



UDDETORP

INVEST

ÅRSREDOVISNING 2020



INNEHÅLL

<i>Uddetorp invest</i>	<i>06</i>
<i>Året som gått</i>	<i>08</i>
<i>VD har ordet</i>	<i>10</i>
<i>Ny strategi</i>	<i>12</i>
<i>Från affärsidé till exit</i>	<i>14</i>
<i>Trendspaning</i>	<i>16</i>
<i>Hållbarhet</i>	<i>18</i>
<i>Cernera</i>	<i>22</i>
<i>Nöberu of Sweden</i>	<i>24</i>
<i>Viskan Group</i>	<i>26</i>
<i>Uddetorp Säteri</i>	<i>28</i>
<i>Övriga investeringar</i>	<i>30</i>
<i>Styrelsen</i>	<i>32</i>

Finansiell rapport

<i>Förvaltningsberättelse</i>	<i>36</i>
<i>Flerårsöversikt</i>	<i>40</i>
<i>Resultaträkning koncernen</i>	<i>41</i>
<i>Balansräkning koncernen</i>	<i>42</i>
<i>Förändringar av eget kapital, koncernen</i>	<i>44</i>
<i>Kassaflödesanalys koncernen</i>	<i>45</i>
<i>Noter för koncernen</i>	<i>46</i>
<i>Moderföretagets resultaträkning</i>	<i>74</i>
<i>Moderföretagets balansräkning</i>	<i>75</i>
<i>Förändringar av eget kapital, moderföretaget</i>	<i>77</i>
<i>Kassaflödesanalys moderföretaget</i>	<i>78</i>
<i>Noter för moderföretaget</i>	<i>79</i>



TYDLIGARE KRAVBILD SKA GE BÄTTRE VÄRDETILLVÄXT

En ny organisation och strategi för framtiden ska ge bättre förutsättningar att utveckla våra befintliga bolag. Vår ägarroll förändras för att möjliggöra fortsatt värdetillväxt.

VI SÄTTER PUNKT FÖR ett år som nästan uteslutande handlat om COVID-19. I skrivande stund vet vi inte hur länge pandemin kommer pågå, men känslan är att vi har passerat den värsta tiden. Våra dotterbolag har drabbats på olika sätt av pandemin. Ett snabbt och effektivt agerande i ett tidigt skede av pandemin gjorde att bolagen kunde hantera de värsta effekterna. Vi har fått ett kvitto på att vår organisation är flexibel och lösningsorienterad.

En intern analys resulterade i en ny strategi. De tjänster och kompetenser som tidigare verkat under vår regi omfördelades till våra dotterbolag. På det sättet stärker vi dem samtidigt som vår ägarroll förändras. Vårt fokus ligger i framtiden på att vara en finansiell och rådgivande partner med ett brett kontaktnät, som påverkar genom ägarstyrning, styrelsearbete och projektarbeten. Det kommer gynna bolaget på lång sikt och skapa förutsättningar för värdetillväxt. Nu ska vi landa i den nya organisationen och ta ny fart framåt.

Slutligen vill vi rikta ett stort tack till alla våra medarbetare som kämpat och gjort sitt yttersta. Era insatser har bidragit till att den dagliga verksamheten kunnat fortlöpa så friktionsfritt som möjligt. Det visar på en lagkänsla och en organisation som står fast förankrad även när stora utmaningar uppenbarar sig.



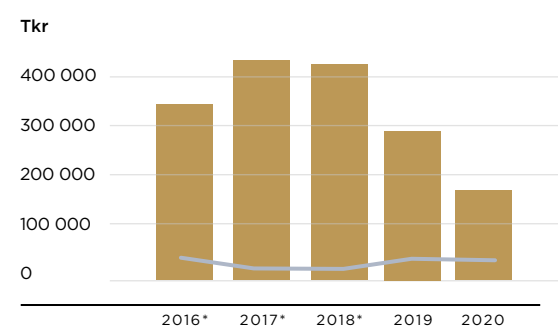
2020 I KORTHET

Ett turbulent år med osäkerhet, nya kundbeteenden och stora förändringar.
Men också goda resultat.

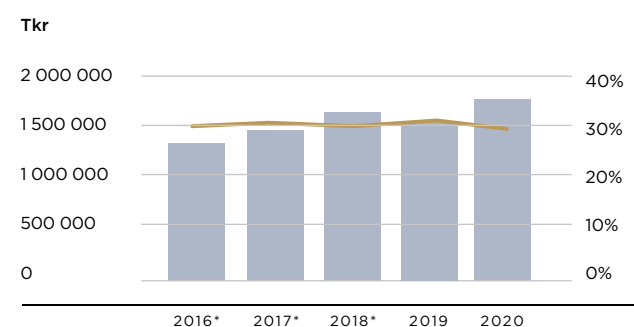
UDDETORP INVEST välkomnade 2020 med öppna armar. Med en ny investment manager och en operativ chef på plats sedan 2019 hade vi fina förutsättningar för en fortsatt expansiv resa. När pandemin bröt ut tvingades vi pausa årets planer för att istället påbörja krishantering. Under våren tog vi en aktiv roll för att på alla sätt hjälpa våra dotterbolag att anpassa verksamheten efter nya kundbeteenden och restriktioner. Distanseringen slog hårt mot restaurang, butik och event, men bidrog också till ett ökat intresse för större yta att bo på. Viskan Group och Uddetorp Säteri hade ett mycket tufft år, medan Cernera Fastigheter och Nöberu visade fina resultat.

Hösten 2020 lade vi om den långsiktiga strategin för Uddetorp Invest och därmed blev det aktuellt att se över vår portfölj. Onyx och Everywhere avyttrades till nya, stabila ägare som kommer ge bolagen rätt förutsättningar för framtiden. Avyttringarna ger oss själva möjlighet att stärka de befintliga bolagen i vår portfölj samt arbeta vidare med vår nya strategi.

”Under våren tog vi en aktiv roll för att på alla sätt hjälpa våra dotterbolag att anpassa verksamheten efter nya kundbeteenden och restriktioner.”



■ Nettoomsättning
— Resultat efter finansiella poster
* Siffrorna är inte omräknade till IFRS



■ Balansomslutning
— Soliditet
* Siffrorna är inte omräknade till IFRS

Händelser under året

Cernera Fastigheter

Pandemin till trots klarade sig Cernera Fastigheter igenom året på ett utmärkt sätt. Faktum är att bolaget haft ett av sina bästa år någonsin. Projektmarknaden med nyetablering av bostäder har gått starkt och Cernera Fastigheter satsar nu ytterligare för en bredare nationell etablering. Ett exempel är Linnéa Garden som byggs i Rosendal, Uppsala, med innovativa lösningar och hållbarhet i fokus.

För att skapa en bättre jämförelse med andra större fastighetsbolag har Cernera Fastigheter ändrat sina redovisningsprinciper till IFRS.

Nöberu of Sweden

Det ursprungliga målet att växa internationellt fick på grund av pandemin riktas om till nationellt fokus. Bolaget byggde säljkår och kompetensutvecklade både internt och externt. Satsningarna gav effekt och genererade försäljnings-tillväxt till salonger på cirka 85 procent.

Viskan Group

Restaurangbranschen har varit en av de hårdast drabbade näringarna under pandemin. Åtgärder sattes in omgående och personalen på Viskan Group har bidragit med ett behjärtansvärt arbete, men restriktioner och utbrett distansarbete slog hårt mot verksamheten. Som ett led i den strategiska förändringen som påbörjades under 2020 har vår andel av Viskan Group sålts i maj 2021 till de övriga delägarna.

Uddetorp Säteri

Precis som för övriga eventbranschen har knappt någon verksamhet bedrivits i bolaget under pandemiåret. Flera bröllop ställdes in under sommaren och när den andra vågen tog fart under hösten ställdes även julborden in. Bolaget har dock ett mycket attraktivt erbjudande och står redo så fort samhället tillåts öppna upp.

”Projektmarknaden med nyetablering av bostäder har gått starkt och Cernera satsar nu ytterligare för en bredare nationell etablering.”

NYCKELTAL	NETTO-OMSÄTTNING	RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
Uddetorp Invest – koncernen	169 890 tkr	42 654 tkr
Cernera Fastigheter	87 096 tkr	48 045 tkr
Viskan Group	39 869 tkr	-2 008 tkr
Onyx (t o m aug)	9 732 tkr	-1 464 tkr
Uddetorp Säteri	1 020 tkr	-2 305 tkr
Nöberu of Sweden	10 151 tkr	17 tkr
Everywhere Communication	4 604 tkr	-2 290 tkr

ETT ÅR AV UTMANINGAR OCH FRAMTIDSTRO

COVID-19 spred sig över världen och några av våra dotterbolag drabbades extra hårt. Men med flexibilitet och snabba åtgärder kunde vi med hjälp av våra medarbetare vända det till något positivt.

ARET INLEDDES SOM FÖRVÄNTAT. Men när mars närmade sig kom utmaningarna. Med restriktioner och nedstängningar i samhället tvingades vi agera snabbt. Genom att mobilisera våra krafter fick vi ett bevis på att vår organisation var välfungerande. Vi ritade upp riskscenarier, möjligheter och implementerade ett åtgärdsprogram för de verksamheter vi har engagemang i. Ett stort tack vill jag rikta till våra medarbetare som varit otroligt behjälpliga när vi var tvungna att ställa om. En styrka var att vi kunde korsa kompetenser över bolagsgränserna. Prestigelösheten och den lösningsorienterade mentaliteten är något vi sätter stort värde i och som kommer fortsätta utveckla oss.

Vissa av våra verksamheter drabbades hårdare än andra. De bolag som är aktiva inom besöksnäringen hade ett tufft år medan vårt fastighetsbolag utvecklades bättre än planerat. En anledning till att vi ser tillbaka med tillfredsställelse är att vi var flexibla och snabba på att agera. Efter att ha drivit bolaget i snart 30 år och upplevt olika kriser står vi också rustade för framtiden.

Vi gjorde även en strategisk förändring inom bolaget. Tidigare arbetade vi operativt i bolagen men genom att flytta över administration och kompetenser till våra dotterbolag förändras vår roll. Från att ha erbjudit en administrativ fullservice vill vi nu vara en finansiell och rådgivande partner med ett brett kontaktnät. Nu blir vårt fokus tydligare. När vår operativa roll minskar vill vi se en mer självständig utveckling i våra dotterbolag.

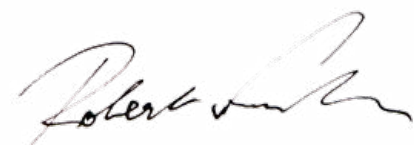
Under året valde vi även att sälja två av våra bolag. Onyx köptes av den rikstäckande träningskedjan STC och kommunikationsbyrån Everywhere förvärvades av Consid. Läget var rätt och det känns tryggt att två stora

och seriösa verksamheter tar över. Det ger oss möjligheten att fokusera och prioritera utvecklingen av kvarvarande bolag i vår portfölj.

Cernera Fastigheter gjorde ett av sina bästa år. Fastighetsbolaget är verksamt inom två affärsområden, förvaltning samt bostadsutveckling. Vi skiftade från en lokal förankring mot en större nationell spridning och framtiden ser väldigt ljus ut. Tillväxtpotentialen är hög och ambitionen är att bolaget ska hålla borsstandard inom tre år, vilket kommer kräva en hel del resurser.

Nöberu tvingades att pausa sina planer på internationell expansion. Istället byggde bolaget säljkår för att ta nya positioner på den inhemska marknaden. Försäljningen till salonger ökade med cirka 85 procent. Det genomfördes även kompetensutveckling såväl internt som mot externa återförsäljare. När restriktionerna lättar kommer den internationella satsningen återupptas.

När vi nu sätter punkt för 2020 ser vi på framtiden med tillförsikt. Den nya strategin kommer tydliggöra och hjälpa oss att utvecklas. I kombination med en välfungerande organisation, finansiell styrka och bra marknadspositioner för våra dotterbolag, finns rätt förutsättningar att nå våra mål.



Robert Smith
Verkställande direktör

”Prestigelösheten och den lösningsorienterade mentaliteten är något vi sätter stort värde i och som kommer fortsätta utveckla oss.”



NY STRATEGI TAR OSS FRAMÅT

Oskar Malmén arbetar som Investment Manager på Uddetorp Invest och ansvarar för att identifiera och utveckla affärsmöjligheter för bolaget. Inför 2021 gör bolaget en strategisk riktningförändring.

ETT STEG BAKÅT, SEDAN TVÅ STEG framåt. När Uddetorp Invest i framtiden kommer blicka tillbaka på 2020 är jag övertygad om att det kommer anses vara ett positivt och avgörande år i bolagets utveckling. Trots de tuffa utmaningarna. Pandemin medförde att vi snabbare än förväntat utvecklades som bolag.

Tidigt i januari 2020 påbörjade vi ett internt analysarbete för att se över vårt arbetssätt och identifiera en ny strategi. Vi tog beslutet att på sikt lämna vår operativa roll. Framtida investeringsobjekt ska visa goda möjligheter till värdetillväxt och de bör ha en omsättning mellan 10–100 miljoner, även om de siffrorna mer fungerar som måttstock än avgränsning.

Förutom kapital kan Uddetorp Invest bidra med bred affärs-kunskap, ägarstyrning och styrelsearbete. Vi vill även kunna stödja bolagen i olika projektformer, som till exempel ett advisory board. Värdetillväxt är prioritet nummer ett för vår nya strategi, men vi kommer fortsatt fokusera på Uddetorp Invests övriga kärnfrågor som ökad samhällsnytta och hållbarhet.

Vi går in i 2021 med en portfölj som vi är mycket nöjda med. Dialoger förs löpande med intressanta investeringsobjekt. Mycket arbete återstår internt innan vi landat fullt ut i vår nya strategi, men vi arbetar strukturerat och tar nya steg framåt.

Uddetorp Invests tre kärnfrågor

- Värdetillväxt
- Ökad samhällsnytta
- Hållbarhet

”Framtida investeringsobjekt ska visa goda möjligheter till skalbarhet och de bör ha en omsättning mellan 10–100 miljoner, även om de siffrorna mer fungerar som måttstock än avgränsning.”



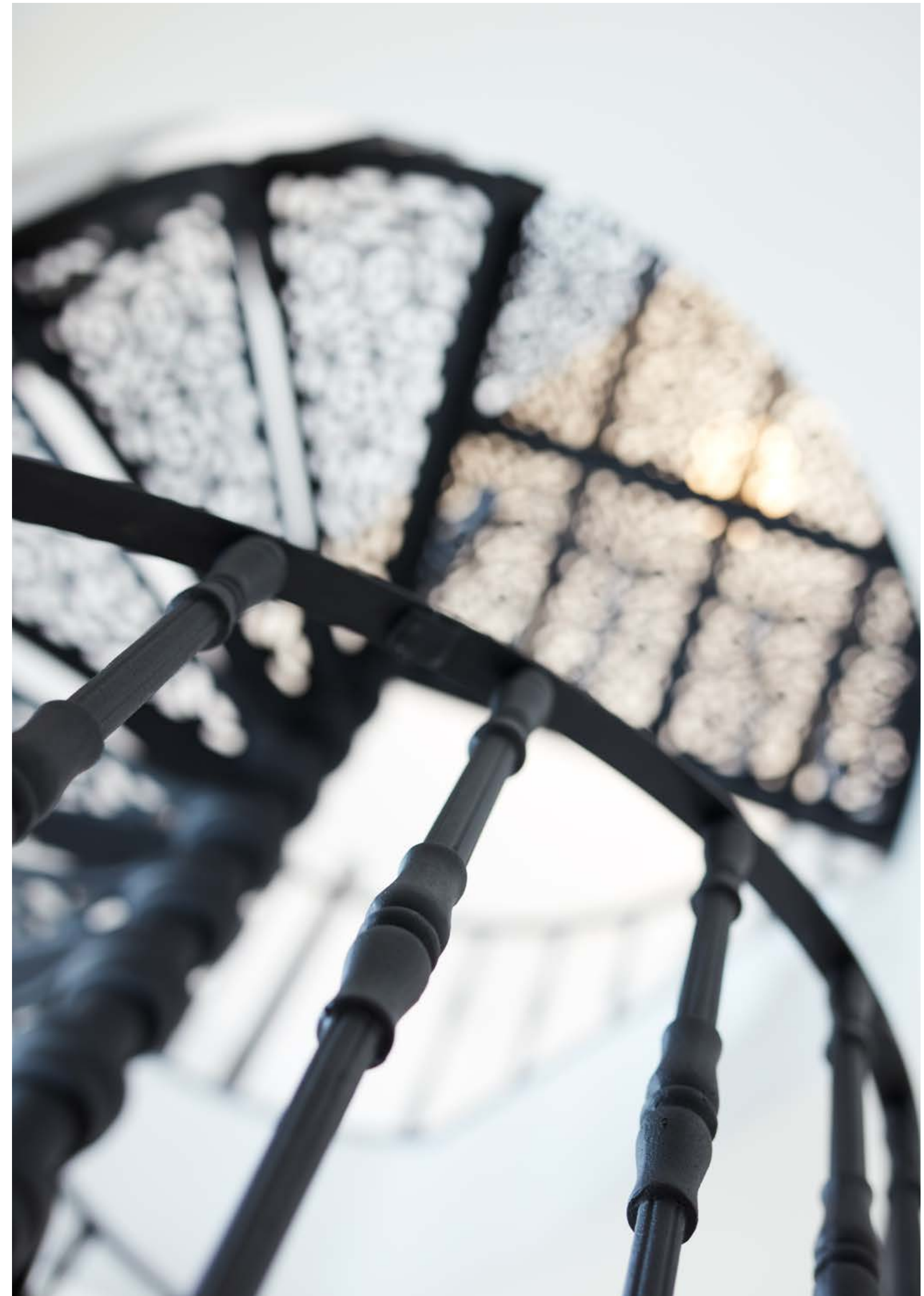
VI INVESTERAR I BOLAG MED TILLVÄXTPOTENTIAL

Uddetorp Invest håller ständigt ögonen öppna efter bolagsetableringar med stor tillväxtpotential. Kontakta oss för en investment pitch.

