

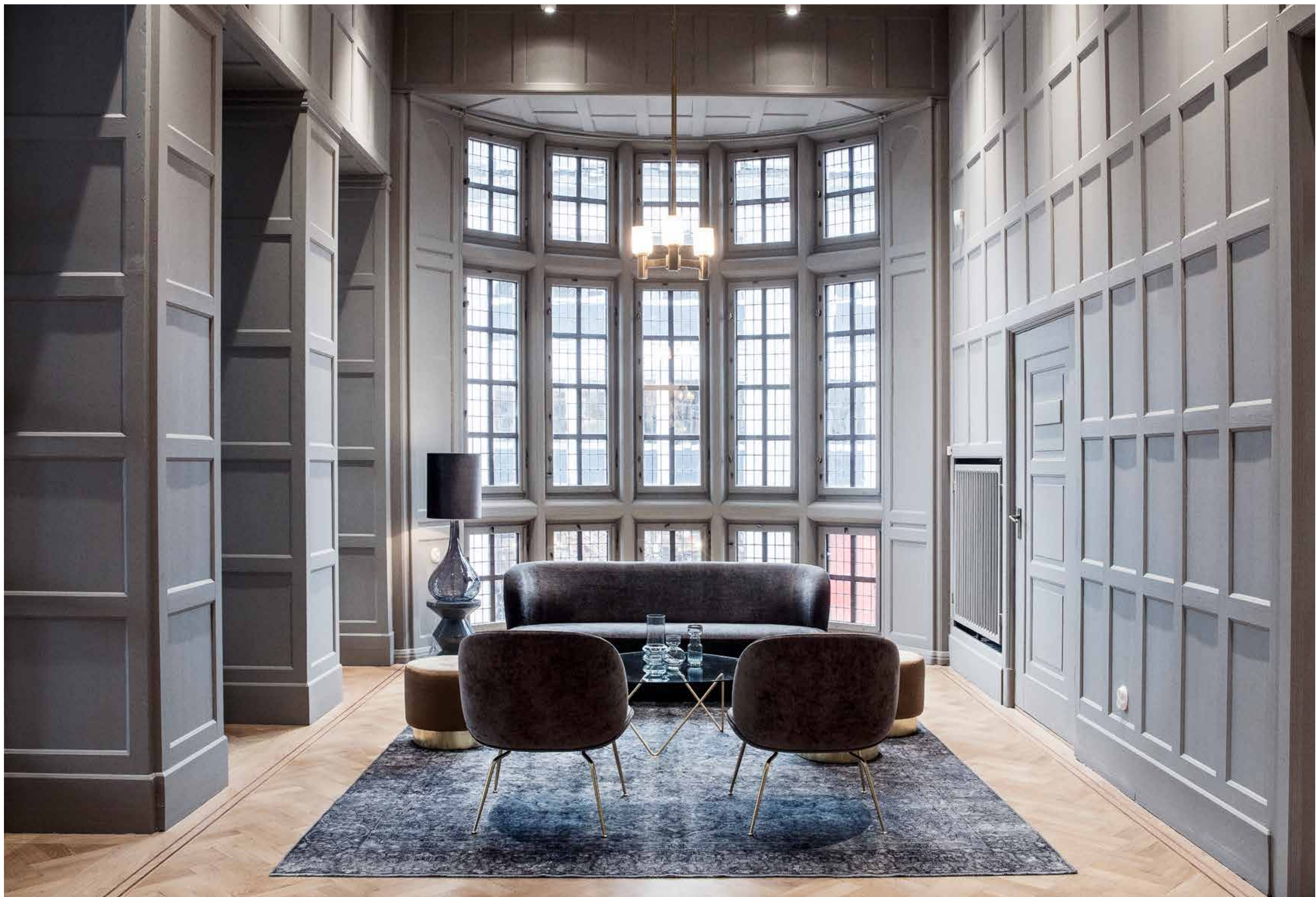


UDDETORP

INVEST

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

ORG.NR 556062-2176
RÄKENSKAPSÅR 2021-01-01 - 2021-12-31



INNEHÅLL

<i>Uddetorp Invest</i>	06
<i>Året som gått</i>	08
<i>VD har ordet</i>	10
<i>Stark tillväxt under pandemin</i>	12
<i>Strategi</i>	14
<i>Världsläget</i>	18
<i>Hållbarhet</i>	20
<i>Cernera</i>	24
<i>Nöberu of Sweden</i>	26
<i>Uddetorp Säteri</i>	28
<i>Övriga investeringar</i>	30
<i>Styrelse</i>	32

Finansiell rapport

<i>Förvaltningsberättelse</i>	36
<i>Flerårsöversikt</i>	38
<i>Resultaträkning koncernen</i>	40
<i>Balansräkning koncernen</i>	42
<i>Förändringar av eget kapital, koncernen</i>	45
<i>Kassaflödesanalys koncernen</i>	46
<i>Noter koncernen</i>	48
<i>Moderföretagets resultaträkning</i>	69
<i>Moderföretagets balansräkning</i>	70
<i>Förändringar av eget kapital, moderföretaget</i>	72
<i>Kassaflödesanalys moderföretaget</i>	73
<i>Noter moderföretaget</i>	74
<i>Revisionsberättelse</i>	82



DETTA ÄR UDDETORP INVEST

Uddetorp Invest är ett investmentbolag med säte i Borås som genom långsiktigt värdeskapande genererar lönsamma affärer och ett hållbart samhälle. Utöver moderbolaget ingår Cernera Fastigheter, Uddetorp Säteri och Nöberu of Sweden i koncernen.

