar bolagets helägda parker, totalt tio vindkraftparker om totalt 172 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.



Kötower, Düsseldorf



Seestadt, Mönchengladbach

## 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 1 297 Mkr (739). Det fanns även en outnyttjad säkerställd checkkredit om 100 Mkr (200). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgick till 570 Mkr (433). Total uppgick därmed koncernens tillgängliga likviditet till 1 967 Mkr (1 372).

Av den tillgängliga likviditeten om 1 967 Mkr ingår 1 624 Mkr (1 105) i fastighetsverksamheten och 328 Mkr (266) i jordbruksverksamheten.

## Räntebärande skulder

De totala räntebärande skulderna i koncernen uppgick till 7 415 Mkr (6 792).

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 7 213 Mkr (6 524). Belåningsgraden i fastighetsverksamheten, beräknad utifrån fastigheternas marknadsvärde, uppgick till 38,3 % (38,0). Av de räntebärande skulderna utgörs 498 Mkr av ett grönt icke säkerställt obligationslån med förfall i mars 2027. Den genomsnittliga räntan i fastighetsverksamhetens låneportfölj uppgick till 3,40 % (3,57). Banklånen är fördelade på flera banker. Banklån med omsättning inom 12 månader redovisas upp som kortfristiga lån i balansräkningen.

Jordbruksverksamheten inom Grain Alliance hade vid utgången av 2024 en total bankfinansiering om 108 Mkr (268). Finansieringen utgörs i sin helhet av lån i Euro.

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 4 675 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid 2024 års utgång 98 Mkr (112). 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 (22). Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid samma tid 47 månader (41).

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







## Hållbarhet - året som gick och vägen framåt

Under året som gått har det gröna arbetet intensifierats på flera olika plan. Att arbeta och agera hållbart är att framtidssäkra sin verksamhet. Det ger konkurrensfördelar och förbättrade kundrelationer, nöjdare medarbetare och ökad lönsamhet. Välkommen striktare lagstiftning innebär att företagen inte längre har råd att bortse från att arbeta för en hållbar utveckling. CA AB inledde under året det omfattande arbetet med CSRD, vilket ytterligare stärker fokus på hållbarhet.

Arbetet med CSRD accelererade under hösten, bolaget kommer att redovisa sin första rapport 2026 för året 2025. Den dubbla väsentlighetsanalysen, som är aggregerad från BZK Grain Alliance och CA Fastigheters separata väsentlighetsanalyser, är genomförd och ska godkännas av CA AB:s styrelse. Väsentlighetsanalysen resulterar i att de ESRS-standarder som är väsentliga för bolaget har identifierats. Rapporteringen i hållbarhetsfrågor inom ESG-frågorna ska beaktas i CSRD rapporten och hjälpa investerare och andra intressenter att fatta mer välgrundade beslut och styra kapital mot mer hållbara företag och verksamheter.

I december genomfördes på CA Fastigheter en omcertifiering av ISO 14001 utan avvikelser. Det innebär att bolaget är miljöcertifierat ytterligare tre år. Miljöledningssystemet med processer, rutiner och policys kommer dessutom underlätta arbetet med att införa CSRD. Hållbarhetsmål, som är välförankrade i verksamhetens alla led, är kopplade till energianvändning, förnybar energi, utfasning av fossila bränslen och gröna fastigheter, mäts och följs upp.

Energieffektiviseringsprojekt som har lett till att energianvändning har minskat markant har under året genomförts. Det är en vinst ur både klimat- och ekonomiskt perspektiv. Flertalet byggnader i det befintliga beståndet har miljöcertifierats samt de nybyggnationer som stått färdiga under året.

BZK Grain Alliance har under 2024 fortsatt arbetet med att uppgradera produktionsutrustningen genom att införskaffa mer energieffektiva maskiner. Bolaget har ett ISCC certifikat, International Sustainability and Carbon Certification. Det är ett globalt hållbarhetscertifieringssystem som täcker alla hållbara råvaror, inklusive jord- och skogsbruksbiomassa, biogent avfall och rester, cirkulära material och förnybara energikällor. Utöver ISCC certifikatet har även BZK Grain Alliance ett GMP+ certifikat. Systemet är en kvalitetsstandard för fodertillverkare som garanterar produktionen av hållbart foder.