VÅR AVSIKT ÄR ATT GÅ in med ett långsiktigt perspektiv samt vara en aktiv ägare eller delägare. Vi premierar investeringar som har en historia av ekonomisk hållbarhet, tydlig affärsidé och affärsplan. För att sätta oss i samtal om nya engagemang gör vi anspråk på en tydlig presentation, dokumenterad behovsanalys, förslag till samarbete och självklart vilja och engagemang till utveckling.

Vi tillför kunskap, erfarenhet och kontaktnät och sätter tillsammans med respektive bolag upp långsiktiga mål och strategier för tillväxt. Vi håller ständigt ögonen öppna efter potentiella bolagsetableringar med stor tillväxtpotential.

”Vi håller ständigt ögonen öppna efter potentiella bolagsetableringar med stor tillväxtpotential.”



NÄR STORMEN LAGT SIG

Alla är överens om att pandemin kommer förändra samhället och det ekonomiska landskapet för en lång tid framöver. Men på vilket sätt? Och hur påverkas Uddetorp Invests intressen?

VÄRLDSEKONOMIN GUNGADE rejält under de inledande månaderna med pandemin. Distansering, lock-downs och allmän osäkerhet slog hårt mot världens börser och vårt moderna sätt att leva. Människor förlorade sina jobb och vissa branscher led svårt. Runt om i världen gjorde länder vad de kunde för att begränsa de negativa effekterna. I Sverige infördes stödpaket, lättnader och permittering som blev en viktig livlina för många aktörer – i väntan på bättre tider.

När vi skriver 2020 till ända har vi ännu inte sett de fullständiga ekonomiska effekterna av pandemin. Livlinorna har hjälpt till, men de kommer inte att existera för all framtid. Hur människor kommer välja att och konsumera i en post-pandemisk värld är än så länge för tidigt att yttra sig om. Experterna på området har dessutom varit allt annat än överens.

En konkret effekt har dock varit bostadsbytet. Så fort människor förstod att acceptansen för att arbeta hemifrån i framtiden skulle öka, då behövdes fler kvadratmeter och planlösningar som ger plats för hemmakontor. Priserna på villor och större lägenheter ökade snabbt, samtidigt som efterfrågan på fritidshus sköt i höjden. Trenden gav tidigt positiv effekt för Cerner Fastigheters projektutveckling, med hög efterfrågan på nya bostäder.

Men fastighetsbranschen upplever samtidigt stora mått av osäkerhet. Hur kommer människor förhålla sig till kontoret som arbetsplats i framtiden? Hemmakontoret har hittills inte varit en frivillig arbetsform, utan oftast baserat på

restriktioner och allmän försiktighet. Hemmakontoret passar inte alla människor och branscher. För de mer extroverta talangerna kan aktörer som erbjuder en fysisk arbetsplats mycket väl framstå som mer attraktiva. Om denna arbetsplats kommer kallas hubb, center, coffee eller kontor återstår att se. Här gäller det för Cerner Fastigheter att vara lyhörd för behovet och hitta moderna lösningar som hjälper hyresgästernas utveckling framåt.

Distanseringen gjorde det svårare att klä upp oss för varandra, men vi kunde åtminstone göra oss fina på sociala medier och videokonferensen. Skillnaden var att vi i större utsträckning köpte produkterna via e-handel istället för den fysiska butiken. Men även om e-handel erbjuder ett överlägset utbud går åsikterna isär vad gäller framtidens shopping. Vissa experter försöker kyla av e-handelshajpen och påminner om att människan också är en social varelse i behov av upplevelser och sammanhang. De som lyckas omvända butiksdöden till en modern butiksupplevelse spås ha mycket att vinna.

För vårt konsumentvarumärke Nöberu handlar det om att skapa rätt balans. E-handel blir en viktig försäljningskanal, såväl nationellt som internationellt. Men som professionellt varumärke kommer salongerna alltid först. Vi ska finnas på båda plattformar.

”Trenden gav tidigt positiv effekt för Cerner Fastigheters projektutveckling, med hög efterfrågan på nya bostäder.”



KRAV PÅ HÅLLBARHET

I samtliga bolag har Uddetorp Invest drivit frågor kring hållbar utveckling. Nu lämnar vi över det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet till bolagen själva, men fortsätter att ställa tydliga krav.

UDDETORP INVESTS AMBITION är att hållbarhet ska finnas integrerat i varje affärsmodell och att arbetet följs upp på både bolags- och koncernnivå. Tidigare sköttes hållbarhetsarbetet i våra dotterbolag genom styrning och uppföljning av Uddetorp Invests egen hållbarhetschef. Som ett led i vår omorganisering har denna resurs sedan starten av 2021 ansvar för att driva dessa frågor på Cerner Fastigheter. Även om vi inte längre tar operativt ansvar för att driva igenom hållbar förändring, har vi tydliga krav och önskemål gentemot nuvarande portfölj och kommande investeringar i bolag.

Motverkan av korrupktion

BOLAGET SKA HA nolltolerans mot korrupktion och mutor. Detta förstärks genom transparens i bolaget, både internt som externt, och genom utbildningar om ett ledarskap som föregår med ett gott exempel.

Korrekt redovisning och ekonomisk rapportering

BOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER stämmer överens med gällande lagar, regler och normer.

Leverantöransvar

BOLAGET VÄLJER ATT VARA kund till leverantörer som det kan ställa krav på men också dra nytta av aktörernas befintliga miljökrav, arbetsmiljökrav och arbete mot korrupktion.

Miljöansvar

BOLAGET SKA MINSKA sin klimatpåverkan på alla sätt möjliga. Helst också vara delaktigt i olika miljöinitiativ och uppmuntra utveckling, användning och spridning av miljövänlig teknik.

Arbetsmiljö och säkerhet

BOLAGET SKA SKAPA EN TRYGG och säker arbetsplats samt ha en nollvision för arbetsrelaterade olyckor med hjälp av rutiner och utbildning. I Uddetorp Invest, samt i två av våra sju bolag med personal, har vi kollektivavtal. Vi strävar efter att alla bolag i koncernen ska ha kollektivavtal, men som lägst efterleva villkoren för det som reglerar arbetstider, minimilöner och medarbetarnas rättigheter. Vi eftersträvar en ökad medarbetarnöjdhet varje år.

Samhälle, socialt ansvar och sponsring

VÅRA BOLAG SPONSRAR FÖRENINGAR och organisationer eller andra initiativ som gör långsiktig skillnad för samhälle, miljö samt individer. Vi undviker passiv och rutinmässig bidragsverksamhet eftersom vi vill att våra insatser ska vara relevanta, värdeskapande och genomtänkta.

”Vår ambition är att hållbarhet ska finnas integrerat i varje affärsmodell.”





STARK UTVECKLING TROTS PANDEMI

Certera Fastigheter stänger året med rekordsiffror. Bolaget har expanderat nationellt med flera spännande projekt framför sig.

CERTERA FASTIGHETER ÄR verksamma inom två affärsområden; förvaltning och projektutveckling. Trots pandemin lyckades bägge affärsområden leverera över förväntan. Projektutvecklingen har levererat fina siffror på en bostadsmarknad där många människor söker nya boendeformer. När det blir alltmer accepterat att arbeta hemifrån behövs större ytor.

Bolaget har under de senaste åren skiftat fokus, från en tidigare lokal förankring till att nu expandera nationellt. Investeringar har gjorts i ett flertal projekt runtom i landet, bland annat i Uppsala och Stockholmsregionen. En kraftig expansion framöver är förväntad, med fler byggrätter och byggstartar per år.

Ett spännande exempel är projektet Linnéa Garden i Uppsala. Det nya bostadsområdet uppförs i attraktiva Rosendal, ett hållbart stadsutvecklingsprojekt där det byggs allt från enrummare till exklusiva townhouses. Försäljningen av bostäderna startar under 2021.

År 2020 sattes organisationen och ekonomin på prov, men personalen och den övergripande organisationen har agerat väldigt väl. Certera Fastigheter står starkt för framtiden.

För att skapa en bättre jämförelse med andra större fastighetsbolag har Certera Fastigheter ändrat sina redovisningsprinciper till IFRS.

Certera®

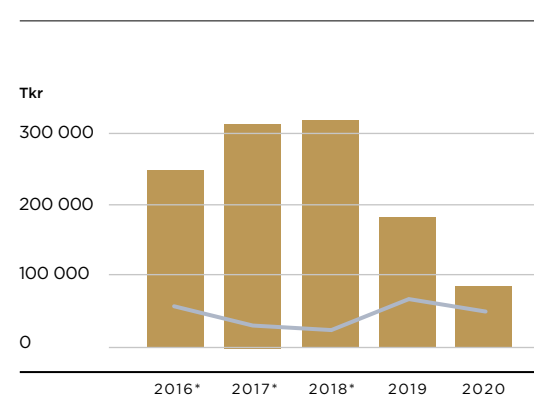
262

Så många lägenheter byggdes av Certera 2020

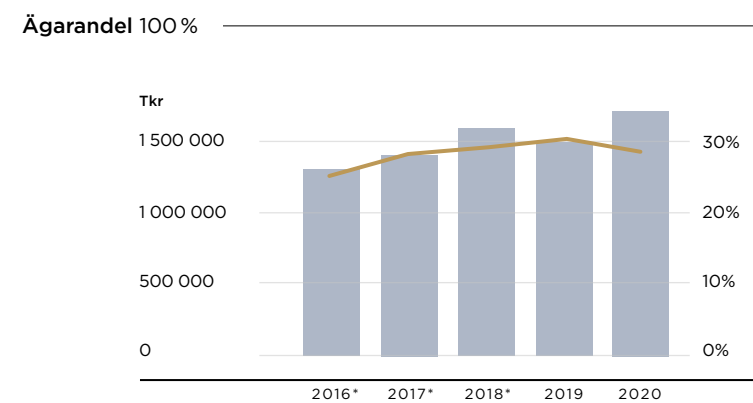
8

Certera har byggprojekt i åtta städer i Sverige

”Bolagets har under de senaste åren skiftat fokus, från en tidigare lokal förankring till att nu expandera nationellt.”



■ Nettoomsättning
— Resultat efter finansiella poster
* Siffrorna är inte omräknade till IFRS



■ Balansomslutning
— Soliditet
* Siffrorna är inte omräknade till IFRS



SNABB ANPASSNING BYGGDE RELATION OCH ÖKADE TILLVÄXTEN

Inför 2020 planerade Nöberu en satsning på internationell etablering. När pandemin slog till agerade bolaget snabbt för att bygga säljkår och stärka inhemska positioner.

NÄR DET STOD KLART ATT pandemin skulle förhindra Nöberus planer på internationell expansion skiftades fokus snabbt till Sverige och den inhemska marknaden. Säljavdelningen förstärktes med två personer som fick uppdraget att utveckla positionen på den svenska marknaden. Satsningen gav resultat. Försäljningen till salonger ökade med cirka 85 procent under året.

Bolaget har även arbetat aktivt med att kompetensutveckla säljkår såväl som de externa återförsäljarna. Med fördjupad kunskap om produkterna byggdes viktiga relationer för

framtiden. Den internationella etableringen startar upp så fort det allmänna läget tillåter. Bolagets egen e-handel har dessutom stor potential.

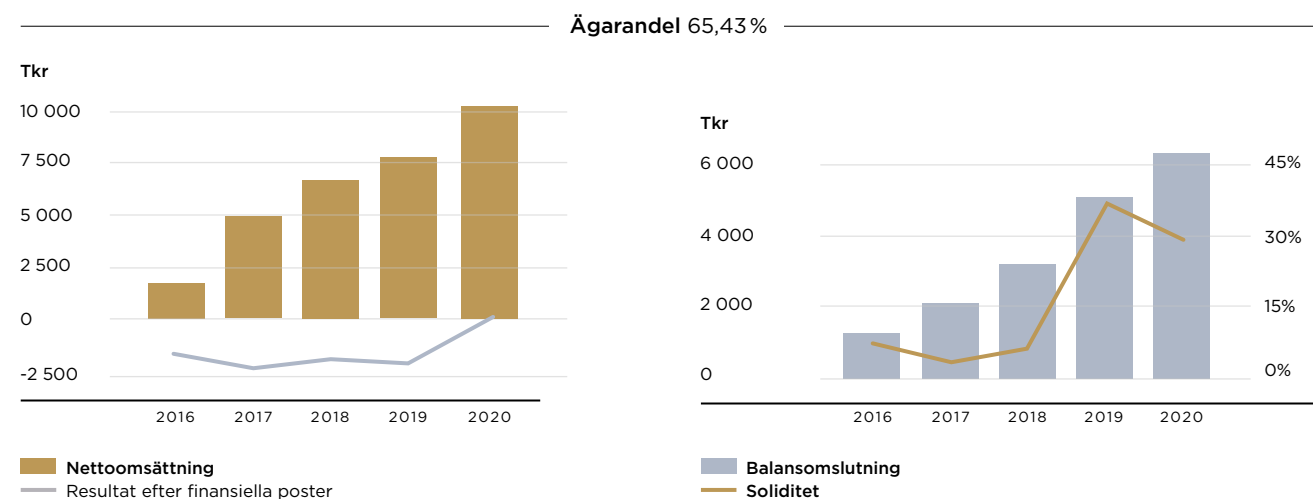
Under 2021 rekryterades ny vd i Daniel Blomqvist, närmast från rollen som kommersiell chef på branschorganisationen Frisörföretagarna. Med sin erfarenhet, kompetens och moderna ledarskap kommer han bidra med fina möjligheter att utveckla bolaget. Den tidigare tillförordnade vd:n, Oskar Malmén, tar över som styrelseordförande.

NÖBERU
OF SWEDEN



Nöberus produkter finns i 16 länder.

”Den internationella etableringen startar upp så fort det allmänna läget tillåter.”



KÄMPARGLÖD I EN BRANSCH UNDER PRESS

Viskan Groups populära caféer och restauranger har en given plats i boråsarnas medvetanden. Även efter pandemin.

KNAPPT NÅGON HAR väl missat pandemins effekter på företag inom restaurang- och besöksnäringen. Viskan Group agerade både tidigt och kraftfullt för att anpassa verksamheterna till rådande rekommendationer. Glesare sittplatser, förändrade öppettider, korttidspermitteringar samt en app för avhämtning eller hemkörning av mat. Insatserna hjälpte till viss del, men under hösten presenterades nya restriktioner som visade sig bli långvariga.

Som de flesta andra företag i branschen har Viskan Group tvingats friställa personal. Förhoppningen är att kunna välkomna samtliga tillbaka till sina arbeten så fort restriktionerna lättar.

En mer övergripande åtgärd har varit att förändra Viskan Fusion till en lounge-del, som också integrerats i Viskan Centrums lokaler. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer detta förbättra upplevelsen och förhoppningsvis bli en ny mötesplats för boråsarna. Som ett resultat av att fokusera utvecklingen på Viskan Centrum och Viskan Knalleland togs beslutet att sälja caféverksamheten Viskan Knalleporten.

Som ett led i den strategiska förändring som påbörjades under 2020 såldes Uddetorp Invests andel av Viskan Group i maj 2021 till de övriga delägarna.