Uddetorp Invest AB är moderbolaget i en koncern med ett 60-tal bolag. Verksamheten startades 1984 av familjen Smith som fortfarande äger och driver koncernen. Den huvudsakliga verksamheten är aktivt hel- eller delägande i bolag som vill växa och utmana sin bransch.

Vår övertygelse är att långsiktigt värdeskapande ger oss såväl lönsamma affärer som ett hållbart samhälle. Därför värnar vi om sjsyssta relationer som ger tillbaka till alla parter. Vi skapar helt enkelt värde genom att investera i bolag med långsiktig tillväxtpotential. Vi tar modiga men väl kalkylerade beslut och vågar tro på passionerade entreprenörer med idéer. Idag ingår varumärkena Cernera, Uddetorp Säteri och Nöberu of Sweden i koncernen.

”Vi investerar i bolag som vill växa och utmana sin bransch. Från modiga idéer till affärer att vara stolta över.”



2021 I KORTHET

Första året med nya strategin gav direkt effekt. Cernerä presenterade sitt bästa resultat hittills och Nöberu fortsatte ta marknadsandelar.

Efter att ha lagt om strategin under 2020 gick vi och våra dotterbolag in i 2021 med en ny organisation där ansvaret för att utveckla affären och den löpande verksamheten ligger på de enskilda bolagen. Samtidigt renodlades moderbolagets roll som aktiv ägare och partner till dotterbolagen.

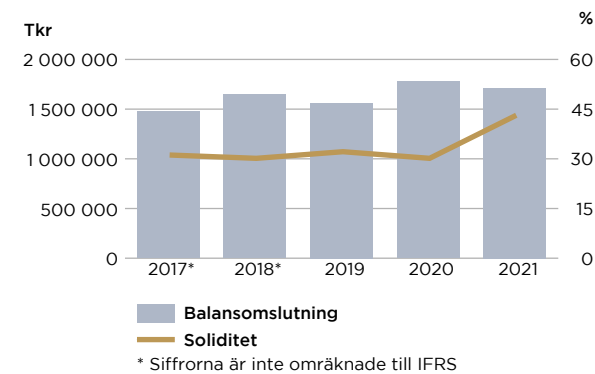
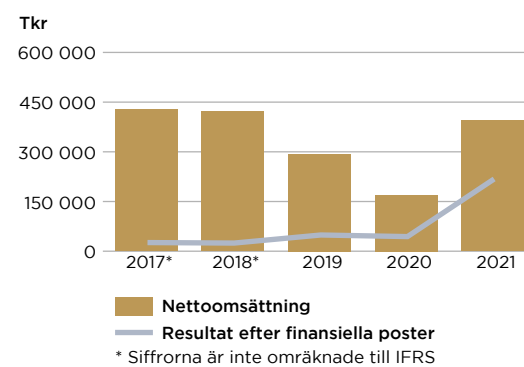
Resultatet slog alla förväntningar. Cernerä presterade sitt bästa resultat hittills där den största delen kom från projektutveckling. Bolaget förvärvade samtidigt ett antal nya projektfastigheter och vann marktilldelning på flera orter i Sverige. Även Nöberu utvecklades väl med ny VD och

fortsatt försäljningstillväxt. Båda bolagen fortsatte också sin geografiska expansion. Cernerä finns idag på 10 orter i Sverige och Nöberu på 20 marknader i Europa.

Som en del i den nya strategiska inriktningen avyttrades under året hela innehavet i Viskan Group.

Trots att även 2021 till stora delar präglades av pandemin upprätthöll, och även utvecklade samtliga bolag sina affärer under året. Samtidigt genomfördes flera åtgärder som gör att både moder- och dotterbolag står väl rustade för både möjligheter och utmaningar

”Trots att även 2021 till stora delar präglades av pandemin utvecklade samtliga bolag sina affärer under året.”



NYCKELTAL

NETTO-OMSÄTTNING

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	NETTO-OMSÄTTNING	RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
Uddetorp Invest – koncernen	395 209 tkr	216 539 tkr
Cernerä Fastigheter	343 782 tkr	225 129 tkr
Viskan Group (t o m maj)	11 759 tkr	-1 828 tkr
Uddetorp Säteri	3 536 tkr	-2 610 tkr
Nöberu of Sweden	16 568 tkr	-975 tkr



STRATEGIN VISADE SIG KLARA PROVET

De senaste åren har verkligen visat hur svårt det är att förutspå utvecklingen i vår omvärld. För Uddetorp Invest och våra bolag har det varit år av strategiutveckling som nu på allvar börjar ge frukt. Det gör att vi tror oss stå väl rustade även inför eventuellt nya utmaningar i Sverige och världen.