Kraven på bolag att redovisa växthusgasutsläpp skärps, bland annat genom ESRS E1 – Klimatförändringar, som påverkar de flesta företag. Under det gångna året inleddes arbetet med att sammanställa de aktiviteter inom BZK Green Alliance där utsläpp sker. CA Fastigheter har sedan tidigare redovisat utsläpp i scope 1 och 2, samt delvis i scope 3, men kommer från och med 2026 att redovisa utsläpp fullt ut även i scope 3. Den verksamheten som CA Fastigheter och BZK Green Alliance bedriver har en faktisk negativ påverkan på klimatet genom direkta och indirekta växthusgasutsläpp och klimatförändringar är en väsentlighet enligt den dubbla väsentlighetsanalysen för bolaget ur ett konsekventiellt- och finansiellt perspektiv.

Arbete med att identifiera bolagets värdekedjor är ett led i hållbarhetsarbetet. Genom att göra det kan resursutnyttjandet och uppkomsten av avfall minimeras. Arise utvecklar och förvaltar förnybar elproduktion i samverkan med kunder och leverantörer. Hållbarhet är en del av Arise DNA och affärsidé, med fokus på vindkraft, solkraft och batterilagring. Bolaget mäter växthusgasutsläpp i scope 1,2 och 3 och redovisar enligt standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG). De koldioxidutsläpp som en vindpark ger upphov till under sin livstid motsvaras av mindre än ett års förnybar elproduktion, vilket innebär att resterande drifttid inte bidrar till några utsläpp.

2025 kommer innebära nya utmaningar tillsammans med de som redan finns. EU:s utsläppsmål skärps och EU: Green Claim Directive ska klubbas igenom under året. Förslaget kräver att företag styrker påståenden de gör om miljöaspekter eller prestanda hos sina produkter och organisationer med hjälp av robusta, vetenskapligt baserade och verifierbara metoder. Under 2025 ska också de länderna som förbundit sig att genomföra åtgärder som bidrar till att målen i Parisavtalet uppnås skicka in uppdaterade klimatplaner. Frågan är vad som händer framgent i och med att USA lämnar Parisavtalet. USA släpper ut näst mest koldioxid i världen och att landet lämnar ses som ett steg i fel riktning, men utträdet kan också få en motsatt effekt där andra länder kliver in och engagera sig mer. CA AB vill vara en del av den gröna omställning som sker och vi arbetar aktivt i stort och smått för att bidra på det sätt vi kan för att minska klimatpåverkan- och det tänker vi fortsätta med.

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

|  | Hänförligt till moderföretagets ägare |                            |   | Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|--|---------------------------------------|----------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------|
|  | Aktiekapital                          | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat |  |                                     |                    |
| <i>Belopp i tkr</i>  |                                       |                            |   |  |                                     |                    |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>                                | <b>65 897</b>                         | <b>49 731</b>              | <b>5 540 549</b>                        | <b>5 656 177</b>   | <b>80 068</b>                       | <b>5 745 245</b>   |
| Ändring varulager i jordbruksverksamhet från IFRS till K3              |                                       |                            | -221 835                                | -221 835   | -95                                 | -221 930           |
| Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital                      |                                       | -5 867                     | 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   |                                       |                            | 164 395                                 | 164 395  | -1 097                              | 163 297            |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>                                | <b>65 897</b>                         | <b>43 865</b>              | <b>5 300 216</b>                        | <b>5 409 978</b>   | <b>108 295</b>                      | <b>5 518 273</b>   |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>                                | <b>65 897</b>                         | <b>43 865</b>              | <b>5 300 216</b>                        | <b>5 409 978</b>   | <b>108 295</b>                      | <b>5 518 273</b>   |
| Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital                      |                                       | -4 706                     | 4 706                                   |  |                                     |                    |
| Poster redovisade i totalresultatet i intressebolag som tillämpar IFRS |                                       |                            | 29 832                                  | 29 832   |                                     | 29 832             |
| Omklassificering   |                                       |                            | 145 004                                 | 145 004  |                                     | 145 004            |
| Förvärv med minoritet  |                                       |                            |   |  | -4 770                              | -4 770             |
| Omräkningsdifferens  |                                       |                            | 32 241                                  | 32 241   | 1 600                               | 33 841             |
| Utdelning  |                                       |                            | -40 000                                 | -40 000  | -1 047                              | -41 047            |
| Årets resultat   |                                       |                            | 282 992                                 | 282 992  | 1 867                               | 284 859            |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>                                | <b>65 897</b>                         | <b>39 159</b>              | <b>5 754 992</b>                        | <b>5 860 048</b>   | <b>105 944</b>                      | <b>5 965 992</b>   |