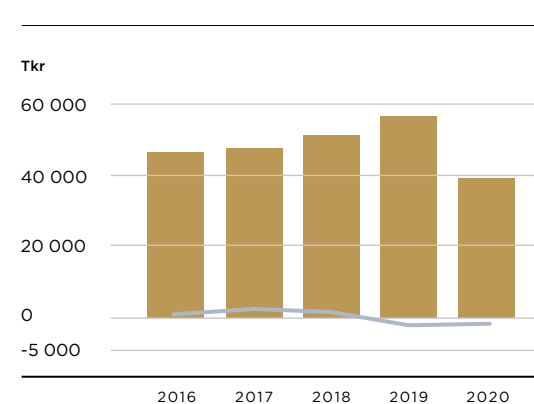
VISKAN GROUP

White

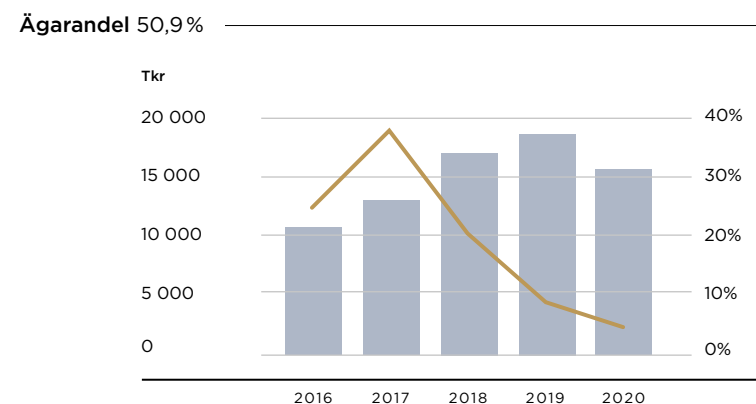
GUIDE

Café Viskan är omnämnda i White Guide.

”Branschen har fått ta kraftiga smällar under året med pandemin, men med starka varumärken på attraktiva platser i staden ser vi ljus på framtiden.”



■ Nettoomsättning
— Resultat efter finansiella poster



■ Balansomslutning
— Soliditet



ETT LUGNT ÅR PÅ SÄTERIET

Inställda bröllop, konferenser och julbord slog hårt mot eventbranschen och Uddetorp Säteri.

PÅ UDDETORP SÄTERI bedrivs verksamhet i Mangårdsbyggnaden, Kostallet, Loftet, Vinkällaren, Badstugan och Gårdscaféet. Ladugården och kostallet är renoverat och anpassat för bröllop samt fester av olika slag. Byggnaderna omfattas av vackra naturbetesmarker och till säteriet hör även egna jaktmarker.

Under 2019 utökades verksamheten med ett orangeri vilket gav fler sittplatser och ökade intäktsmöjligheter. Det öppnades även en antikaffär där besökarna kan strosa runt bland moderna klassiker och göra fynd till hemmet. Affären drivs inte i bolagets regi men genererar hyresintäkter och ett stort mervärde till kunderna.

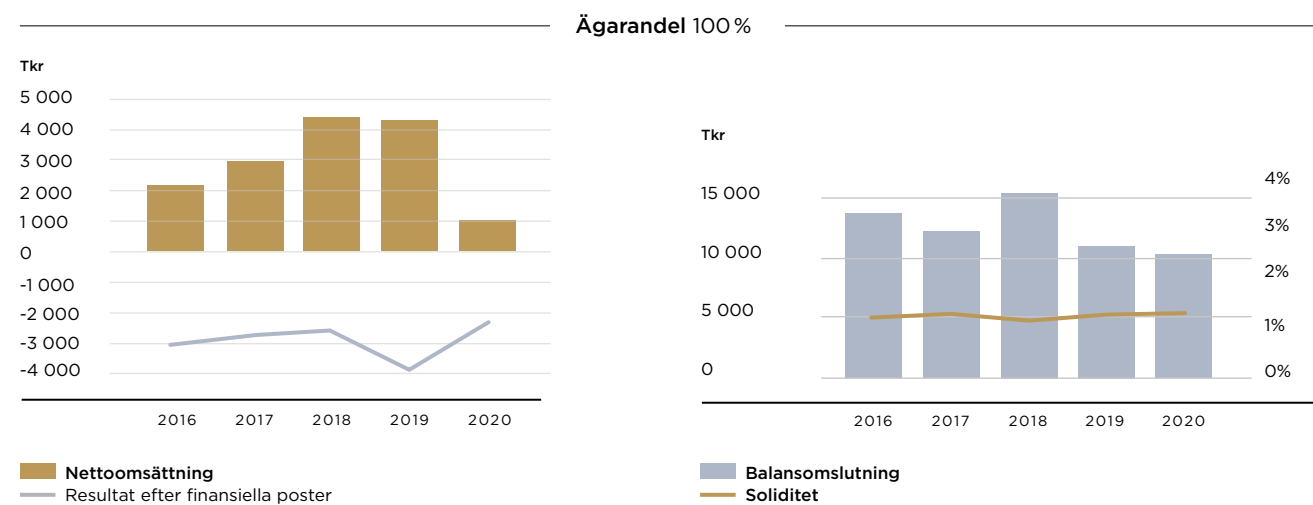
Pandemin satte dock stora käppar i hjulet för säteriets verksamhet. Konferenser ställdes in. Flera bröllop bokades av. Höstens nya restriktioner begränsade kraftigt möjligheten att umgås på restaurang och fick även effekten att julbordet ställdes in.

I ett tidigt skede styrdes fokus om från event till caféverksamheten vilket har gjort att viss försäljning ändå har kunnat ske.

Uddetorp Säteri har precis som övriga eventbranschen haft ett tufft verksamhetsår. När samhället snart kan öppnas upp igen känner vi oss trygga med att bolaget har ett mycket attraktivt erbjudande och står väl rustat för framtiden.



”Under 2019 utökades verksamheten med ett orangeri.”



ÖVRIGA INVESTERINGAR

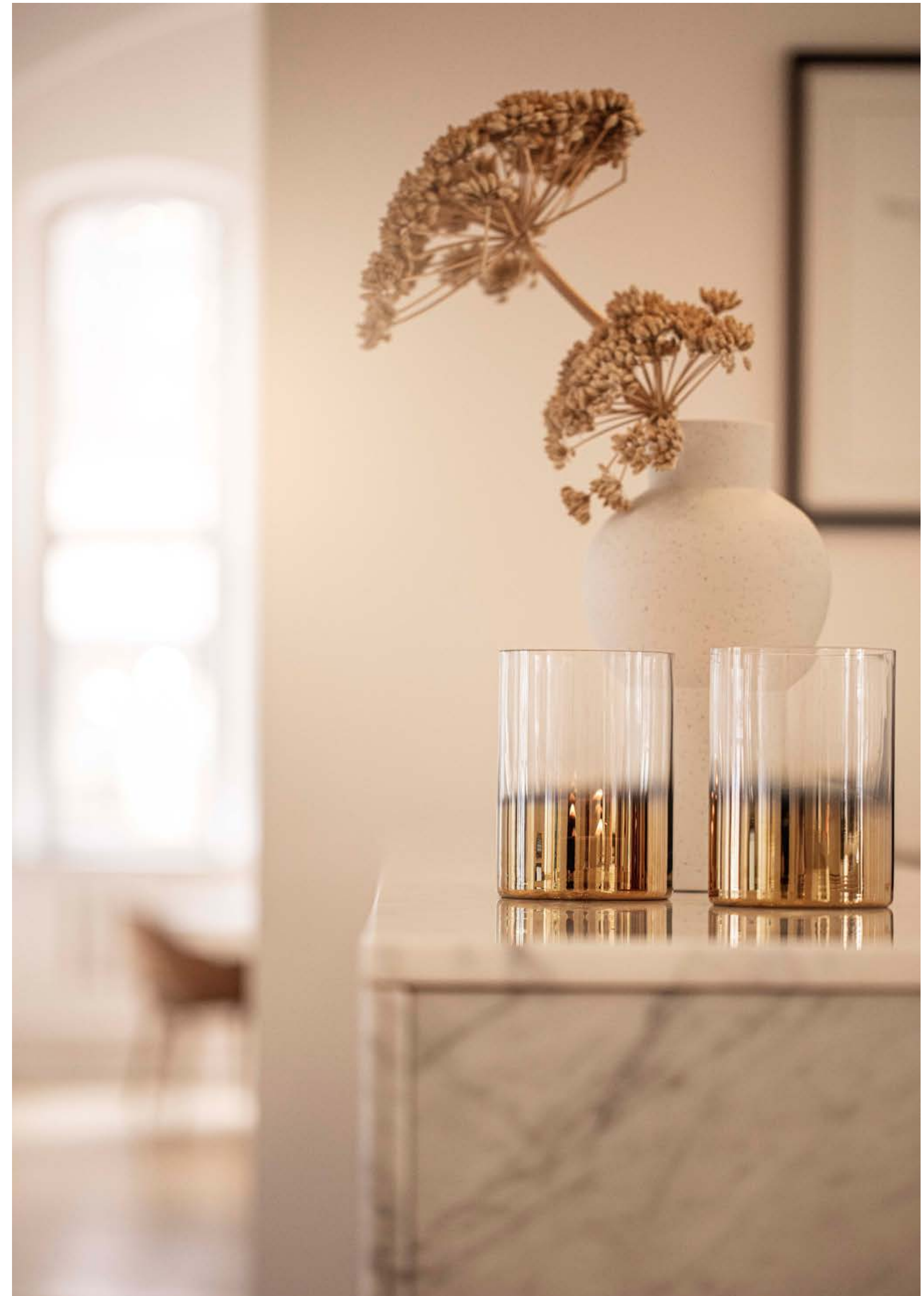
Det nordiska fintech-bolaget Aptic visar stark utvecklingspotential med ett komplett erbjudande till marknaden.

APTIC UTVECKLAR LÖSNINGAR för kredithantering som enkelt kan integreras i kundernas befintliga system. Plattformen Aptic ARC ger kunden en trygg betal- och kreditlösning som täcker samtliga behov för till exempel e-handel. Lösningarna används idag hos några av Europas ledande bolag inom finanssektorn. Här i Sverige har aktörer som Qliro, SEB och Intrum redan insett nyttan av vad plattformen kan göra för deras tillväxt. Redan idag har Aptic kommit långt med sitt erbjudande och efterfrågan fortsätter att öka stadigt.

Idag arbetar cirka 150 personer i företaget, med flera kontor i Norden samt i Nederländerna. Bolaget är unika och står på flera ben. Uddetorp Invest har investerat med tålamod och ett långsiktigt tänk eftersom vi ser en tydlig potential i bolaget. Vi känner oss mycket trygga med deras uttalade ambition att fortsätta lösa sina kunders utmaningar och samtidigt ta större plats på den globala marknaden.

 **aptic**

”Aptic utvecklar lösningar för kredithantering som enkelt kan integreras i kundernas befintliga system.”



STYRELSEN

Uddetorp Invest AB:s styrelse består av fem ledamöter inklusive ordföranden – alla från ägarfamiljen Smith. Styrelseledamöterna väljs årligen på årstämman för tiden intill slutet av nästa årstämma.

BO SMITH

Ordförande
Född 1938
Styrelseledamot sedan 1984
Utbildning: Realskola
F.d. koncernchef för Uddetorp Invest AB
Delägare



MARTIN SMITH

Vice VD
Född 1970
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås
Verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås
Delägare



ROBERT SMITH

VD, koncernchef
Född 1964
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås
Verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås
Delägare



INGELA SMITH

VD för Uddetorp Säteri AB
Född 1966
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Kandidatexamen, svenska, religion och specialpedagogik
Delägare



KERSTIN SMITH

Född 1939
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Realskola
Delägare





Uddeetorp
INVEST

FINANSIELL RAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Uddetorp Invest AB

Styrelsen och verkställande direktören för Uddetorp Invest AB (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Företaget har sitt säte i Borås. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Uddetorp Invest AB är moderbolag i en koncern med verksamheter inom i huvudsak tre olika affärsområden; Fastigheter, Restaurang, Skönhet. Följande varumärken har ingått i koncernen under verksamhetsåret;

CERNERA FASTIGHETER

Cernera jämte dotterbolag äger och förvaltar fastigheter samt bedriver projektutveckling av i huvudsak bostäder på utvalda orter i Sverige. Förvaltningsfastigheterna innehåller i huvudsak ytor för kontor och handel, men det finns även ett visst inslag av bostäder samt hotell och restauranglokaler. Genomgående är fastigheterna i gott skick och har en attraktiv belägenhet. Projektportföljen innehåller fastigheter som är under utveckling till främst bostäder.

NÖBERU OF SWEDEN

Nöberu of Sweden säljer skönhetsprodukter för män. Varumärket delas in i fyra produktsegment: Skin care, Beard care, Hair care och Shaving. Kunderna är både privatpersoner och återförsäljare.

VISKAN GROUP

Viskan driver café- och restaurangverksamhet på flera platser i Borås. Under varumärket Viskan bedrivs café och bistro på populära Sandwalls plats mitt i Borås samt café centralt placerat i Knalleland.

Under varumärket Balthazar återfinns restaurang, boulebar, café samt cateringverksamhet. Verksamheterna bedrivs från centralt belägna gallerian Pallas med utsikt över Viskan och Stadsparken.

UDDETORP SÄTERI

Uddetorp Säteri erbjuder exklusiva möten i en unik miljö. Allt från det lilla styrelsemötet till det stora pampiga bröllopet. Det pittoreska gårdscaféet är även ett populärt utflyktsställe.

EVERYWHERE COMMUNICATION

Everywhere är en kommunikationsbyrå som täcker hela behovet av marknadsföring och kommunikation.

ONYX SPORTCENTER

Onyx är med tre anläggningar, drygt 60 instruktörer och runt 100 pass i veckan, definitivt det gym i Borås som har bredast erbjudande för alla i familjen – barn som vuxen. De tre anläggningarna – Borås centrum, Knalleporten samt Knalleland – tillgodoser människors skiftande behov och önskemål av träning genom att erbjuda något olika inriktning. Knalleporten anpassat för gruppträning, Knalleland anpassad för träning speciellt riktad till barn och seniorer och anläggningen i centrum är ett renodlat dygnet-runt-öppet gym med fria vikter och maskiner.

MODERBOLAGET

Uddetorp Invest AB:s verksamhet består i huvudsak av att äga bolag med

tillväxtpotential. Vissa ekonomitjänster åt några få bolag i koncernen förekommer också.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 25 % vardera av Robert Smith, Martin Smith och Ingela Smith samt till 12,5 % vardera av Bo Smith och Kerstin Smith.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

I början på året drabbades världen av Covid-19. Merparten av koncernens verksamheter har berörts på olika sätt.

Nöberu of Swedens orderingång minskade kraftigt i mars-maj och december. De länder som Nöberu exporterar till stängde ner sina samhällen, vilket har påverkat försäljningen under hela året. Satsningen på exportförsäljning som var planerad fick istället styras om till den svenska marknaden vilket har fått en väldigt positiv effekt och försäljningen har under året succesivt ökat. Verksamhetsåret 2021 har startat upp positivt och ytterligare säljare i Sverige har anställts. När restriktionerna släpps kommer även satsningen på exporten återupptas.

I Viskan Group har året präglats starkt av pandemin vilket har påverkat alla café- och restauranger. Främst genom en kraftig försäljningsminskning som blev påtaglig redan från mars 2020. Efter sommaren började försäljningen öka succesivt fram t.o.m oktober för att i november minska igen. Kraftiga åtgärder har vidtagits för att möta försäljningsminskningen, främst genom nedskärningar i personalstyrkan. Dessa nedskärningar intensifierades i november och december och beräknas få full effekt 2021. Det har även gjorts omstruktureringar för att bättre utnyttja lokaler och resurser vilket har mynnat ut i att verksamheten i Knalleporten har sålts i juni 2020 samt att Viskan Centrum och Viskan Fusion har integrerats med varandra under namnet Café Viskan. Pandemin fortsätter även under 2021 och fortsätter påverka möjligheten att bedriva en fullskalig verksamhet. Omsättningen ökar stadigt under 2021 och håller sig på en något högre nivå än beräknat. De åtgärder som har vidtagits under 2020 beräknas få full effekt 2021.

Verksamheten i Uddetorp Säteri har sedan krisen började i princip varit vilande och endast bedrivit caféverksamhet på helger. Detta på grund av de restriktioner som införts vilka får kunden att skjuta sina event och bröllop på framtiden. Under sommarhalvåret var i princip samtliga helger bokade för bröllop men alla fick ställas in. Verksamheten kommer under 2021 bedrivas på samma sätt som under 2020. Bokningsläget för bröllop är dock väldigt positiv för 2022.

Onyx verksamhet blev också drabbad men omsättningseffekten blev förskjuten då många av abonnemangen betalas årsvis. Besöksantalen minskade kraftigt och runt maj/juni började även omsättningen minska.

Everywhere, som var en relativt nystartad kommunikationsbyrå, drabbades tidigt av pandemins effekter då de första kostnadsminskningar företag gjorde var inom marknadsföring. Everywhere fick tidigt minska personalstyrkan och korttidspermittera resten av personalen.

Cernera Fastigheter har en bra mix av kunder inom olika branscher. Kunderna är oftast större företag med stabil ekonomi så pandemins effekt på

Cernera Fastigheter har varit hanterbar. Cernera Fastigheter har därför kunna bidra med hyresrabatter till utsatta kunder under verksamhetsåret. Totalt har Cernera Fastigheter netto betalat ut 1 mkr i tillfälliga hyresrabatter.