När detta skrivs är det nästan svårt att tänka sig att det bara är drygt ett par månader sedan vi levde med pandimirestriktioner som påverkade människor, företag och hela branscher på ett sätt vi aldrig tidigare upplevt. Det gällde bland annat handlare, frisörer samt, kanske allra mest, restauranger och besöksnäringen i stort – branscher vilka vi som företag är direkt eller indirekt beroende av.

Därför är det med en kombination av stolthet och tacksamhet över våra medarbetare och partners som jag kan konstatera att Uddetorp Invest med dotterbolag kan redovisa ett resultat som hade varit bra under ett normalår. Att göra det under en brinnande pandemi imponerar stort.

En stor del av den positiva utvecklingen kan tillskrivas den strategiska förändring vi genomförde och som innebär att dotterbolagen fullt tog över ansvar för såväl personal som operativa och administrativa funktioner. I praktiken innebär det att dotterbolagen kan agera mer snabbfotat på händelser i omvärlden, medan vi kan koncentrera oss på rollen som ägare samt finansiell och rådgivande partner. Som en del i strategin avyttrades under året hela vårt innehav i Viskan Group.

I detta ligger också att vi kan lägga mer energi på marknads- och omvärldsbevakning i syfte att hitta nya investeringsobjekt. Utvecklingen både i de bolag vi fortfarande äger och de vi avyttrat borde göra oss till en attraktiv ägare samt partner för bolag som vill ta nästa steg.

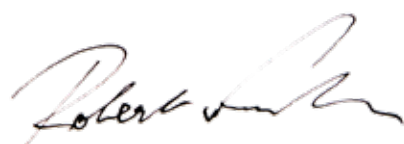
Certera Fastigheter presterade sitt bästa resultat hittills, främst tack vara stora intäkter från affärsområdet projektutveckling. Det visar att bolagets strategi är riktig. Under 2021 genomfördes flera nya förvärv i projektfastigheter och Certera vann även flera nya markanvisningstävlingar. Med verksamhet

på tio orter i landet har Certera etablerat sig som en nationell projektutvecklare. Under senare år har bolaget färdigställt fler än 600 bostäder och har ytterligare 93 bostäder i produktion. Till detta kommer 1 649 byggrätter för nya bostäder.

Certera har också tagit stora steg i sitt hållbarhetsarbete och bland annat publicerat sin första hållbarhetsredovisning. Under 2022 anställs dessutom en person som är helt inriktad på hållbarhetsfrågor. Det ligger helt i linje med Uddetorp Invests övergripande kärnfrågor om värdetillväxt, ökad samhällsnytta och hållbarhet.

Även Nöberu har haft en stark utveckling under senare år. Varumärkets satsning på manlig unisex istället för överdrivna machoideal har visat sig attraktivt för både män och de kvinnor som handlar åt sina partners. Under året växte bolaget på alla fronter samtidigt som man lanserade på ytterligare marknader. Bolaget rekryterade under året en ny VD och i början av 2022 flyttades huvudkontoret till Stockholm. Idag finns Nöberu i 20 länder.

Sammantaget är min bedömning att vi idag har en portfölj som gör oss väl positionerade inför de möjligheter och utmaningar vi står inför. Vi har också ett strukturerat arbetssätt och målmedvetna medarbetare. Sammantaget gör det att jag ser fram emot resten av året med tillförsikt, med respekt för att utvecklingen i vår omvärld lär vara fortsatt utmanande.



Robert Smith
Verkställande direktör

”Det är med stolthet och tacksamhet över våra medarbetare och partners som jag kan konstatera att vi kan redovisa en utveckling och resultat som hade varit bra under ett normalår. Att göra det under en brinnande pandemi imponerar stort.”



STARK TILLVÄXT UNDER PANDEMIN

Nöberu of Sweden är ett varumärke för manlig skönhetsvård med fokus på produkter för hår, hud, skägg och rakning. Företaget har under senare år vuxit kraftigt och finns idag i 20 länder i Europa. Under 2021 ökade antalet medarbetare och bolaget flyttade i början av 2022 huvudkontoret till Stockholm.

Manliga skönhetsprodukter är en växande marknad. Barberarmarknaden har gått från att vara en trend till att bli en etablerad bransch. Med detta kommer en ökad efterfrågan på produkter för manlig skönhet. Samtidigt förändras branschen i snabb takt.

– Den klassiska barberaren har tvingats bredda sitt erbjudande. Idag räcker det inte med att kunna använda rakverktyg, utan man måste också kunna klippa med sax, förklarar Daniel Blomqvist, sedan mars 2021 VD på Nöberu. Daniel har själv lång erfarenhet från både frisöryrket och branschen i stort.