# Koncernens rapport över kassaflöde

|  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Belopp i tkr</i>  |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                           |                           |
| Rörelseresultat före finansiella poster  | 510 206                   | 459 501                   |
| Resultat från intressebolagsandelar  | 42 835                    | -1 803                    |
| Resultat övriga värdepapper  | 18 275                    | 12 419                    |
| Ränteintäkter  | 40 096                    | 10 292                    |
| Räntekostnader   | -256 777                  | -218 025                  |
| Övriga finansiella kostnader   | -5 775                    | -4 944                    |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                         |                           |                           |
| Resultat försäljning anläggningstillgångar                                       | -5 880                    | -1 589                    |
| Nedskrivning intressebolagsandelar   | 2 711                     |                           |
| Nedskrivning aktier och andelar  | 31 086                    |                           |
| Avskrivningar  | 220 739                   | 214 348                   |
| Betald inkomstskatt  | -37 003                   | -35 784                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital</b> | <b>560 513</b>            | <b>434 415</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                            |                           |                           |
| Ökning/minskning varulager   | 104 583                   | 35 766                    |
| Ökning/minskning kortfristiga fordringar   | -111 187                  | 94 978                    |
| Ökning/minskning kortfristiga placeringar  | -59 040                   | 8 374                     |
| Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder                                     | -32 842                   | -64 526                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>462 027</b>            | <b>509 007</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                 | -361 983                  | -646 578                  |
| Förändring intressebolagsandelar   | 843                       | 53 168                    |
| Förvärv minoritetsandel  | -                         | -17 000                   |
| Sålda materiella anläggningstillgångar   | 8 778                     | -                         |
| Tillskott från minoritet   | -                         | 28 000                    |
| Förändring långfristiga fordringar   | -116 467                  | -82 634                   |
| Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar                               | -58 414                   | -68 487                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>-527 243</b>           | <b>-733 531</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Förändring långfristiga skulder  | 651 884                   | 495 796                   |
| Utbetald utdelning   | -40 000                   | -40 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                 | <b>611 884</b>            | <b>455 796</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>546 668</b>            | <b>231 272</b>            |
| Likvida medel vid årets början   | 738 947                   | 539 889                   |
| Periodens kassaflöde   | 546 668                   | 201 272                   |
| Kursdifferens i likvida medel  | 11 523                    | -2 214                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 297 138</b>          | <b>738 947</b>            |

# Nyckeltal

|                                       | 2024  | 2023  | 2022  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b><u>Fastighetsrelaterade</u></b>    |       |       |       |
| Hysesintäkter Mkr                     | 908   | 866   | 777   |
| EBITDA, Mkr                           | 561   | 472   | 455   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad %            | 93,1  | 95,0  | 95,4  |
| Överskottsgrad %                      | 67,7  | 66,3  | 64,3  |
| Driftsavkastning %                    | 4,2   | 4,1   | 3,4   |
| <b><u>Jordbruksrelaterade</u></b>     |       |       |       |
| Omsättning, Mkr                       | 1 005 | 872   | 654   |
| EBITDA, Mkr                           | 291   | 121   | 362   |
| Yield majs, ton per hektar            | 7,7   | 8,3   | 7,1   |
| Yield soja, ton per hektar            | 1,9   | 2,9   | 2,1   |
| Skördad volym, kton                   | 252   | 361   | 227   |
| <b><u>Nyckeltal Catella, IFRS</u></b> |       |       |       |
| Totala intäkter, Mkr                  | 2 307 | 2 333 | 1 996 |
| EBITDA, Mkr                           | 206   | 217   | 897   |
| Lämnad aktieutdelning, kr/aktie       | 0,90  | 1,20  | 1,00  |
| <b><u>Nyckeltal Arise, IFRS</u></b>   |       |       |       |
| Totala intäkter, Mkr                  | 507   | 1 169 | 341   |
| EBITDA, Mkr                           | 286   | 851   | 143   |
| Lämnad aktieutdelning, kr/aktie       | 1,20  | 1,00  | 0     |
| <b><u>Finansiella</u></b>             |       |       |       |
| Eget kapital, Mkr                     | 5 966 | 5 518 | 5 745 |
| Justerad soliditet %                  | 53,7  | 54,1  | 56,8  |
| Snittränta fastighetsfinansiering %   | 3,40  | 3,57  | 2,86  |
| Skuldsättningsgrad, ggr               | 1,32  | 1,33  | 1,21  |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 2,36  | 2,18  | 6,10  |
| Räntabilitet på eget kapital, %       | 5,00  | 2,96  | 13,3  |