I mitten av 2020 togs ett strategiskt beslut i moderbolaget att fokus ska ligga på ägandet av verksamheterna och inte på driften. Beslutet innebar att en utvärdering gjordes av samtliga innehav. Det mynnade ut i att Onyx såldes till STC i september 2020 samt att verksamheten i Everywhere såldes till Consid i december 2020. I maj 2021 såldes även Viskans Mat & Dryck AB till Ni Mi So Invest AB som i sin tur ägs av tidigare minoritetsägare. Uddetorp Invest AB har även historiskt hanterat koncernens gemensamma administration, HR/lönehantering och marknadsföring. Som en effekt av den ändrade strategin har det under hösten även genomförts en omorganisation, där samtliga verksamheter i koncernen själva tar ansvaret för dessa funktioner, antingen genom egen anställd personal eller konsulter.

ÖVERGÅNG TILL IFRS

Koncernen har övergått till att rapportera enligt redovisningsprincipen IFRS. Anledningen till beslutet ligger främst i att dotterbolaget Cernera Fastigheter AB ändrar sina redovisningsprinciper till IFRS. Cernera Fastigheter AB:s byte av redovisningsprincip beror främst på att skapa en bättre jämförelsebarhet med andra större fastighetsbolag.

Övergången innebär en omräkning av koncernens siffror jämfört med tidigare årsredovisningar och de väsentligaste förändringarna är:

– Förvaltningsfastigheter har tidigare värderats enligt samma principer som nu men avskrivning har skett i resultaträkningen samt så har en uppskrivning/nedskrivning gjorts mot eget kapital och en avsättning har gjorts för uppskjuten skatt. Nu sker värderingen till verkligt värde där inga avskrivningar görs och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. – Nyproduktion av fastighet som vid produktionsstart har klassificerats som förvaltningsfastighet värderas också till verkligt värde och eventuell värdeförändring, efter avdrag för samtliga produktionskostnader, redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. – Omsättning, produktionskostnad och resultat av försäljningen av ett bostadsrättsprojekt har tidigare redovisats succesivt i resultaträkningen från produktionsstart till tillträdet. Enligt IFRS redovisas nu hela omsättningen, produktionskostnaden och resultatet vid tillträdet.

– Bostadsrättsprojekt som inte var startade redovisades tidigare som Projektfastigheter i balansräkningen och fordringar på bostadsrättsföreningar redovisades som Övriga långfristiga eller kortfristiga fordringar. Vid övergången till IFRS konsolideras bostadsrättsföreningen in i koncernen och pågående och ej pågående projekt redovisas som lager under posten Exploateringsfastigheter. Fordringar på bostadsrättsföreningar elimineras i sin helhet.

– Joint ventures har tidigare redovisats enligt klyvningsmetoden vilket innebär att koncernens andel av bolagets omsättning, kostnader samt tillgångar och skulder redovisas i koncernens resultat- respektive balansräkning. Vid övergången redovisas nu samtliga joint ventures enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att koncernens andel av bolagets resultat redovisas som en enda post i resultaträkningen; Resultat från andelar i joint ventures samt en enda post i balansräkningen; Andelar i joint ventures.

För en mer utförlig beskrivning av effekten vid övergången se not 31. Samtliga siffror i denna årsredovisning är omräknade enligt IFRS om inget annat framgår.

RESULTAT OCH STÄLLNING

OMSÄTTNING

Pandemin har satt sina spår vilket främst syns i verksamheterna som bedrivs inom affärsområdena Restaurang, Hälsa och marknadsföring. Försäljningsminskningen inom dessa områden är ca 28 mkr där ca 22 mkr är en direkt effekt av pandemin. Resterande 6 mkr är relaterade till försäljningen av Onyx Sportcenter och Everywhere.

Fastighetsförvaltningen har minskat sina hyresintäkter med ca 5 mkr. Förändringen består i huvudsak av en minskning med ca 8 mkr p.g.a försäljning- en av två större fastigheter tidigt under 2020. Resterande förändring avser en utökad uthyrning i befintligt fastighetsbestånd med ca 3 mkr. Fastighetsutvecklingen har minskat sin försäljning med ca 89 mkr då inga tillträden av helägda bostadsrättsprojekt har skett under 2020. Ett antal tillträden sker under 2021.

Noberu har gjort ett starkt år inom Sverige och har ökat sin försäljning med ca 2,5 mkr. Försäljningsutvecklingen till resterande Europa har stannat av helt p.g.a pandemin.

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansiella kostnader slutar på 42,6 mkr (47,5 mkr). Fastighetsverksamheten har minskat sitt resultat till 52,2 mkr (61,8 mkr). Minskningen beror främst på färre tillträden av bostadsrättsprojekt. Noberu har under året arbetat med att bygga upp en egen säljkår i Sverige vilket har gett en positiv effekt på resultatet som blir -0,2 mkr (-1,8 mkr). Everywhere startade från grunden 2019 och har fram till verksamheten såldes arbetat upp en bra kundstock och har under 2020 förbättrat sitt resultat till -2,3 mkr (-3,4 mkr). Viskan Group har drabbats hårt av pandemin och tvingats att vidta flera åtgärder, främst nedskärningar i personalstyrkan. Resultatet stannar på -2,0 mkr (-2,1 mkr). Eventverksamheten i Uddetorp Säteri har under året varit helt vilande p.g.a pandemin och stora kostnadsbesparingar har fått göras. Fokus har styrts om till caféverksamheten på helger. Sammantaget har dessa åtgärder gjort att resultatet blir -2,3 mkr (-3,9 mkr). Inkluderat förlusten vid försäljningen av Onyx blir resultatet av verksamheten -2,5 mkr (-2,5 mkr) vilket är samma som föregående år.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

I början av året avyttrades två fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 131,6 mkr. Försäljningarna har påverkat årets resultat positivt med 5,5 mkr.

Under hösten tillträdes en fastighet i Kungälv där planen är att bygga ca 70 lägenheter. Ytterligare ett förvärv gjordes i Nykvarn där ca 35 lägenheter kommer uppföras. Tillträde sker när detaljplanen är godkänd.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER

Byggnationen av 11 padelbanor åt PDL Center i fastigheten Källbäckstryd 1:59 har slutförts under hösten. Ytterligare ytor kommer att färdigställas åt STC som under hösten 2021 öppnar upp ett nytt gym på 1 368 kvm.

FASTIGHETSUTVECKLING

Under våren 2020 byggstartades det hitintills största helägda projekt Lunden. Projektet består av tre etapper som uppförs parallellt. I etapp 1 byggs 53 hyreslägenheter och en förskola med 9 avdelningar. I etapp 2 och 3 byggs 38 respektive 33 lägenheter i bostadsrättsform. Lägenheterna har haft en stor efterfrågan och samtliga bostadsrättslägenheter var tecknade cirka 1 år innan beräknad inflyttning. Etapperna beräknas vara färdigställda under Q3 2021, Q4 2021 respektive Q1 2022.

Projektet Vyn Bergdalen, där 43 lägenheter byggs i bostadsrättsform, fortskred under 2020 och färdigställdes i slutet av året. Tillträde sker under Q1 2021. Samtliga lägenheter var sålda innan tillträdet.

På Druvefors i Borås byggs en befintlig fastighet om och kommer vid färdigställandet innehålla 36 mindre hyreslägenheter.

Bostadsrättsprojektet Lorensberg, som består av 27 lägenheter, tillträdes av köparna i januari 2020. Projektet är ett joint venture där koncernens andel är 40%.

VÄSENTLIGA HYRESKONTRAKT

Under året har koncernen tecknat nya hyresavtal för 7 300 kvm med ett totalt hyresvärde om närmare 100 mkr. Av dessa avser 4 723 kvm kontrakt med gymaktören STC som köpte Onyx Sportcenter. Kontrakten löper över 10 år och har inneburit en god värdeutveckling i aktuella fastigheter.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital har ökat till 528 mkr (495 mkr) vilket ger en soliditet på 29,6% (31,7%). Balansomslutningen uppgår till 1 781 mkr (1 560 mkr). Ökningen av balansomslutningen beror främst på investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Efter balansdagen har koncernen tecknat avtal om försäljning av sju fastigheter. Fyra av fastigheterna avyttras till noterade Randviken Fastigheter AB. Betalning sker i huvudsakligen genom erhållandet av aktier i Randviken Fastigheter AB och en mindre del i likvida medel. Fastigheterna frånträdades i juni 2021. Övriga tre fastigheter beräknas frånträdas i augusti 2021 samt vid årsskiftet 2021/2022. För två av fastigheterna är avtal tecknade men det finns en klausul som innebär att köpen, under vissa förutsättningar vad avser uteblivet statligt investeringsstöd, kan hävas. Totalt har dessa affärer ett underliggande fastighetsvärde på 616 mkr.

Andelen i Viskans Mat & Dryck AB såldes i maj 2021 till Ni Mi So Invest AB.

FRAMTIDA UTVECKLING

Uddetorp Invest lämnar inte någon prognos vad avser den framtida finansiella utvecklingen. Koncernen kommer under 2021 verka för fortsatt hållbar expansion av verksamheterna. Arbetet med att skapa värde för aktieägarna ska ske genom riskavvägda beslut för att uppnå uppsatta mål.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Uddetorp Invest har verksamheter inom olika branscher med olika risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan beskrivs koncernens totala risker där Uddetorp Invest största verksamhet, Cernera Fastigheter, blir tongivande i beskrivningen. Verksamheterna Onyx, Everywhere har sålts under 2020 och Viskan Group har sålts under 2021 vilket gör att dessa verksamheters risker inte längre är väsentliga för koncernen.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med styrelse- och ledningsmöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansie-

ringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med olika banker och har ett väl fungerande samarbete.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med en kombination av rörliga och fasta räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder, främst i form av bindning av ränta. Per december månad 2020 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 5 Mkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

VALUTARISK

Koncernens verksamhet bedrivs i huvudsak i Sverige där avtal och transaktioner görs med SEK som valuta. Försäljning och inköp i utländsk valuta förekommer i dotterbolaget Noberu. Dessa transaktioner har ingen eller marginell effekt på koncernens totala volym. Verksamheten i Spanien, där i huvudsak alla transaktioner sker i EUR, har marginell effekt på koncernen.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att kunder inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga kunders förmåga att betala avtalad kredit. Inom fastighetsförvaltningen är risken totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher och ett medvetet urval baserat på betalningsförmåga gör att kreditrisken håller sig inom en hanterbar nivå. Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

COVID-19

Det finns en risk att Uddetorp Invests verksamheter och finansiella ställning påverkas av coronavirusets utspridning i samhället. På kort sikt med avseende på utebliven försäljning, hyresinbetalningar samt kunder på obestånd, på lite längre sikt med en möjlig konjunkturnedgång, högre arbetslöshet och utslagning av företag. De verksamheter inom koncernen som har varit mest utsatta för pandemin; Restaurang, Träning och hälsa samt Reklam, har sålts vilket minskar koncernens fortsatta påverkan av pandemin. Fastighetsverksamheten har, tack vare långsiktighet och stabila och välmående hyresgäster, hitintills drabbats marginellt av pandemin och i det kortsiktiga framtidsperspektivet bedöms risken liten att verksamheten påverkas negativt.

MODERBOLAGET

Uddetorp Invest AB bedriver inte längre någon koncerngemensam verksamhet och har få anställda kvar. Uddetorp Invest AB påverkas däremot indirekt av dotterbolagens verksamheter. Vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som har angivits för koncernen.

MILJÖPÅVERKAN

Moderbolaget eller övriga bolag i koncernen bedriver inte anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.



FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL KONCERN

	2020	2019	2018*	2017*	2016*
KONCERNEN					
Nettoomsättning, tkr	169 890	293 665	421 235	427 871	346 759
Resultat efter finansiella poster, tkr	42 654	47 483	23 121	24 639	45 753
Balansomslutning, tkr	1 780 646	1 560 033	1 647 213	1 473 308	1 352 165
Soliditet, %	29,6%	31,7%	30,0%	31,0%	30,0%
MODERFÖRETAGET					
Nettoomsättning, tkr	23 427	21 389	21 321	15 753	7 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 226	12 489	8 660	13 095	24 867
Balansomslutning, tkr	595 487	557 506	555 415	486 091	426 457
Soliditet, %	92%	92%	92%	92%	95%

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2019 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Dessutom har Joint ventures redovisats enligt klyvnings-metoden och nu redovisas de enligt kapitalandelsmetoden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Övrigt tillskjutet kapital	0
Balanserad vinst	61 313 803
Årets resultat	5 645 747
	66 959 550
Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	66 959 550
	66 959 550

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Nettoomsättning	3,4,5	169 890 094	293 664 895
Övriga rörelseintäkter	6	5 450 312	1 204 384
Summa rörelseintäkter		175 340 406	294 869 279
Fastighetskostnader	7	-17 840 878	-21 136 315
Fastighetsutvecklingskostnader	8	-2 980 999	-81 523 656
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-47 816 057	-56 904 822
Övriga externa kostnader	9	-26 824 387	-34 139 944
Personalkostnader	10	-53 883 722	-70 733 164
Av- och nedskrivningar	16	-9 488 181	-9 239 141
Övriga rörelsekostnader		-135 375	-13 645
Summa rörelsens kostnader		-158 969 599	-273 690 687
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	31 537 222	25 981 000
Resultat från andelar i joint ventures	17	10 954 851	15 121 184
Rörelseresultat		58 862 880	62 280 776
Resultat avyttring koncernföretag		-1 113 793	-178 617
Finansiella intäkter	11	332 773	854 742
Finansiella kostnader	12	-15 427 525	-15 473 962
Resultat efter finansiella poster		42 654 335	47 482 939
Skatt på årets resultat	13	-9 705 894	-6 263 777
Årets resultat		32 948 441	41 219 162
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		0	0
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat		32 948 441	41 219 162
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		33 361 802	42 776 214
Innehav utan bestämmande inflytande		-413 361	-1 557 052
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		33 361 802	42 776 214
Innehav utan bestämmande inflytande		-413 361	-1 557 052

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Varumärken		0	12 873	25 747
Förvaltningsfastigheter	14	1 222 640 332	1 187 785 003	1 124 826 448
Rörelsefastigheter	15	71 288 587	72 551 460	63 333 111
Materiella anläggningstillgångar	16	27 682 322	35 878 555	31 518 546
Andelar i joint ventures	17	122 068 639	114 180 698	67 943 355
Fordringar hos joint ventures		4 381 197	4 296 717	32 387 668
Andra långfristiga fordringar		962 521	862 521	752 521
Uppskjutna skattefordringar	13	3 196 853	3 677 068	1 627 722
Summa anläggningstillgångar		1 452 220 451	1 419 244 895	1 322 415 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter	19	263 652 330	108 239 927	118 005 455
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		9 240 357	9 145 163	8 827 008
Kundfordringar	18,23	7 667 409	4 032 002	7 724 769
Fordringar hos joint ventures	18,23	2 173 650	5 047 856	28 642 973
Övriga kortfristiga fordringar		35 901 466	9 135 300	4 913 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 790 334	5 188 185	5 885 629
Summa omsättningstillgångar		328 425 546	140 788 433	173 999 261
SUMMA TILLGÅNGAR		1 780 645 997	1 560 033 328	1 496 414 379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Aktiekapital	22	100 000	100 000	100 000
Reserver		20 000	20 000	20 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		527 954 381	494 984 120	467 677 487
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		528 074 381	495 104 120	467 797 487
Innehav utan bestämmande inflytande		-373 040	-384 983	-10 044
Summa eget kapital		527 701 341	494 719 137	467 787 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder	18,23	756 253 684	812 094 550	798 852 254
Uppskjuten skatteskuld	13	107 276 009	107 045 523	99 641 303
Övriga avsättningar	24	0	438 718	0
Övriga långfristiga skulder		0	46 592	46 592
Summa långfristiga skulder		863 529 693	919 625 383	898 540 149
KORTFRISTIGA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder	18,23	262 002 510	60 656 477	44 117 926
Checkräkningskredit	23,25	5 469 940	14 450 063	3 945 303
Förskott från kunder		18 806 219	11 645 869	10 079 197
Leverantörsskulder	23	42 733 986	11 223 883	23 945 818
Aktuella skatteskulder		594 917	793 549	2 043 122
Övriga kortfristiga skulder		44 558 925	32 951 439	32 355 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	15 248 466	13 967 528	13 599 776
Summa kortfristiga skulder		389 414 963	145 688 808	130 086 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 780 645 997	1 560 033 328	1 496 414 379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderföretagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2019-01-01	100 000	20 000	467 677 487	467 797 487	-10 044	467 787 443
Årets resultat			42 776 214	42 776 214	-1 557 052	41 219 162
Omräkningsdifferenser			-26 823	-26 823	0	-26 823
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	42 749 391	42 749 391	-1 557 052	41 192 339
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Utdelning	0	0	-15 000 000	-15 000 000	0	-15 000 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-1 241 552	-1 241 552	749 551	-492 001
Summa	0	0	-16 241 552	-16 241 552	749 551	-15 492 001
ÖVRIGT						
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag från tidigare år			798 794	798 794	432 562	1 231 356
Summa	0	0	798 794	798 794	432 562	1 231 356
Utgående eget kapital 2019-12-31	100 000	20 000	494 984 120	495 104 120	-384 983	494 719 137
Ingående eget kapital 2020-01-01	100 000	20 000	494 984 120	495 104 120	-384 983	494 719 137
Årets resultat	0	0	33 361 802	33 361 802	-413 361	32 948 441
Omräkningsdifferenser			33 763	33 763	0	33 763
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	33 395 565	33 395 565	-413 361	32 982 204
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-425 304	-425 304	425 304	0
Summa	0	0	-425 304	-425 304	425 304	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	100 000	20 000	527 954 381	528 074 381	-373 040	527 701 341

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		57 874 851	62 102 159
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	27	-33 376 570	-32 038 573
Erhållen ränta		332 773	854 742
Erlagd ränta		-15 427 525	-15 473 962
Betald inkomstskatt		139 381	-825 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 542 910	14 618 809
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter		-155 647 875	9 447 373
Förändringar av rörelsefordringar		-35 498 968	26 008 950
Förändringar av rörelseskulder		62 404 786	-13 940 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-119 199 147	36 135 120
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-121 908 979	-40 821 880
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		36 124 555	72 258
Investeringar i rörelsefastighet		-166 070	-10 302 021
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 367 941	-12 868 456
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		2 939 550	819 253
Utdelning från joint ventures		5 504 800	9 250 000
Investeringar i joint ventures		-2 775 000	-40 366 159
Förändring fordran joint ventures		-84 480	28 090 951
Avyttringar av joint ventures		337 110	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-225 764	-2 588 840
Avyttringar av dotterbolag		985 054	-27 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-86 637 165	-68 742 177
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	27	221 707 869	80 588 888
Amortering av lån		-15 871 557	-37 981 831
Utdelning		0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		205 836 312	32 607 057
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Årets kassaflöde		0	0
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
Outnyttjad checkräkningskredit		36 280 060	28 099 937
Tillgänglig likviditet		36 280 060	28 099 937

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Uddetorp Invest AB med organisationsnummer 556062-2176 och dess dotterföretag.