AKTIVA UNDER PANDEMIN

Nöberu startades 2016 och har på sex år vuxit kraftigt. Idag finns företaget på 20 marknader i Europa och bara under 2021 gick man från sex till nio medarbetare. Tillväxten har varit möjlig tack vare dedikerad personal och kapital från Uddetorp Invest.

– När andra har bevakat sina positioner under pandemin har vi satsat. Vi har kunnat rekrytera och etablera svensk säljkår. Våra säljare har besökt varje frisersalong från Haparanda i norr till Ystad i söder, säger Daniel Blomqvist.

Han berättar också att pandemin delvis har förändrat marknaden då handeln i större utsträckning flyttat över till nätet samtidigt som de bostadsnära frisörerna, i alla fall tillfälligt, tagit marknadsandelar på bekostnad av citysalongerna.

MANLIG UNISEX ISTÄLLET FÖR MACHOIDEAL

Till skillnad från många andra varumärken har Nöberu valt att satsa på klassiskt manliga uttryck snarare än på överdrivna machoideal.

– Det är en medveten satsning. Fortfarande görs 80 procent av förstagångsköpen av manliga skönhetsprodukter

av kvinnor. Då tror vi att vår linje är mer attraktiv, säger Daniel Blomqvist.

Även om Nöberu i framtiden kommer att fokusera på männen är planen att bli mer av ett unisexvarumärke. Det är också helt unikt jämfört med alla andra varumärken på marknaden.

– Traditionellt har unisexvarumärkena utvecklats från att först ha erbjudit produkter till kvinnor. Vi är ensamma om att närma oss unisexmarknaden från manligt håll, berättar Daniel Blomqvist.

FORTSATT EXPANSION OCH UTVECKLAT SAMARBETE MED KUNDERNA

Det är en strategi som visat sig vara framgångsrik och som nu förväntas leda till fortsatt snabb expansion. Utöver att öka försäljningen på de 20 marknader där bolaget redan finns är planen att etablera sig i fler länder.

– Under 2021 lanserade vi våra produkter bland annat i Polen. Än så länge har vi bara skrapat på ytan på de marknader där vi finns och det finns många marknader kvar, utvecklar Daniel Blomqvist.

En annan viktig händelse var beslutet att flytta huvudkontoret från Borås till Stockholm. Vid sidan av att vara närmare andra viktiga aktörer och större möjligheter att rekrytera nyckelpersoner medför flytten också att Nöberu kan öppna en egen utbildningsakademi för frisörer.

– Det är något vi pratat om ett tag och som gör det möjligt för oss att bygga och utveckla relationen med våra kunder. Samtidigt kan vi hjälpa dem att introducera nya tjänster och därmed växa sina affärer. Frisör- och barberarbranschen är en relationsbransch. Om vi tillsammans kan hitta sätt att utveckla våra affärer är det givetvis bra för båda parter, avslutar Daniel Blomqvist.

”Frisör- och barberarbranschen är en relationsbransch. Tillsammans med våra kunder kan vi hitta sätt att utveckla våra affärer på ett sätt som gynnar båda parter.”

Daniel Blomqvist, VD Nöberu of Sweden



STRATEGI FÖR EN FÖRÄNDERLIG VÄRLD

Inför 2021 ändrade Uddetorp Invest strategisk inriktning som innebär att vi på sikt ska lämna vår operativa roll. Under året tog vi viktiga steg på vägen och både Cerner och Noberu står idag på starka egna ben.

Pandemin innebar att förändringstrycket på företag och branscher ökade mer på några månader än vad som vanligtvis sker under flera år. Uddetorp Invest gick in i de nya förutsättningarna med en helt ny strategi. Efter ett par år kan vi konstatera att strategin så här långt visat sig framgångsrik. Samtidigt visar den fortsatta utvecklingen i omvärlden på behovet av ständig utveckling.

Arbetet med vår nya strategi inleddes redan innan pandemin slog till och förändringen bygger på ett omfattande analysarbete. En grundbult är att framtida investeringsobjekt ska ha goda möjligheter till värdetillväxt och omsättningen ska helst ligga på mellan 10 och 100 miljoner kronor.

Som ägare bidrar vi med mycket mer än kapital. Genom åren har vi byggt upp både djup och bred kunskap om hur man driver och utvecklar en affär. Vi har också stor kunskap om ägarstyrning och styrelsearbete. Exakt hur detta kommer bolagen till del beror på varje bolags förutsättningar. Utöver ett aktivt styrelsearbete kan det exempelvis ske genom ett advisory board.

Utöver värdetillväxt fokuserar vi alltmer på samhällsnytta och hållbarhet. Många av de mest intressanta affärsidéerna föds idag som svar på våra viktiga framtidsfrågor. Där vill vi vara med och bidra.

Uddetorp Invest har idag en portfölj som gör oss väl positionerade inför de möjligheter och utmaningar vi står inför. Vi har också ett strukturerat arbetssätt och medarbetare som är beredda på både omprövning och hårt arbete – något som inte minst de senaste åren visat är nödvändigt för att nå framgång.