# Moderföretagets resultaträkning

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| <i>Belopp i tkr</i>                             |                |                |
| Nettoomsättning                                 | 1 000          | -              |
| Administrationskostnader                        | -19 783        | -13 371        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | <b>-19 783</b> | <b>-13 371</b> |
| Resultat från andelar i koncernföretag          | -              | 150 000        |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | 5 819          | 5 819          |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 31 865         | 27 864         |
| Övriga finansiella poster                       | -43 261        | -41 004        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        | <b>-24 360</b> | <b>129 308</b> |
| Bokslutsdispositioner                           | 17 603         | 12 455         |
| Aktuell skatt                                   | -              | -              |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>-6 757</b>  | <b>141 763</b> |

# Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

## TILLGÅNGAR

### Finansiella anläggningstillgångar

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Andelar i dotterföretag                        | 317 346        | 317 346        |
| Reversfordran dotterföretag                    | 193 966        | 193 966        |
| Andra långfristiga fordringar                  | 11 330         | 10 533         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>522 642</b> | <b>521 846</b> |

### Summa anläggningstillgångar

**522 642**      **521 846**

### Omsättningstillgångar

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fordringar hos dotterföretag       | 1 324 301        | 1 173 165        |
| Aktuell skattefordran              | 324              | 324              |
| Övriga fordringar                  | 52               | 1                |
| Kassa och bank                     | 707              | 197              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>1 325 384</b> | <b>1 173 686</b> |

## SUMMA TILLGÅNGAR

**1 848 026**      **1 695 532**

# Moderföretagets rapport över finansiell ställning

|  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <i>Belopp i tkr</i>                          |                  |                  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 65 897           | 65 897           |
| Reservfond                                   | 19 103           | 19 103           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |
| Balanserat vinst eller förlust               | 113 486          | 11 722           |
| Periodens resultat                           | -6 757           | 141 763          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>191 729</b>   | <b>238 486</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Derivatinstrument                            | 11 330           | 10 533           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>11 330</b>    | <b>10 533</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 132              | 224              |
| Skuld till dotterföretag                     | 1 640 533        | 1 441 431        |
| Övriga skulder                               | 1 662            | 343              |
| Derivatinstrument                            | -                | -                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 640            | 4 515            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 644 968</b> | <b>1 446 513</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>1 848 026</b> | <b>1 695 532</b> |

# Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

|   | Bundet eget kapital |               | Fritt eget kapital             |                | Summa eget kapital |
|---|---------------------|---------------|--------------------------------|----------------|--------------------|
|   | Aktiekapital        | Reservfond    | Balanserat vinst eller förlust | Årets resultat |                    |
| <i>Belopp i tkr</i>                     |                     |               |                                |                |                    |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>65 897</b>       | <b>19 103</b> | <b>53 449</b>                  | <b>-1 727</b>  | <b>136 722</b>     |
| Omföring fg års resultat                |                     |               | -1 727                         | 1 727          |                    |
| Utdelning                               |                     |               | -40 000                        |                | -40 000            |
| Årets resultat                          | -                   | -             | -                              | 141 763        | 141 763            |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>65 897</b>       | <b>19 103</b> | <b>11 722</b>                  | <b>141 763</b> | <b>238 485</b>     |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>65 897</b>       | <b>19 103</b> | <b>11 722</b>                  | <b>141 763</b> | <b>238 485</b>     |
| Omföring fg års resultat                |                     |               | 141 763                        | -141 763       |                    |
| Utdelning                               |                     |               | -40 000                        |                | -40 000            |
| Årets resultat                          | -                   | -             | -                              | -6 757         | -6 757             |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>65 897</b>       | <b>19 103</b> | <b>113 485</b>                 | <b>6 756</b>   | <b>191 729</b>     |



# Verkställande direktörens uttalande

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

**Kalmar 2025-03-07**

**Erik Rune**

VD och koncernchef

# Definitioner

## FASTIGHETSRELATERADE

### Hyresintäkter - tkr

Utdebiterad hyra, plus utdebiterade 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 & ARISE

### Totala intäkter - Mkr

Totala intäkter för respektive bolag 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.

### Justerad soliditet - %

Totalt eget kapital i koncernen vid utgången av räkenskapsåret ökat med skillnaden mellan förvaltningsfastigheternas marknadsvärde och bokförda värde minus skatt på skillnaden, i förhållandet till totala tillgångar ökat med skillnaden mellan förvaltningsfastigheternas marknadsvärde och bokförda värde.

### 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.

### Räntetäckninggrad - 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

## Erik Rune

CEO  
0733-99 40 30  
erik.rune@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](http://www.claessonanderzen.com)



CLAESSON & ANDERZÉN AB

Est 1912