Uddetorp Invest AB är moderbolag i en koncern med verksamheter inom i huvudsak tre olika affärsområden; Fastigheter, Restaurang, Skönhet.

Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Borås, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Stora Torget 1, 503 30 Borås. Uddetorp Invest AB är det yttersta moderföretaget för koncernen.

Styrelsen har den 28 juni 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för offentliggörande.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 ”Kompleterande redovisningsregler för koncerner”” utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för koncernens förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet ”Moderföretagets redovisningsprinciper”. Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Detta är Uddetorp Invests första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS. Uddetorp Invest har tillämpat IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas vid upprättande av dessa finansiella rapporter.

Övergången till IFRS beskrivs i mer detalj i Not 31 Övergång till IFRS.

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som publicerats, men ännu inte trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONSOLIDERING

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är alla företag över vilka Uddetorp Invest AB har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Uddetorp Invest konsoliderar bostadsrättsföreningar med hänsyn till att koncernen anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen eftersom Uddetorp Invest som bostadsutvecklare har möjlighet att styra den relevanta verksamheten även om koncernen inte innehar några röster eller kapitalandelar i bostadsrättsföreningen. Uddetorp Invest har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed redovisas fastigheten innan tillträdet sker som en omsättningstillgång, och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras och interna transaktioner och balansposter mellan bostadsrättsföreningen och Uddetorp Invest elimineras.

GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Koncernen är samägare i arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Uddetorp Invest bedömer att dessa samarbetsarrangemang utgör joint ventures då parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till nettotillgångarna från arrangementet. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures egna kapital samt koncernmässiga över- och undervärden. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör respektive det gemensamt ägda företaget upphör att vara gemensamt ägt.

TRANSAKTIONER SOM ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

VALUTA

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

FÖRVÄRV

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser ”Input” och en betydande ”substantive” process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning ”output”. Vid varje förvärv tillämpar Uddetorp Invest det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar.

Uddetorp Invests samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter som innehas i syfte att förvalta alternativt vidareförsälja. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Uddetorp Invest baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktspanen. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden:

Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.

Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.

Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.

Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.

Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernens väsentliga intäkter från avtal med kunder härrör från försäljning av bostadsrättsprojekt. Uddetorp Invest anser att bostadsköparen är kunden i avtalet och har identifierat ett distinkt prestationsåtagande: Försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten. Uddetorp Invest har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid en tidpunkt, när bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden, vilket vanligtvis sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Uddetorp Invests pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigtat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

STATLIGA BIDRAG

Statliga bidrag redovisas i den post de har sitt ursprung

– Investeringsstöd minskar tillgångens anskaffningsvärde. Se not 14.
– Lönerelaterade bidrag minskar personalkostnaderna. Beloppet per bidrag anges under not 10.
– Stöd för tillfälliga hyresrabatter redovisas som hyresintäkt för att möta rabatten. Se not 4.
– Omställningsstöd för vissa verksamheter redovisas under Övriga intäkter. Se not 6.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FINANSIELLA INTÄKTER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade

Bild av ett av de mest kända byggnadsverk av arkitekten Frank Lloyd Wright, Fallingwater, i Pennsylvania, USA.

nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

FINANSIELLA KOSTNADER
Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

INKOMSTSKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information om värdering av Uddetorp Invests förvaltningsfastigheter, se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Bild av ett av de mest kända byggnadsverk av arkitekten Frank Lloyd Wright, Fallingwater, i Pennsylvania, USA.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

RÖRELSEFASTIGHETER
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. Uddetorp Invest är ett investeringsbolag som köper och säljer verksamheter. Majoriteten av dessa verksamheter hyr lokaler av dotterbolaget Cernera Fastigheter. Lokalerna hyrs på marknadsmässiga grunder och på samma villkor som övriga lokaler i fastigheten i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. För att ge en rättvisande bild av Uddetorp Invest totala verksamhet och en jämförbarhet över tid tillämpas principen att förvaltningsfastigheter i dotterbolaget Cernera Fastigheters verksamhet omklassificeras till rörelsefastighet om den del som används till annan verksamhet inom koncernen utgör mer än 75% av den totala fastigheten.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Immateriella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Immateriella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförlbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER	
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:	
Varumärken	5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförlbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

TILLKOMMANDE UTGIFTER
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Bild av ett av de mest kända byggnadsverk av arkitekten Frank Lloyd Wright, Fallingwater, i Pennsylvania, USA.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER	
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:	
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Leasinginventarier	5–6 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10–20 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

LEASINGAVTAL
Vid ingäendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter – hyresintäkter.

KONCERNEN SOM LEASETAGARE
När Uddetorp Invest ingår ett avtal fastställs om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Uddetorp Invest tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Rättigheter och skyldigheter enligt övriga leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärde av minimileasingavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer. Leasinginventarier redovisas i separat not under leasingavtalets livslängd därefter omklassificeras de till aktuell anläggningstillgång.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR
Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Detta gäller även nyttjanderättstillgångar hänförliga till leasingavtal.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultatet.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig.

Bild av ett av de mest kända byggnadsverk av arkitekten Frank Lloyd Wright, Fallingwater, i Pennsylvania, USA.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; Kundfordringar, fordringar hos joint ventures. Bland skulderna ingår; Räntebärande finansiella skulder, Skulder till joint ventures, Checkräkningskredit, Leverantörsskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE
Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING
FINANSIELLA TILLGÅNGAR
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde,
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustrereservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av Not 18 Finansiella instrument.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet.

FINANSIELLA SKULDER
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 18 Finansiella instrument. **NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR** Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förvänta- de återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfäl- let, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditför- luster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgång- ar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobe- loppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se koncernens Not 23 Finansiella risker. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktu- ell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditför- luster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaff- ningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändring- ar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

VARULAGER

Varulager i Uddetorp Invest utgörs främst av exploateringsfastigheter, vilket avser fastigheter som innehas med avsikt att avyttras. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaff- ningsvärde beräknas enligt den så kallade först-in-först-ut principen och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvär- det definieras som försäljningspris reducerat för försäljningskostnader.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvär- det är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkom- ma en försäljning.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år.

Förvärv av exploateringsfastigheter bokas i sin helhet upp först när den juri- diska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaff- ningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodo- havanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för för- väntade kreditförluster.

EGET KAPITAL

Företagets aktier består av 125 A-aktier med 10 röster per aktie och 875 B-aktier med 1 röst per aktie, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapita- let redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emis- sion av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

LÅNEUTGIFTER

Uddetorp Invest aktiverar låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång som en del av den tillgångens anskaffningsvärde. Detta avser låneutgifter, dvs ränta och andra utgifter som koncernen ådrar sig i samband med att medel lånas, för förvaltningsfastigheter och produktion av bostadsrättsfastigheter för en bostadsrättsförening under den tid som koncernen bedöms ha bestämman- de inflytande över bostadsrättsföreningen. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig le- gal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tids- värde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

STATLIGA BIDRAG

Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Koncernen erhåller lönebidrag och investe- ringsbidrag. Bidrag hänförliga till intäkter redovisas som del i resultat och minskar de motsvarande kostnaderna och bidrag hänförligt till investering- ar minskar tillgångens värde i balansräkningen.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetal- ningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/ eller finansieringsverksamheten.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

NOT 2 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskatt- ningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltnings- fastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av markna- dens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassa- flödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent. Efter nittio år har tillgången värdet 6549 och avkastningen är 10 procent. Efter hundra år har tillgången värdet 7200 och avkastningen är 10 procent.

Bilden visar ett exempel på en kreditförluster tillämpad på en tillgång. Den ursprungliga tillgången är 1000. Den förväntade avkastningen är 10 procent. Efter två år har tillgången värdet 1100 och avkastningen är 10 procent. Efter tre år har tillgången värdet 1210 och avkastningen är 10 procent. Efter fyra år har tillgången värdet 1331 och avkastningen är 10 procent. Efter fem år har tillgången värdet 1464 och avkastningen är 10 procent. Efter sex år har tillgången värdet 1609 och avkastningen är 10 procent. Efter sju år har tillgången värdet 1766 och avkastningen är 10 procent. Efter åtta år har tillgången värdet 1936 och avkastningen är 10 procent. Efter nio år har tillgången värdet 2119 och avkastningen är 10 procent. Efter tio år har tillgången värdet 2315 och avkastningen är 10 procent. Efter elva år har tillgången värdet 2525 och avkastningen är 10 procent. Efter tolv år har tillgången värdet 2749 och avkastningen är 10 procent. Efter tretton år har tillgången värdet 2987 och avkastningen är 10 procent. Efter fjortio år har tillgången värdet 3240 och avkastningen är 10 procent. Efter femtio år har tillgången värdet 4477 och avkastningen är 10 procent. Efter sextio år har tillgången värdet 4925 och avkastningen är 10 procent. Efter sjuttio år har tillgången värdet 5417 och avkastningen är 10 procent. Efter åttio år har tillgången värdet 5955 och avkastningen är 10 procent.

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Vinst avyttring anläggningstillgångar	921 989	367 792
Tillfällig uthyrning av personal	602 357	232 000
Omställningsstöd	2 096 612	0
Ersättning försenad öppning av restaurang	1 113 646	0
Övrigt	715 708	604 592
Summa övriga rörelseintäkter	5 450 312	1 204 384

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Driftkostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	6 767 224	7 453 049
Fastighetsskatt	4 131 418	4 945 615
Taxebundna kostnader	6 942 236	8 737 651
Redovisad fastighetskostnad	17 840 878	21 136 315

NOT 8 FASTIGHETSUTVECKLINGSKOSTNADER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Tillverkningskostnad	599 547	81 194 380
Marknadsföring och administrativa kostnader	2 016 929	27 479
Övrigt	364 523	301 797
Redovisad produktionskostnad	2 980 999	81 523 656

NOT 9 ARVODE TILL REVISOR

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>BDO Göteborg</i>		
Revisionsuppdraget	1 146 941	792 380
Övriga tjänster	47 296	178 382
Summa	1 194 237	970 762

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2020-01-01 - 2020-12-31		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	15	67%	33%
Dotterföretag	83	42%	58%
Totalt i koncernen	98	46%	54%

	2019-01-01 - 2019-12-31		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	17	76%	24%
Dotterföretag	111	46%	54%
Totalt i koncernen	128	50%	50%

	2020-01-01 - 2020-12-31		
KÖNSFÖRDELNING, STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	11	27%	73%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	12	17%	83%
Totalt i koncernen	23	22%	78%

	2019-01-01 - 2019-12-31		
KÖNSFÖRDELNING, STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	11	27%	73%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	13	23%	77%
Totalt i koncernen	24	25%	75%

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
PERSONALKOSTNADER		
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	4 339 573	3 566 611
Sociala kostnader	2 298 107	1 895 644
varav Pensionskostnader	576 329	432 665
Övriga personalkostnader	78 285	92 829
Summa	6 715 965	5 555 084
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	4 507 691	5 622 662
Sociala kostnader	1 719 860	2 304 330
varav Pensionskostnader	375 671	517 116
Övriga personalkostnader	305 423	543 761
Summa	6 532 974	8 470 753
Tillfällig reduktion av arbetsgivaravgifter	-307 148	0
Summa personalkostnader i moderföretaget	12 941 791	14 025 837
Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	6 111 081	6 589 259
Sociala kostnader	3 031 374	3 070 153
varav Pensionskostnader	894 312	784 763
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	9 142 455	9 659 412
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	28 378 952	34 359 371
Sociala kostnader	10 926 156	13 080 998
varav Pensionskostnader	1 605 526	1 800 482
Övriga personalkostnader	451 031	700 156
Summa	39 756 139	48 140 525
Korttidspermitteringsstöd	-5 358 690	0
Tillfällig reduktion av arbetsgivaravgifter	-1 694 926	0
Övriga lönebidrag	-903 047	-1 092 610
Summa personalkostnader i dotterföretag	40 941 931	56 707 327
Totalt i koncernen	53 883 722	70 733 164

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	48 038	24 628
Ränteintäkter från Joint Ventures	118 674	447 023
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	166 061	282 249
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	332 773	753 900
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	0	100 842
Summa	0	100 842
Summa finansiella intäkter	332 773	854 742

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	14 269 815	14 377 139
Räntekostnader skulder till koncernföretag	0	0
Räntekostnader övriga finansiella skulder	1 041 978	1 096 823
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	15 311 793	15 473 962
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	115 732	0
Summa	115 732	0
Summa finansiella kostnader	15 427 525	15 473 962

NOT 13 SKATT

	2020-01-01	2019-01-01
AKTUELL SKATT	- 2020-12-31	- 2019-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	110 708	36 728
Justeringar avseende tidigare år	11 095	-427 635
	121 803	-390 907
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9 389 885	7 472 200
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	194 206	-817 516
	9 584 091	6 654 684
Redovisad skatt i resultaträkningen	9 705 894	6 263 777
	2020-01-01	2019-01-01
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	- 2020-12-31	- 2019-12-31
Resultat före skatt	42 654 335	47 482 939
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 % (21,4 %)	8 786 793	10 161 349
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	955 706	-2 280 298
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	11 095	-427 635
Ränteavdragsbegränsning	1 942 367	1 956 840
Ej uppbokad skatt på underskottsavdrag	0	-291 459
Resultat från andelar i joint ventures	-2 256 699	-3 235 933
Övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	266 632	380 913
Redovisad skatt	9 705 894	6 263 777
Effektiv skattesats	23 %	13 %
	2020-01-01	2019-01-01
BELOPP REDOVISADE DIREKT MOT EGET KAPITAL	- 2020-12-31	- 2019-12-31
Aktuell skatt:	0	0
Uppskjuten skatt: Skatt hänförligt till tidigare års underskottsavdrag	0	1 231 356
Summa	0	1 231 356

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld.

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Underskotts-
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	avdrag
Ingående redovisat värde 2020-01-01	3 677 068
<i>Redovisat:</i>	
I resultatet	-480 215
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	3 196 853
	Summa
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Summa
Ingående redovisat värde 2019-01-01	1 627 722
<i>Redovisat:</i>	
I resultatet	817 990
Direkt mot eget kapital	1 231 356
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2019-12-31	3 677 068

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2020-01-01	0	107 045 523	107 045 523
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	-25 774	115 244	89 470
Direkt mot eget kapital	141 015	0	141 015
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	115 241	107 160 767	107 276 008
UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Förvaltnings-fastigheter	Förvaltnings-fastigheter	
Ingående redovisat värde 2019-01-01	283 683	99 357 620	99 641 303
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	-283 683	7 687 903	7 404 220
I övrigt totalresultat		0	0
Utgående redovisat värde 2019-12-31	0	107 045 523	107 045 523

Uppskjutna skattefordringar har redovisats i balansräkningen för samtliga skattemässiga underskottsavdrag. Bedömningen är att de skattemässiga underskottsavdragen kommer kunna utnyttjas mot skattemässiga vinster inom 1–3 år.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Uddetorp Invests fastighetsbestånd via dotterbolaget Cerner Fastigheter består av 19 st fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av kommersiella fastigheter där kontorslokaler utgör den största andelen.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Värderingarna sker löpande under året och har utförts av Forum Fastighetsekonomi. Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal, där samtliga fastigheter externvärderas var annat kvartal. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att indata som används i värderingen inte är observerbar.