Uddetorp Invests tre kärnfrågor

- Värdetillväxt
- Ökad samhällsnytta
- Hållbarhet

”Vi har ett strukturerat arbetssätt och medarbetare som är beredda till både omprövning och hårt arbete – något som inte minst de senaste åren visat är nödvändigt för att nå framgång”



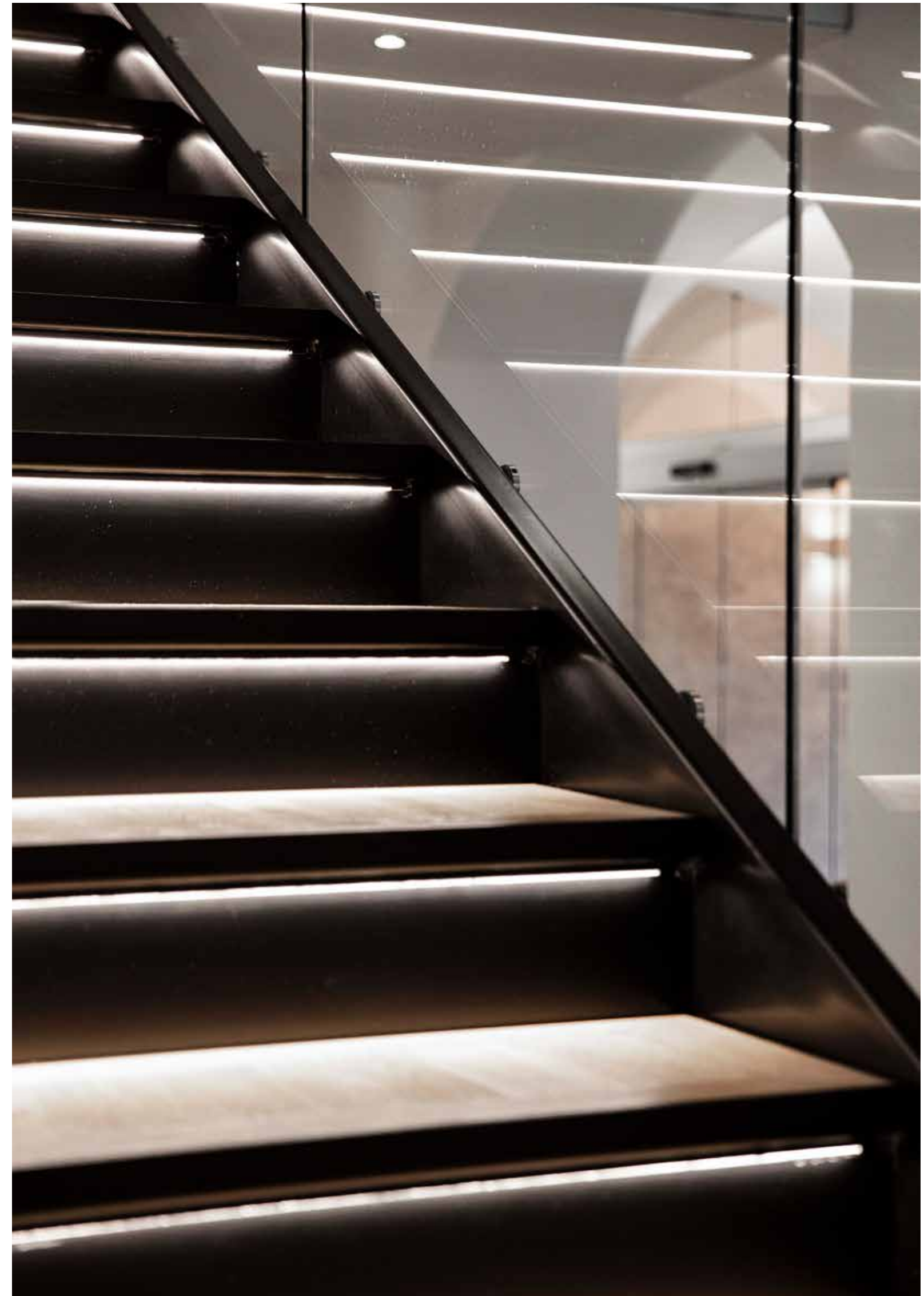
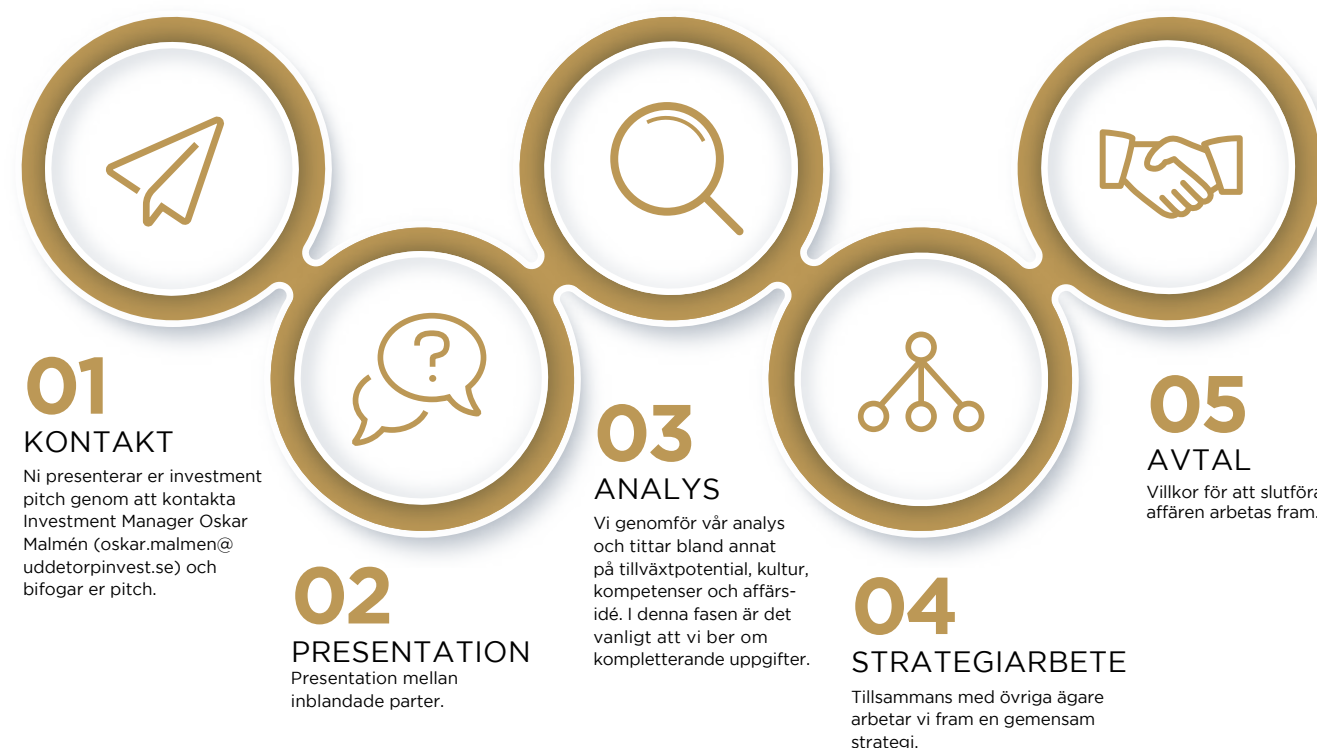
VI INVESTERAR I TILLVÄXT, SAMHÄLLSNYTTA OCH HÅLLBARHET