En beräkning som använder sig av diskonterade kassaflöden baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

	2020-01-01	2019-01-01
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	- 2020-12-31	- 2019-12-31
Ingående redovisat värde	1 187 785 003	1 124 826 448
Förvärv	5 104 000	6 897 200
Investeringar	131 840 626	33 924 680
Investeringsstöd	-14 995 877	0
Försäljningar	-113 140 420	-3 844 325
Orealiserade värdeförändringar	26 047 000	25 981 000
Utgående redovisat värde	1 222 640 332	1 187 785 003

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2020 till 26 047 tkr (25 981 tkr per 31 december 2019) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER			
Bostadsfastigheter	26 298 811	24 798 811	16 700 872
Kommersiella fastigheter	1 032 809 693	1 111 986 813	1 058 126 197
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	163 531 828	50 999 379	49 999 379
Summa	1 222 640 332	1 187 785 003	1 124 826 448

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER			
Borås	1 222 640 332	1 187 785 003	1 124 826 448
Övriga Sverige	0	0	0
Summa	1 222 640 332	1 187 785 003	1 124 826 448
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER UNDER KONSTRUKTION	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Ingående redovisat värde	0	0	0
Investeringar	98 341 206	0	0
Aktiverade räntekostnader	765 160	0	0
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar	25 318 000	0	0
Investeringsstöd	-14 995 877	0	0
Utgående redovisat värde	114 532 489	0	0

VÄRDERINGSMODELL

+ Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

HYRESINBETALNINGAR

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, d v s de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i Uddetorp Invests statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

INVESTERINGSBEHOV

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Uddetorp Invest informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

VÄRDERINGS- ANTAGANDEN, VÄGT GENOMSNIITT	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Kalkylperiod, antal år	10	10	10
Årlig inflation, %	2,00%	2,00%	2,00%
Hyresutveckling, % per år	2,00%	2,00%	2,00%
Kalkylränta			
Bostäder, %	5,08%	5,05%	4,98%
Kommersiellt, %	8,06%	8,05%	8,02%
Direktavkastningskrav restvärde			
Bostäder, %	3,08%	3,05%	2,98%
Kommersiellt, %	6,06%	6,05%	6,02%
Långsiktig vakansgrad			
Bostäder, %	0,00%	0,00%	0,00%
Kommersiellt, %	5,20%	5,20%	5,00%
Hyresvärde, kr/kvm	1 325	1 291	1 279
Drifts- och underhålls- kostnader år 1, kr/kvm	265	270	267
Investeringar år 1, kr/kvm	908	653	545

KALKYLRÄNTA

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

RETVÄRDE

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

KÄNSLIGHETSANALYS, VERK- LIGT VÄRDE PER 2020-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	164	13,4
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-164	-13,4
Vakansgrad	5	%-enheter	-84	-6,9
Drift- och underhålls- kostnader	15	%	-51	-4,1
Direktavkastning	1	%-enheter	-95	-7,8
Direktavkastning	-1	%-enheter	133	10,9
Inflation	1	%-enheter	99	8,1
Inflation	-1	%-enheter	-92	-7,5

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. Uddetorp Invest har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

NOT 15 RÖRELSEFASTIGHETER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 583 956	66 195 021
Årets investeringar	166 070	10 302 021
Omräkningsdifferenser	-251 085	86 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 498 941	76 583 956
Ingående avskrivningar	-4 032 496	-2 861 910
Årets avskrivningar	-1 177 858	-1 170 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 210 354	-4 032 496
Utgående redovisat värde	71 288 587	72 551 460

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Leasinginventarier	Summa materiella anläggningst- tillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2020	18 842 412	47 334 344	14 041 254	80 218 010
Årets anskaffningar	144 331	2 064 851	5 158 759	7 367 941
Försäljningar och utrangeringar	-5 423 739	-17 749 183	-7 147 277	-30 320 199
Omklassificeringar	0	2 114 496	-2 114 496	0
Valutaomräkningsdifferens	0	-30 176	0	-30 176
Anskaffningsvärde per 31 december 2020	13 563 004	33 734 332	9 938 240	57 235 576
Akkumulerade avskrivningar per 1 januari 2020	-7 544 727	-31 455 206	-5 339 522	-44 339 455
Årets avskrivningar	-1 121 501	-4 903 838	-2 272 111	-8 297 450
Försäljningar och utrangeringar	4 907 717	14 609 831	3 566 103	23 083 651
Omklassificeringar	0	-1 777 630	1 777 630	0
Akkumulerade avskrivningar per 31 december 2020	-3 758 511	-23 526 843	-2 267 900	-29 553 254
Utgående redovisat värde per 31 december 2020	9 804 493	10 207 489	7 670 340	27 682 322
Anskaffningsvärde per 1 januari 2019	16 977 688	41 899 970	9 964 540	68 842 198
Årets anskaffningar	1 793 793	5 016 422	6 058 241	12 868 456
Försäljningar och utrangeringar	0	-326 136	-1 178 664	-1 504 800
Omklassificeringar	70 931	731 748	-802 863	-184
Valutaomräkningsdifferens	0	12 340	0	12 340
Anskaffningsvärde per 31 december 2019	18 842 412	47 334 344	14 041 254	80 218 010
Akkumulerade avskrivningar per 1 januari 2019	-6 424 022	-26 503 286	-4 396 343	-37 323 651
Årets avskrivningar	-1 009 518	-4 694 204	-2 351 959	-8 055 681
Försäljningar och utrangeringar	0	218 383	821 310	1 039 693
Omklassificeringar	-111 187	-476 099	587 470	184
Akkumulerade avskrivningar per 31 december 2019	-7 544 727	-31 455 206	-5 339 522	-44 339 455
Utgående redovisat värde per 31 december 2019	11 297 685	15 879 138	8 701 732	35 878 555

NOT 17 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2020-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

FÖRETAGSNAMN	Säte	Kapitalandel %			Karaktär av företagsförbindelse	Värderingsmetod
		2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01		
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50%	50%	50%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	Borås	50%	50%	50%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBME Projekt AB	Borås	50%	50%	50%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBJ Hugin AB	Borås	38%	38%	38%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CFJ Kontraktbolag AB	Borås	50%	50%	50%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Borås Lorensberg 3 Holding AB	Borås	0%	40%	40%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden

FÖRETAGSNAMN	Redovisat värde		
	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Pallas 1 Fastighets AB	114 111 074	107 575 532	70 240 970
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	7 132 903	6 581 798	3 117 842
CBME Projekt AB	247 076	68 814	-5 601 102
CBJ Hugin AB	300 225	284 483	269 343
CFJ Kontraktbolag AB	277 361	214 064	25 062
Borås Lorensberg 3 Holding AB	0	-543 993	-108 760
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	122 068 639	114 180 698	67 943 355

ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER AVSEENDE JOINT VENTURES	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
<i>Eventualförpliktelser - joint ventures</i>			
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	11 999 960	24 999 925	20 000 000
Begränsad borgen till förmån för CBJ Hugin AB	357 200	357 200	0
Generell borgen till förmån för ABCWB M 1-10 Fastighets AB	0	0	2 600 000
Summa	12 357 160	25 357 125	22 600 000

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Tabellen intill visar finansiell information i sammandrag för de joint ventures som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som har redovisats i de finansiella rapporterna för respektive joint venture. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Pallas 1 Fastighets AB äger en kommersiell fastighet med hyresintäkter från både kontor, handel och parkeringar samt via dotterbolaget Pallastornet Fastighets AB en exploateringsfastighet för utveckling av bostäder.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		
	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Anläggningstillgångar	431 632 840	424 509 629	427 978 939
Omsättningstillgångar	71 743 338	69 797 496	68 525 727
Kortfristiga skulder	22 776 040	21 336 158	22 026 942
Långfristiga skulder	252 377 990	257 819 903	333 995 784
Nettotillgångar	228 222 148	215 151 064	140 481 940
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	2020	2019	
Intäkt	24 758 908	26 020 551	
Resultat	7 071 083	3 567 124	
Övrigt totalresultat	0	0	
Summa totalresultat	7 071 083	3 567 124	
AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31	
Ingående nettotillgångar 1 januari	215 151 064	140 481 940	
Resultat för perioden	7 071 084	3 567 124	
Aktieägartillskott	6 000 000	71 102 000	
Övrigt totalresultat	0	0	
Utbetald utdelning	0	0	
Utgående nettotillgångar	228 222 148	215 151 064	
	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Koncernens andel i %	50%	50%	50%
Koncernens andel	114 111 074	107 575 532	70 240 970
Goodwill	0	0	0
Redovisat värde	114 111 074	107 575 532	70 240 970

Utöver innehaven i joint ventures som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal joint ventures som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	7 957 565	6 605 166	-2 297 615
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:			
Resultat från kvarvarande verksamheter	7 419 309	13 337 622	-160 867
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	7 419 309	13 337 622	-160 867

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER 2020-12-31

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till		Summa redovi- sat värde
	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffnings- värde	
Kundfordringar	0	7 667 409	7 667 409
Fordringar hos joint ventures	0	2 173 650	2 173 650
Summa	0	9 841 059	9 841 059
FINANSIELLA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	0	1 018 256 194	1 018 256 194
Checkräkningskredit	0	5 469 940	5 469 940
Leverantörsskulder	0	42 733 986	42 733 986
Summa	0	1 066 460 120	1 066 460 120

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER 2019-12-31

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till		Summa redovi- sat värde
	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffnings- värde	
Kundfordringar	0	4 032 002	4 032 002
Fordringar hos joint ventures	0	5 047 856	5 047 856
Summa	0	9 079 858	9 079 858
FINANSIELLA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	0	872 751 027	872 751 027
Checkräkningskredit	0	14 450 063	14 450 063
Leverantörsskulder	0	11 223 883	11 223 883
Summa	0	898 424 973	898 424 973

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER 2019-01-01

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till		Summa redovi- sat värde
	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffnings- värde	
Kundfordringar	0	7 724 769	7 724 769
Fordringar hos joint ventures	0	28 642 973	28 642 973
Summa	0	36 367 742	36 367 742
FINANSIELLA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	0	842 970 180	842 970 180
Checkräkningskredit	0	3 945 303	3 945 303
Leverantörsskulder	0	23 945 818	23 945 818
Summa	0	870 861 301	870 861 301

KORTFRISTIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

NOT 19 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Ingående redovisat värde	108 239 927	118 005 455	61 040 757
Pågående projekt	134 901 611	81 894 989	49 456 478
Förvärv	20 725 112	0	7 508 220
Omklassificering	0	0	0
Försäljning	0	-91 798 000	0
Omräkningsdifferenser	-214 320	137 483	0
Utgående redovisat värde	263 652 330	108 239 927	118 005 455

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Förutbetalda sponsring	0	0	225 000
Upplupna hyresintäkter	0	810 506	2 521 284
Upplupna ränteintäkter	0	255 765	0
Upparbetad ej fakturerad projekttid	0	0	1 500 000
Ej fakturerade intäkter	5 625 000	1 215 087	0
Omställningsstöd	968 074	0	0
Stöd för korttids- permittering	870 229	0	0
Lönebidrag	32 492	70 126	118 292
Förskottsbetalda kostnader	2 294 539	2 836 701	1 521 053
Redovisat värde	9 790 334	5 188 185	5 885 629

NOT 21 KONCERNFÖRETAG

Moderföretagets, Uddetorp Invest ABs, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

FÖRETAG	Org.nr	Registrerings- och verksamhetland	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel		
				2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Borås Bergsäter Fastighetsbolag AB	559126-0095	Sverige	Borås	0,0%	100,0%	100,0%
CEB Byttorpstå AB	556983-2263	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Gaffelkremlan AB	556667-2365	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
CEB Holding I AB	556953-4588	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Holding III AB	556983-0754	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Holding IV AB	559052-4749	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Holding V AB	559229-2683	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Holding VI AB	559257-3041	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
CEB Kiden AB	559107-2581	Sverige	Borås	0,0%	100,0%	100,0%
CEB Lunden 1 AB	559236-9192	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
CEB Lunden 2 AB	559236-9200	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
CEB Lunden C AB	559253-3755	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
CEB Minan 6 AB	559054-6940	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Mjälle 1:49 AB	559054-6957	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Nykvarn AB	559257-3058	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
CEB Stallbacken CL AB	559058-4156	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
CEB Stallbacken Roof AB	559058-4149	Sverige	Borås	0,0%	100,0%	100,0%
Cernera Armbåga 1 KB	916559-3535	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Bostads AB	556955-6128	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Bryggaregatan AB	556726-7819	Sverige	Borås	0,0%	100,0%	100,0%
Cernera Eldflugan 1 AB	556041-9441	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Förvaltning AB	556892-1323	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Guldbaggen 28 AB	559039-8003	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%

FÖRETAG	Org.nr	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel		
				2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Cernera Guldbaggen AB	559064-7185	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Heimdal AB	556756-1047	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Holding 1 AB	559005-9357	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera International AB	559136-9805	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera K 1:158 AB	556866-2737	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera K7 AB	556683-2928	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Katrinedal 11 AB	556671-7947	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Kilsund 9 AB	559171-7177	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Källebäckstryd 1:59 AB	559180-8992	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Landala 2 AB	556716-4941	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Maskrosen AB	556683-1607	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Merkurius 1 AB	556819-5084	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Perseus 3 AB	556825-9484	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Projekt AB	559075-5038	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Property España S.L		Spanien	Genua	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Resedan AB	559185-1562	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Cernera Ånäs 9 AB	559171-7755	Sverige	Borås	0,0%	0,0%	100,0%
Cernera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Club Onyx AB	556582-2201	Sverige	Borås	0,0%	0,0%	100,0%
Evrwr Communication AB	559175-5409	Sverige	Borås	100,0%	96,0%	96,0%
Fastighet Mark Ånäs AB	559174-4171	Sverige	Borås	0,0%	0,0%	100,0%
Hushållsgruppen i 7H AB	556526-6060	Sverige	Borås	0,0%	0,0%	100,0%
Hushållsgruppen Sverige Holding AB	556588-3575	Sverige	Borås	0,0%	0,0%	100,0%
Noberu Distribution AB	559024-9263	Sverige	Borås	65,4%	59,5%	50,0%
Noberu Holding AB	559031-5882	Sverige	Borås	100,0%	91,0%	91,0%
Onyx Sportcenter AB	556368-1625	Sverige	Borås	0,0%	100,0%	100,0%
Park View Restaurang AB	559114-7227	Sverige	Borås	46,2%	46,2%	46,2%
Port 17 Garage AB	559258-5078	Sverige	Borås	100,0%	0,0%	0,0%
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Uddetorp Kapital AB	556626-9543	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Uddetorp Säteri AB	556695-9325	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Uh Nr 2020 AB	559099-8745	Sverige	Borås	100,0%	100,0%	100,0%
Viskans Mat & Dryck AB	556728-8849	Sverige	Borås	50,9%	50,9%	50,9%
Viskans Restauranger AB	559081-6889	Sverige	Borås	50,9%	50,9%	50,9%

NOT 22 EGET KAPITAL**AKTIEKAPITAL**

Det registrerade aktiekapitalet på 100 000 kr (100 000 kr för 2019) består av 1 000 aktier (1 000 aktier). Aktierna är uppdelade i 125 A-aktier och 875 B-aktier. Aktiernas kvotvärde är 100 kr.

Innehavare av A och B-akter är berättigade till lika utdelning vilken fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med 10 röster per A-aktie och 1 röst per B-aktie. Alla aktier har samma rätt till Uddetorp Invest kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
ANTAL UTESTÅENDE AKTIER VID ÅRETS BÖRJAN	1 000	1 000
Nyemission	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	1 000	1 000

NOT 23 FINANSIELLA RISKER

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditrisk uppstår i första hand genom kundfordringar, fordringar hos joint ventures.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk i kundfordringar, inklusive leasingfordringar (förenklad metod för kreditriskreserv)

För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, inklusive leasingfordringar, och Uddetorp Invests målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas

genom förskotts betalning. Betalningsvillkoren uppgår normalt till mellan 0-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0%.

Koncernens tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga kundfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur. Koncernen har, på grund av historiskt få kreditförluster, valt att värdera förväntade kreditförluster för kundfordringar kollektivt.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 120 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Uddetorp Invest klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut. Koncernens upplåning sker normalt sett med en kombination av fast och rörlig ränta. Uddetorp Invest arbetar aktivt med ränterisken i låneportföljen. Det innebär bland annat att Uddetorp Invest kontinuerligt bevakar utvecklingen på räntemarknaden och följer upp låneportföljens räntebindning. Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 0,5 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på -5 089 tkr.

LIKVIDITETSRISK

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Uddetorp Invest följer kontinuerligt upp sin likvida ställning och följer upp framtidsprognoser gentemot internt uppsatta mål. Vid ogynnsam utveckling vidtas likviditetsförstärkande åtgärder.

Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via banklån. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 41 750 tkr (42 550 tkr). Den totala likviditetsreserven består av onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkredit utnyttjad med 5 470 tkr.

Koncernen har endast ett lån på 10 mkr där det finns en informationscovenant. Samtliga covenantar var uppfyllda per årsskiftet.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

LÖPTIDSANALYS	2020-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	10 482 598	118 308 944	335 170 994	32 640 148	290 076 500	786 679 184
Leasingskulder	1 261 541	1 261 541	5 006 896	0	0	7 529 978
Checkräkningskredit	0	5 469 940	0	0	0	5 469 940
Byggnadskreditiv	100 000 000	106 903 282	0	0	0	206 903 282
Övriga skulder	0	8 143 750	9 000 000	0	0	17 143 750
Leverantörsskulder	42 733 986	0	0	0	0	42 733 986
Summa	154 478 125	240 087 457	349 177 890	32 640 148	290 076 500	1 066 460 120

LÖPTIDSANALYS	2019-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	10 871 398	288 080 517	215 581 621	458 346	297 102 634	812 094 515
Leasingskulder	1 645 716	1 645 717	4 199 723	441 606	0	7 932 762
Checkräkningskredit	0	14 450 063	0	0	0	14 450 063
Byggnadskreditiv	0	0	26 005 000	0	0	26 005 000
Övriga skulder	0	16 550 000	4 550 000	5 618 750	0	26 718 750
Leverantörsskulder	11 223 883	0	0	0	0	11 223 883
Summa	23 740 997	320 726 297	250 336 344	6 518 702	297 102 634	898 424 973

LÖPTIDSANALYS	2019-01-01					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	300 000	20 596 500	450 310 824	41 392 781	272 271 518	784 871 623
Leasingskulder	1 144 202	1 144 203	2 564 214	254 425	0	5 107 044
Checkräkningskredit	0	3 945 303	0	0	0	3 945 303
Byggnadskreditiv	0	22 779 013	0	0	0	22 779 013
Övriga skulder	0	0	24 262 500	5 950 000	0	30 212 500
Leverantörsskulder	23 945 818	0	0	0	0	23 945 818
Summa	25 390 020	48 465 019	477 137 538	47 597 206	272 271 518	870 861 301

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2019-01-01	2019-01-01
Checkräkningskredit	41 750 000	5 469 940	42 550 000	14 450 063	42 050 000	3 945 303
Byggnadskreditiv	384 405 000	206 903 283	100 000 000	26 005 000	60 000 000	22 779 013
Summa	426 155 000	212 373 223	142 550 000	40 455 063	102 050 000	26 724 316

Kapitalhantering

Koncernens kapitalstruktur skall hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan eget kapital och övriga skulder.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelning till aktieägarna. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Eget kapital	527 701 341	494 719 137	467 787 443
Balansomslutning	1 780 645 997	1 560 033 328	1 496 414 379
Soliditet	29,6%	31,7%	31,3%

NOT 24 AVSÄTTNINGAR

	Garantiarbeten
Per 1 januari 2019	0
Tillkommande avsättningar	438 718
Utnyttjat under året	0
Återförda utnyttjade belopp	0
Per 31 december 2019	438 718
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-438 718
Återförda utnyttjade belopp	0
Per 31 december 2020	0

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Beviljad checkräkningskredit	41 750 000	42 550 000	42 050 000
Utnyttjad checkräkningskredit	-36 280 060	-28 099 937	-38 104 697
Utnyttjad checkräkningskredit	5 469 940	14 450 063	3 945 303

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2020-01-01	2019-01-01
Avskrivningar	9 488 181	9 239 141
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-26 047 000	-25 981 000
Realisationsresultat sålda dotterbolag	-4 502 193	0
Resultatandelar från joint ventures	-10 954 851	-15 121 184
Övrigt	-1 360 707	-175 530
Redovisat värde	-33 376 570	-32 038 573

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2020-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	860 482 340	205 493 803	-68 968 759	997 007 384
Övriga skulder	26 765 342	0	-46 592	26 718 750
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	887 247 682	205 493 803	-69 015 351	1 023 726 134
	2019-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	816 702 983	46 100 807	-2 321 450	860 482 340
Övriga skulder	30 259 092	-3 493 750	0	26 765 342
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	846 962 075	42 607 057	-2 321 450	887 247 682

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Fastighetsinteckningar	838 776 500	824 927 500	959 145 000
Företagsinteckningar	5 250 000	8 250 000	7 250 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	7 670 340	8 701 732	5 568 197
Summa	851 696 840	841 879 232	971 963 197

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Borgensförbindelser till förman för joint ventures	12 357 160	25 357 125	22 600 000
Summa	12 357 160	25 357 125	22 600 000

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 21. Alla transaktioner mellan Uddetorp Invest AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets Not 20 Transaktioner med närstående.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se Not 10 Anställda och personalkostnader .

ÄGARE	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	110 944	378 226
Inköp av varor/ tjänster	300 000	300 000
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	28 944 975	28 980 211

NOT 30 HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

Efter balansdagen har koncernen tecknat avtal om försäljning av sju fastigheter. Fyra av fastigheterna avyttras till noterade Randviken Fastigheter AB. Betalning sker i huvudsakligen genom erhållandet av aktier i Randviken Fastigheter AB och en mindre del i likvida medel. Fastigheterna frånträdde i juni 2021. Övriga tre fastigheter beräknas frånträdas i augusti 2021 samt vid årsskiftet 2021/2022. För två av fastigheterna är avtal tecknade men det finns en klausul som innebär att köpen, under vissa förutsättningar vad avser uteblivet statligt investeringsstöd, kan hävas. Totalt har dessa affärer ett underliggande fastighetsvärde på 616 mkr.

Andelen i Viskans Mat & Dryck AB såldes i maj 2021 till Ni Mi So Invest AB.

NOT 31 ÖVERGÅNG TILL IFRS

Från och med den 1 januari 2020 upprättar Uddetorp Invest AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). I de första finansiella rapporterna enligt IFRS presenteras en jämförelseperiod. Datum för koncernens övergång till IFRS blir således den 1 januari 2019. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2019 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31, upprättad enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens rapport över resultatet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, koncernens rapport över finansiell ställning per den 1 januari 2019 och 31 december 2019, samt koncernens rapport över kassaflöden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019-01-01 – 2019-12-31

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Nettoomsättning		330 610 369	-36 945 474	293 664 895
Övriga rörelseintäkter		5 811 556	-4 607 172	1 204 384
Summa rörelseintäkter		336 421 925	-41 552 646	294 869 279
Fastighetskostnader		-25 996 907	4 860 592	-21 136 315
Produktionskostnader		-103 528 574	22 004 918	-81 523 656
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-56 904 822	0	-56 904 822
Övriga externa kostnader		-38 661 015	4 521 071	-34 139 944
Personalkostnader		-70 733 164	0	-70 733 164
Av- och nedskrivningar		-34 932 200	25 693 059	-9 239 141
Övriga rörelsekostnader		-426 960	413 315	-13 645
Summa rörelsekostnader		-331 183 642	57 492 955	-273 690 687
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		0	25 981 000	25 981 000
Resultat från andelar i joint ventures		0	15 121 184	15 121 184
Rörelseresultat		5 238 283	57 042 493	62 280 776
Resultat avyttring koncernföretag		37 748 538	-37 927 155	-178 617
Finansiella intäkter		564 883	289 859	854 742
Finansiella kostnader		-18 656 278	3 182 316	-15 473 962
Resultat efter finansiella poster		24 895 426	22 587 513	47 482 939
Skatt på årets resultat		2 558 929	-8 822 706	-6 263 777
Årets resultat		27 454 355	13 764 807	41 219 162
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>		0	0	0
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>		0	0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0	0
Årets totalresultat		27 454 355	13 764 807	41 219 162
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL				
Moderföretagets aktieägare		29 338 949	13 437 265	42 776 214
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 884 594	327 542	-1 557 052
ÅRETS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL				
Moderföretagets aktieägare		29 338 949	13 437 265	42 776 214
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 884 594	327 542	-1 557 052

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER 2019-01-01

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Varumärken		25 747	0	25 747
Förvaltningsfastigheter	A, D, F	1 404 197 103	-279 370 655	1 124 826 448
Projektfastigheter	B, F	71 326 174	-71 326 174	0
Rörelsefastigheter	D	0	63 333 111	63 333 111
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	A, F	49 397 764	-49 397 764	0
Materiella anläggningstillgångar	F	31 589 119	-70 573	31 518 546
Andelar i joint ventures	F	0	67 943 355	67 943 355
Fordringar hos joint ventures	F	0	32 387 668	32 387 668
Andra långfristiga värdepappersinnehav	D	521	-521	0
Andra långfristiga fordringar	B, F	8 669 459	-7 916 938	752 521
Uppskjutna skattefordringar	F	2 546 167	-918 445	1 627 722
Summa anläggningstillgångar		1 567 752 054	-245 336 936	1 322 415 118
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	B	11 216 673	106 788 782	118 005 455
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		8 827 008	0	8 827 008
Kundfordringar	F	9 134 199	-1 409 430	7 724 769
Fordringar hos joint ventures	F	0	28 642 973	28 642 973
Övriga kortfristiga fordringar	B, F	42 682 663	-37 769 236	4 913 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	F	6 391 525	-505 896	5 885 629
Likvida medel	F	1 208 618	-1 208 618	0
Summa omsättningstillgångar		79 460 686	94 538 575	173 999 261
SUMMA TILLGÅNGAR		1 647 212 740	-150 798 361	1 496 414 379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER 2019-01-01, FORTS.

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		100 000	0	100 000
Reserver		20 000	0	20 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	A, B, D, E, F, G	501 630 479	-33 952 992	467 677 487
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		501 750 479	-33 952 992	467 797 487
Innehav utan bestämmande inflytande	G	3 023 802	-3 033 846	-10 044
Summa eget kapital		504 774 281	-36 986 838	467 787 443
Långfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder	B, D, F	0	798 852 254	798 852 254
Skulder till kreditinstitut	B, F	908 200 204	-908 200 204	
Uppskjutna skatteskuld	A, D, E, F	98 014 896	1 626 407	99 641 303
Övriga långfristiga skulder	D	30 259 092	-30 212 500	46 592
Summa långfristiga skulder		1 036 474 192	-137 934 043	898 540 149
Kortfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder	F	27 420 913	16 697 013	44 117 926
Checkräkningskredit	D	0	3 945 303	3 945 303
Förskott från kunder	B, F	7 939 751	2 139 446	10 079 197
Leverantörsskulder	B, F	20 377 532	3 568 286	23 945 818
Aktuella skatteskulder	B, F	2 645 350	-602 228	2 043 122
Övriga kortfristiga skulder	B, F	32 416 454	-60 809	32 355 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	B, F	15 164 267	-1 564 491	13 599 776
Summa kortfristiga skulder		105 964 267	24 122 520	130 086 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 647 212 740	-150 798 361	1 496 414 379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER 2019-12-31

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	IFRS justeringar
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Varumärken		12 873	0	12 873
Förvaltningsfastigheter	A, D, F	1 335 611 419	-147 826 416	1 187 785 003
Projektfastigheter	B, F	63 648 647	-63 648 647	0
Rörelsefastigheter	D	0	72 551 460	72 551 460
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	A, F	40 389 224	-40 389 224	0
Materiella anläggningstillgångar	F	35 947 241	-68 686	35 878 555
Andelar i joint ventures	F	0	114 180 698	114 180 698
Fordringar hos joint ventures	F	0	4 296 717	4 296 717
Andra långfristiga värdepappersinnehav		521	-521	0
Andra långfristiga fordringar	B, F	7 843 544	-6 981 023	862 521
Uppskjutna skattefordringar	F	5 116 719	-1 439 651	3 677 068
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		1 488 570 188	-69 325 293	1 419 244 895
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	B	17 359 285	90 880 642	108 239 927
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		9 145 163	0	9 145 163
Kundfordringar	F	4 606 012	-574 010	4 032 002
Fordringar hos joint ventures	F	0	5 047 856	5 047 856
Övriga kortfristiga fordringar	B, F	139 179 969	-130 044 669	9 135 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	F	5 689 552	-501 367	5 188 185
Summa omsättningstillgångar		175 979 981	-35 191 548	140 788 433
SUMMA TILLGÅNGAR		1 664 550 169	-104 516 841	1 560 033 328

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER 2019-12-31, FORTS.

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		100 000	0	100 000
Aktiekapital		20 000	0	20 000
Reserver	A, B, D, E, F, G	503 212 271	-8 228 151	494 984 120
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		503 332 271	-8 228 151	495 104 120
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		501 750 479	-33 952 992	467 797 487
Innehav utan bestämmande inflytande	G	721 347	-1 106 330	-384 983
Summa eget kapital		504 053 618	-9 334 481	494 719 137
Långfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder	B, D, F	0	812 094 550	812 094 550
Skulder till kreditinstitut	F	926 804 210	-926 804 210	0
Uppskjutna skatteskuld	A, D, E, F	92 498 743	14 546 780	107 045 523
Övriga avsättningar	D	438 718	0	438 718
Övriga långfristiga skulder	B, D	15 315 342	-15 268 750	46 592
Summa långfristiga skulder		1 035 057 013	-115 431 630	919 625 383
Kortfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder	F	45 806 568	14 849 909	60 656 477
Checkräkningskredit	D	0	14 450 063	14 450 063
Förskott från kunder	B, F	8 766 871	2 878 998	11 645 869
Leverantörsskulder	B, F	11 029 211	194 672	11 223 883
Aktuella skatteskulder	F	1 991 312	-1 197 763	793 549
Övriga kortfristiga skulder	B, F	40 869 498	-7 918 059	32 951 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	B, F	16 976 078	-3 008 550	13 967 528
Summa kortfristiga skulder		125 439 538	20 249 270	145 688 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 664 550 169	-104 516 841	1 560 033 328

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR PERIODEN 2019-01-01 – 2019-12-31

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	A, B, D, F	5 238 283	56 863 876	62 102 159
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	A, B, D, F	35 607 957	-67 646 530	-32 038 573
Erhållen ränta	F	564 883	289 859	854 742
Erlagd ränta	F	-18 683 554	3 209 592	-15 473 962
Betald inkomstskatt	F	-286 463	-539 094	-825 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 441 106	-7 822 297	14 618 809
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	B	-6 460 768	15 908 141	9 447 373
Förändringar av rörelsefordringar	B, F	-91 482 251	117 491 201	26 008 950
Förändringar kortfristiga placeringar		0	0	
Förändringar av rörelseskulder	B, F	-2 004 641	-11 935 371	-13 940 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-77 506 554	113 641 674	36 135 120
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	A, B, F	-54 903 667	3 779 766	-51 123 901
Avyttringar av fastigheter	A, B, F	128 708 597	-128 636 339	72 258
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	F	-12 784 349	-84 107	-12 868 456
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar	F	435 880	383 373	819 253
Utdelning från joint ventures	F	0	9 250 000	9 250 000
Investeringar i joint ventures	F	0	-40 366 159	-40 366 159
Amortering från joint ventures	F	0	28 090 951	28 090 951
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	G	-492 000	-2 096 840	-2 588 840
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar	G	966 114	-993 397	-27 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		61 930 575	-130 672 752	-68 742 177
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	B, F	72 643 412	7 945 476	80 588 888
Amortering av lån	B, F	-48 276 051	10 294 220	-37 981 831
Utbetald utdelning		-10 000 000	0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 367 361	18 239 696	32 607 057
Årets kassaflöde		-1 208 618	1 208 618	0
Likvida medel vid årets början	F	1 208 618	-1 208 618	0
Årets kassaflöde	F	-1 208 618	1 208 618	0
Kursdifferens i likvida medel		0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0

NOTER**A. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

I enlighet med tidigare redovisningsprinciper har koncernens förvaltningsfastigheter redovisats med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. I de fall som förvaltningsfastigheterna bedömdes ha ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt översteg bokfört värde har tillgångarna skrivits upp till högst detta värde. Belopp motsvarande uppskrivningen har förts över

till en uppskrivningsfond. I samband med övergången till IFRS omvärderas koncernens samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Effekten som omvärderingen av förvaltningsfastigheter har är 28 367 tkr per 1 januari 2019, 37 337 tkr per 31 december 2019 samt 25 981 tkr i 2019 års rapport över resultatet. I samband med övergången har även en fastighet omklassificerats till Rörelsefastighet.