Uddetorp Invest håller ständigt ögonen öppna efter bolagsetableringar med stor tillväxtpotential. Finns det dessutom en tydlig samhällsnytta och en hållbar affärsmodell är vi definitivt intresserade.

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 samt sätter tillsammans med respektive bolag upp långsiktiga mål och strategier för tillväxt. Vi håller ständigt ögonen öppna efter potentiella bolagsetableringar med stor tillväxtpotential.

”Vi tillför kunskap, erfarenhet och kontaktnät och sätter tillsammans med bolagen upp långsiktiga mål och strategier för tillväxt.”



UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

Inledningen av 2021 präglades av oro för pandemin, men också hopp om att den påbörjade vaccineringen skulle ta oss tillbaka till en mer normal tillvaro. Samtidigt hade samhället i stort ställt om och de flesta branscher var tillbaka på nivåer som gällde innan pandemin. Tillsammans med fortsatt vaccinering gjorde det att ekonomin stod emot höstens tredje våg.

Sett i backspegeln var 2021 ett av de starkaste åren för världsekonomin på länge. Med undantag för de branscher som är beroende av fysiska möten och resande skedde en kraftig återhämtning. Redan mot slutet av året hade exempelvis svensk ekonomi inte bara tagit igen tappet från 2020, utan utvecklingen var tillbaka på samma kurva som innan covid-19 drabbade världen.

De långsiktiga effekterna av pandemin går fortfarande inte att beräkna. Även om vi kan dra slutsatsen att vi kommer att tillbringa mindre tid på kontoren, så vet vi inte hur mycket av arbetet som slutligen kommer att ske på distans. Det är också för tidigt att bedöma i vilken utsträckning vi kommer att resa till möten, konferenser och mässor i framtiden.

En sak verkar dock tydlig och det är hemmets ökade betydelse. Även om vi i stort går tillbaka till våra arbetsplatser, så lär behovet av extra utrymme för hemarbete att bestå. Detta påverkar även planlösningar då behovet av att kunna stänga dörren bakom sig ökar vid exempelvis digitala möten som sker från bostaden. Prisökningen på villor och större lägenheter fortsatte under året om än inte lika snabbt som under 2020. Denna utveckling är positiv för Cernera Fastigheters projektutveckling.

Samtidigt kunde vi under andra halvan av året se hur inflationen åter tog fart, främst beroende på flaskhalsar i leverantörskedjorna och ökade energipriser. Till viss del var detta effekter av pandemin och den kraftiga återhämtningen, men skulle situationen bestå kommer på sikt även räntorna att stiga, vilket påverkar bygg- och fastighetsbranschen.

När detta skrivs, i början av april 2022, är världen inne i ännu en kris i och med Rysslands invasion av Ukraina. Kriget och de påföljande sanktionerna har ytterligare ökat på energipriserna och vi kan redan se fler störningar i leverantörskedjorna inom exempelvis byggmaterial, vilket kan komma att leda till förseningar i byggprojekt.

En annan effekt av pandemin var e-handels kraftiga tillväxt. För vårt konsumentvarumärke Nöberu innebar det en fortsatt omviktning av försäljningen, även om bolaget samtidigt tog andelar på den del av marknaden som utgörs av fysiska frisör- och barberarsalonger. Trenden mot att allt fler män lägger alltmer pengar på skönhetsprodukter består. Samtidigt står kvinnorna fortfarande för en stor del av inköpen även av manliga skönhetsprodukter. Här är Nöberu väl positionerat med sin inriktning på klassisk manlighet istället för överdrivna machoideal.

”Även om vi i stort går tillbaka till våra arbetsplatser, så lär behovet av extra utrymme för hemarbete att bestå.”



KRAV PÅ HÅLLBARHET

Hållbarhet har alltid varit centralt för Uddetorp Invest och våra ambitioner är höga. Under 2021 tog bolagen själva över det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet. Våra krav är dock fortsatt lika höga.

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 lades denna resurs i början av 2021 över på bolagen själva – främst 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.

Motverkan av korruption

BOLAGET SKA HA nolltolerans mot korruption 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 korruption.

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. 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.

”Hållbarhet har alltid varit centralt för Uddetorp Invest och våra ambitioner är höga.”





STRATEGIN GER UTDELNING

Certera fortsatte under 2021 sin resa mot att etablera sig som en nationell fastighetsutvecklare. Samtidigt presenterade bolaget sitt bästa resultat hittills, till stor del beroende på intäkter från bolagets projektutveckling.

Under kommande år ska Certera växa och fortsätta resan mot att bli en större nationell fastighetsutvecklare. Affärsidén är att utveckla ytor för bostäder, kontor och handel i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Certera vill skapa hållbara och välanpassade miljöer där företagets kunder trivs och kan utvecklas.

Certera är idag en etablerad aktör inom projektutveckling och byggnation av bostäder. Under de senaste åren har bolaget färdigställt fler än 600 bostäder och har ytterligare 93 bostäder i produktion. Till detta kommer 1 649 byggrätter för nya bostäder.

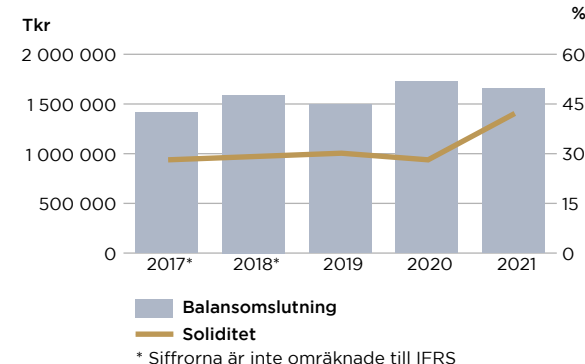
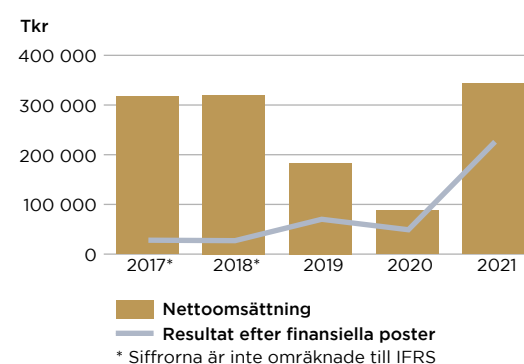
Samtidigt erbjuder Certera lokaler för företag, kommunala verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar Certera cirka 71 500 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov och önskemål.

Under 2021 förvärvade Certera sju projektfastigheter i Borås, Göteborg och Vadstena. Därtill vann Certera två markanvisningstävlingar i Linköping och Jönköping. Bolaget byggstartade totalt 60 nya bostäder och hade vid årsskiftet 93 bostäder under byggnation.

Rörelseresultatet uppgick till 165 mkr med intäkter från projektutveckling som största intäktspost då två projekt i Borås hade inflyttning under året.

”Certera presenterade sitt bästa resultat hittills, till stor del beroende på intäkter från projektutveckling.”

Ägarandel 100 %



Certera®

60
Så många lägenheter byggdes av Certera 2021

10
Certera finns på tio orter i Sverige



FORTSATT INTERNATIONELL LANSERING OCH FLYTT TILL STOCKHOLM

Nöberu intensifierade under 2021 den tillväxtresa som präglat bolaget sedan starten 2016. Utöver att expandera på fler marknader anställde bolaget medarbetare, rekryterade ny VD och förberedde flytt till Stockholm.