B. BOSTADSRÄTTSPROJEKT

I samband med övergången till IFRS har Uddetorp Invest bytt redovisningsprincip avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening. Enligt tidigare redovisningsprinciper har koncernen tillämpat successiv vinstavräkning. Resultat från successiv vinstavräkning har redovisats successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och byggstart har skett.

Från och med övergångsdatumet har Uddetorp Invest valt att konsolidera bostadsrättsföreningen med hänsyn till branschpraxis och som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare angående tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

INTÄKTER

Utifrån ett IFRS perspektiv och med hänsyn till att bostadsrättsföreningen nu anses ingå i koncernen, bedömer Uddetorp Invest att bostadsköparen, och inte bostadsrättsföreningen, utgör koncernens kund. Intäkten redovisas under IFRS då bostadsrättsköparen tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Att intäkten under IFRS redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden innebär en minskning av intäkter hänförliga till projektutveckling uppgående till 24 254 tkr för 2019.

PÅGÅENDE BOSTADSRÄTTSPROJEKT

Som en följd av att Uddetorp Invest anser att bostadsrättsföreningen ingår i koncernen redovisar koncernen bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsprojekt i Rapport över finansiell ställning under posten: Exploateringsfastigheter. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsprojektet. Räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Detta har lett till att omsättningstillgångarna har ökat med 90 881 tkr per 2019-12-31 och med 106 789 tkr per 2019-01-01.

KONSOLIDERING

Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i koncernens finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Uddetorp Invest och bostadsrättsföreningen elimineras.

I samband med att bostadsrättsföreningar konsolideras inkluderas den upplåning från kreditinstitut som bostadsrättsföreningen har för att finansiera byggnation av bostadsfastigheten. Detta har lett till en ökning av koncernens externa upplåning från kreditinstitut med 33 555 tkr per 2019-12-31 och 22 779 tkr per 2019-01-01. Fastigheten med det pågående bostadsrättsprojektet är ställt som säkerhet för lånet till kreditinstitut, vilket framgår i not 28.

Samtidigt elimineras interna balansposter mellan Uddetorp Invest och bostadsrättsföreningen. Under tidigare redovisningsprinciper inkluderade Uddetorp Invest fordringar på bostadsrättsföreningar som en del av posten Övriga finansiella anläggningstillgångar samt Övriga kortfristiga fordringar. Fordringarna reglerades i samband med färdigställande av bostadsprojektet. Eftersom bostadsrättsföreningar nu anses vara en del av koncernen elimineras dessa poster.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar innebär även att bostadsrättsföreningens övriga tillgångar inkluderas.

C. FINANSIELLA INSTRUMENT

Uddetorp Invest har under tidigare redovisningsprinciper redovisat samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapital 11 i BFNAR 2012:1 (K3). I samband med övergången till IFRS har därmed värderingsgrunder för ett antal finansiella instrument ändrats.

Uddetorp Invest har i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper tillämpat en nedskrivningsmodell för kreditförluster baserad på en inträffad händelse. I enlighet med IFRS 9 ska företag som tillämpar IFRS tillämpa en modell för förväntade kreditförluster. Tillämpningen av modellen för förväntade kreditförluster innebär ingen förändring av reserverade kreditförluster.

D. OMKLASSIFICERINGAR

I samband med övergången till IFRS har vissa omklassificeringar gjorts. En fastighet som helt används till Uddetorp Invest ABs verksamhet har klassificerats om till rörelsefastighet och fastigheter som är tänkta att säljas har tidigare redovisats som Projektfastigheter under anläggningstillgångar. Dessa redovisas nu under omsättningstillgångar i posten Exploateringsfastigheter.

E. UPPSKJUTEN SKATT

Justeringar av uppskjuten skatt utgörs av de effekter på uppskjuten skatt som uppkommit genom de justeringar som gjorts vid övergången till IFRS. Främst avser förändringen övergången till värderingen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde samt ändring av konsolideringsmetod för joint ventures, se punkt A. Förvaltningsfastigheter och F. Joint ventures.

F. JOINT VENTURES

Uddetorp Invest har under tidigare redovisningsprinciper redovisat joint ventures enligt klyvningsmetoden. Under IFRS görs bedömningen att samarbetsarrangemangen utgör joint ventures, vilket innebär att kapitalandelsmetoden tillämpas. Efter övergången till IFRS har därmed de tillgångarna och skulderna som tidigare har klyvts in rad för rad inkluderat på en rad i resultat- respektive balansräkning. Posten Resultat från joint ventures i resultaträkningen samt posten Andelar i joint ventures i balansräkningen.

G. INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Uddetorp Invest har lämnat villkorade aktieägartillskott till bolag där det finns innehav utan bestämmande inflytande. Där Uddetorp Invest ensam har lämnat villkorade aktieägartillskott har dessa tidigare tillgodoräknats minoriteten. Dessa villkorade aktieägartillskott har flyttats från minoritetsandelen då tillskotten är villkorade enligt avtal och har företräde till uttag från det egna kapitalet före alla andra.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Nettoomsättning	3	23 427 438	21 388 521
Övriga rörelseintäkter		1 584 996	1 409 191
Summa rörelseintäkter		25 012 434	22 797 712
Övriga externa kostnader	4	-9 084 464	-10 551 826
Personalkostnader	5	-12 941 791	-14 025 837
Avskrivningar	11	-1 791 170	-1 564 969
Rörelseresultat		1 195 009	-3 344 920
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	15 000 000
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	1 370 848	1 040 491
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-339 926	-206 459
Resultat efter finansiella poster		2 225 931	12 489 112
Bokslutsdispositioner	9	4 776 418	674 781
Skatt	10	-1 356 602	864 574
Årets resultat		5 645 747	14 028 467
Årets totalresultat		5 645 747	14 028 467

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 055 444	2 949 304
Leasinginventarier	11	3 933 005	3 666 533
Summa materiella anläggningstillgångar		5 988 449	6 615 837
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	12	498 921 708	465 321 708
Fordringar hos koncernföretag	13	69 871 122	54 075 325
Uppskjutna skattefordringar		382 087	1 738 689
Summa finansiella anläggningstillgångar		569 174 917	521 135 722
Summa anläggningstillgångar		575 163 366	527 751 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Färdiga varor och handelsvaror		14 550	14 550
Kundfordringar	13	10 404	290 000
Fordringar hos koncernföretag	13	17 262 060	28 628 992
Övriga kortfristiga fordringar		0	116 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	175 991	567 095
Likvida medel		2 860 262	137 227
Summa omsättningstillgångar		20 323 267	29 754 040
SUMMA TILLGÅNGAR		595 486 633	557 505 599

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Uppskrivningsfond		479 800 000	449 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		61 313 803	47 285 336
Årets resultat		5 645 747	14 028 467
Summa eget kapital		546 879 550	511 233 803
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13,16	12 721 836	12 320 786
Summa långfristiga skulder		12 721 836	12 320 786
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13,16	1 381 627	1 636 240
Leverantörsskulder	13,16	268 837	528 402
Skulder till koncernföretag	13,16	43 979	177 020
Aktuella skatteskulder		25 951	128 154
Övriga kortfristiga skulder		32 404 835	30 057 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 760 018	1 423 335
Summa kortfristiga skulder		35 885 247	33 951 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		595 486 633	557 505 599

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Rserv- fond	Upp- skrivnings- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 2019-01-01	100 000	20 000	449 800 000	51 572 446	10 712 890	512 205 336
Omföring resultat från föregående år				10 712 890	-10 712 890	0
Årets resultat					14 028 467	14 028 467
Årets övrigt totalresultat				0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	0	14 028 467	14 028 467
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-15 000 000	0	-15 000 000
Summa	0	0	0	-15 000 000	0	-15 000 000
Utgående balans per 2019-12-31	100 000	20 000	449 800 000	47 285 336	14 028 467	511 233 803
Ingående balans per 2020-01-01	100 000	20 000	449 800 000	47 285 336	14 028 467	511 233 803
Omföring resultat från föregående år				14 028 467	-14 028 467	0
Årets resultat					5 645 747	5 645 747
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat	0	0	0	0	5 645 747	5 645 747
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Utdelning						0
Summa	0	0	0	0	0	0
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			30 000 000			30 000 000
Summa	0	0	30 000 000	0	0	30 000 000
Utgående balans per 2020-12-31	100 000	20 000	479 800 000	61 313 803	5 645 747	546 879 550

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 195 009	-3 344 920
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	18	1 791 170	1 947 470
Erhållen ränta		984 760	1 040 491
Erhållna utdelningar		0	15 000 000
Erlagd ränta		-339 926	-206 459
Betald inkomstskatt		-102 203	57 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 528 810	14 494 411
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar av rörelsefordringar		12 153 808	8 405 842
Förändringar av rörelseskulder		2 291 053	-13 231 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 973 671	9 669 243
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 768 007	-2 710 817
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		1 604 225	58 960
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19 395 797	-10 878 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 559 579	-13 530 024
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 768 007	12 938 677
Amortering av lån		-2 235 482	-1 206 076
Utdelning		0	-10 019 789
Erhållet/lämnat koncernbidrag		4 776 418	674 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 308 943	2 387 593
Årets kassaflöde		2 723 035	-1 473 188
Likvida medel vid årets början		137 227	1 610 415
Likvida medel vid årets slut		2 860 262	137 227

MODERFÖRETAGETS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

UPPSTÄLLNING

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

INTÄKTER FRÅN AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

SKATTER

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Som ett tillägg till anskaffningsvärdemetoden görs upp- nedskrivningar av anskaffningsvärdet baserat på koncernföretagets egna kapital. Om koncernföretaget har dotterbolag baseras upp- och nedskrivningen på underliggande koncerns eget kapital. Upp- och nedskrivningar sker per koncernföretag mot en uppskrivningsfond som redovisas under Bundet eget kapital.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelse och eventualtillgångar.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILGÅNGAR

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom den generella modellen i vilken koncernföretagens kreditvärdighet uppskattas.

NOT 2 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Fakturering till koncernföretag	23 210 000	21 388 521
Tillfällig uthyrning av personal	217 438	0
Redovisat värde	23 427 438	21 388 521

NOT 4 ARVODE TILL REVISOR

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
BDO GÖTEBORG		
Revisionsuppdraget	56 647	42 753
Övriga tjänster	43 802	148 370
Summa	100 449	191 123

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 10 Anställda och personalkostnader.

NOT 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Erhållna utdelningar	0	15 000 000
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	0	15 000 000

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	984 740	699 696
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	20	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	984 760	699 696
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	386 088	340 795
Summa	386 088	340 795
Summa finansiella intäkter	1 370 848	1 040 491

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	327 396	198 467
Räntekostnader skulder till koncernföretag	0	206
Räntekostnader övriga finansiella skulder	12 530	7 786
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	339 926	206 459
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Summa	0	0
Summa finansiella kostnader	339 926	206 459

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Erhållet koncernbidrag	9 872 325	10 866 823
Lämnat koncernbidrag	-5 095 907	-10 192 042
Summa	4 776 418	674 781

NOT 10 SKATT

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Aktuell skatt	0	477 973
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 356 602	386 601
Redovisad skatt	-1 356 602	864 574
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Resultat före skatt	7 002 349	13 163 893
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (21,4%)	1 442 484	2 817 073
Skatteeffekt av:		
Utdelningar	0	-3 210 000
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-477 973
Förändring skatt på underskotts-avdrag	0	67 520
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	-85 882	-61 194
Redovisad skatt	1 356 602	-864 574
Effektiv skattesats	19%	-7%

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 697 269	5 588 434
Inköp	0	218 540
Försäljningar och utrangeringar	0	-109 705
Utgående anskaffningsvärde	5 697 269	5 697 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 747 965	-1 863 575
Årets avskrivningar	-893 860	-909 988
Försäljningar och utrangeringar	0	25 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 641 825	-2 747 965
Utgående redovisat värde Inventarier, verktyg och installationer	2 055 444	2 949 304
LEASINGINVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 291 841	2 978 228
Inköp	2 768 007	2 492 277
Försäljningar och utrangeringar	-2 537 251	-1 178 664
Utgående anskaffningsvärde	4 522 597	4 291 841
Ingående ackumulerade avskrivningar	-625 308	-791 637
Årets avskrivningar	-897 310	-1 037 482
Försäljningar och utrangeringar	933 026	1 203 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-589 592	-625 308
Utgående redovisat värde Leasinginventarier	3 933 005	3 666 533

NOT 12 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, FORTS.

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 21 Koncernföretag.

FÖRETAG	Org.nr	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31	Redovisat värde 2019-01-01
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Borås	100,0%	18 831 708	15 231 708	14 531 708
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Borås	100,0%	480 000 000	450 000 000	450 000 000
Cernera International AB	559136-9805	Borås	100,0%	90 000	90 000	50 000
				498 921 708	465 321 708	464 581 708

NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Fordringar hos koncernföretag	87 133 182	82 704 317	81 550 725
Kundfordringar	10 404	290 000	198 815
Summa	87 143 586	82 994 317	81 749 540
FINANSIELLA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14 103 463	13 957 026	2 224 425
Skulder till koncernföretag	43 979	177 020	13 379 306
Leverantörsskulder	268 837	528 402	969 139
Summa	14 416 279	14 662 448	16 572 870

För finansiella instrument som finns i moderföretaget anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade värdena. Moderföretaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella tillgångarna.

NOT 16 LÖPTIDANALYS FÖR FINANSIELLA SKULDER

2020-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	10 748 113	690 814	2 664 536	0	0	14 103 463
Skulder till koncernföretag	0	43 979	0	0	0	43 979
Leverantörsskulder	268 837	0	0	0	0	268 837
2019-12-31						
Skulder till kreditinstitut	11 264 520	818 120	1 874 386	0	0	13 957 026
Skulder till koncernföretag	0	177 020	0	0	0	177 020
Leverantörsskulder	528 402	0	0	0	0	528 402
2019-01-01						
Skulder till kreditinstitut	466 076	466 077	1 292 272	0	0	2 224 425
Skulder till koncernföretag	0	13 379 306	0	0	0	13 379 306
Leverantörsskulder	969 139	0	0	0	0	969 139

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Upplupna intäkter	0	289 282	0
Förutbetalda kostnader	175 991	277 813	195 007
Redovisat värde	175 991	567 095	195 007

NOT 15 EGET KAPITAL

Per den 2020-12-31 består aktiekapitalet av 1 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Aktierna fördelas på 125 st A-akter med 10 röster per aktie och 875 B-akter med 1 röst per aktie. Se även upplysningar i Koncernens Not 22 Eget kapital.

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Räntekostnader	31 713	19 610	0
Lönerelaterade kostnader	1 497 299	1 133 080	784 034
Övriga upplupna sent fakturerade kostnader	231 006	270 645	272 889
Redovisat värde	1 760 018	1 423 335	1 056 923

NOT 18 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar	1 791 170	1 947 470
Summa	1 791 170	1 947 470

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2020-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 957 026	535 537	-389 100	14 103 463
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 957 026	535 537	-389 100	14 103 463
	2019-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 224 425	11 732 601	0	13 957 026
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 224 425	11 732 601	0	13 957 026

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Tillgångar med äganderättsförbehåll	3 933 005	3 666 533	2 186 591
Summa	3 933 005	3 666 533	2 186 591

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

ÄGARE	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	28 944 975	28 980 211

KONCERNFÖRETAG	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	23 384 214	21 392 438
Inköp av varor/ tjänster	4 458 551	5 473 151
Övrigt	0	0
Fordran på balansdagen	87 133 182	82 704 317
Skuld på balansdagen	43 979	177 020

NOT 21 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Övrigt tillskjutet kapital	0	0
Balanserad vinst	61 313 803	47 285 336
Årets resultat	5 645 747	14 028 467
	66 959 550	61 313 803

Disponeras så att:		
I ny räkning överföres	66 959 550	61 313 803
	66 959 550	61 313 803

NOT 22 ÖVERGÅNG TILL RFR 2

Dessa finansiella rapporter för moderföretaget är de första som upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2020 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2019 och vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2019. De uppskattningar som gjorts per den 1 januari 2019 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

EFFEKTER PÅ RESULTAT OCH STÄLLNING

Övergången från tidigare redovisningsprinciper har inte inneburit någon effekt på moderföretagets rapport över totalresultat för 2020 eller på moderföretagets rapport över finansiell ställning per 31 december 2020. Övergången till RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretagets kassaflöde.

Borås, 2021-06-27

Bo Smith
StyrelseordförandeRobert Smith
Styrelseledamot, VDMartin Smith
Styrelseledamot, vVDIngela Smith
StyrelseledamotKerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-28

BDO Göteborg
Katarina Eklund
Auktoriserad revisorPer Anders Carlsson
Auktoriserad revisor





Uddetorp Invest AB

Stora Torget 1, 503 30 Borås, Sverige

Telefon: +46(0)33-225 330

uddetorpinvest.se