Pandemin innebar en utmaning för hela frisörbranschen som bygger på fysiska besök och relationer. I det läget satsade Nöberu på tillväxt och på att ta marknadsandelar – både i Sverige och internationellt. En viktig del av arbetet var att besöka frisörsalonger och barberare över hela landet.

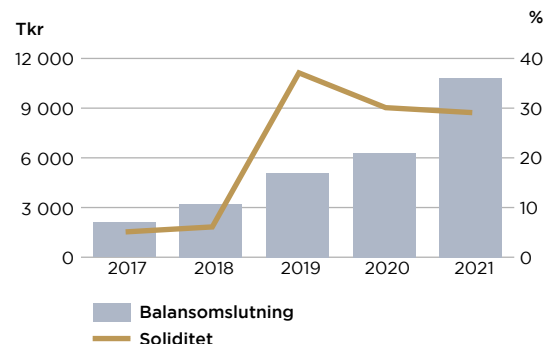
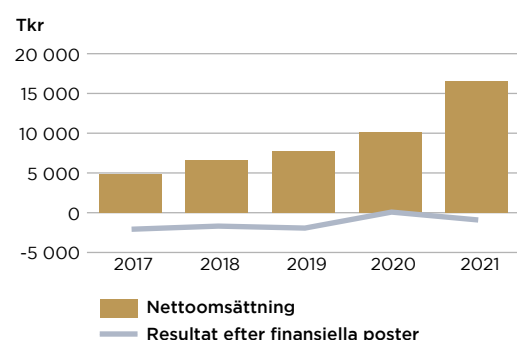
Den offensiva satsningen resulterade i att bolaget växte från 6 till 9 medarbetare samtidigt som omsättningen ökade med 63 procent till 16,6 mkr. Internationellt lanserades bolagets produkter ibland annat Polen. Idag finns Nöberus klassiska manliga skönhetsprodukter i 20 länder i Europa.

I början av 2022 flyttade Nöberu huvudkontoret till Stockholm. Syftet är komma närmare andra viktiga aktörer och förbättra möjligheterna att rekrytera nyckelpersoner. Dessutom medför flytten också att Nöberu kan öppna en egen utbildningsakademi för frisörer, vilket skapar möjligheter för gemensam utveckling och tillväxt.

Under 2021 rekryterades Daniel Blomqvist som ny vd. Daniel Blomqvist kommer närmast från rollen som kommersiell chef på branschorganisationen Frisörföretagarna.

”Under pandemin satsade Nöberu på tillväxt och på att ta marknadsandelar.”

Ägarandel 68,58 %



NÖBERU
OF SWEDEN



Nöberus produkter finns i 20 länder.



STEG MOT NORMALITET PÅ SÄTERIET

Efter ett år som inte liknade något annat kunde livet på Uddetorp Säteri tidvis och stegvis återgå till mer normala former under 2021. Samtidigt lades grunden för ett 2022 fritt från restriktioner.

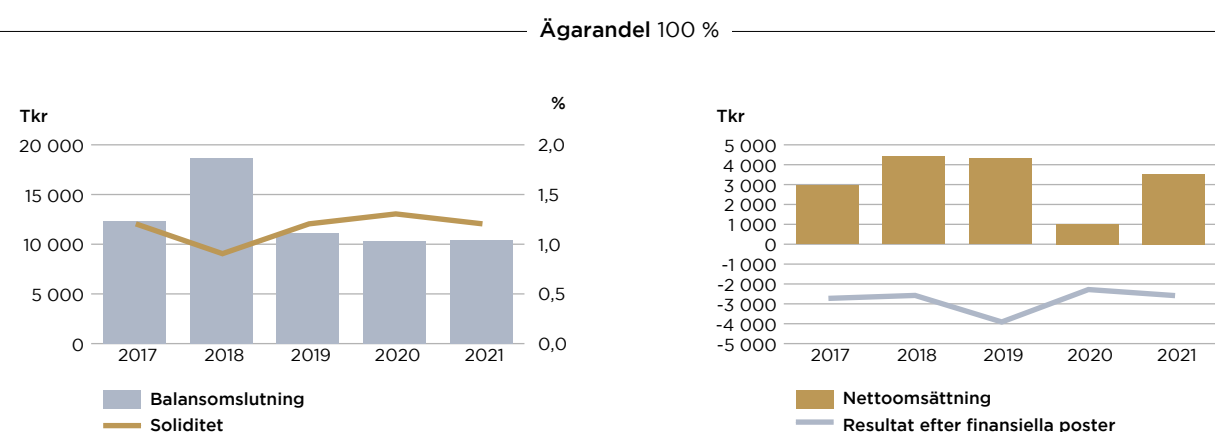
På Uddetorp Säteri bedrivs café och olika event. Den vackra miljön gör Säteriet till en perfekt plats för bröllop, kickoffar och konferenser. Byggnaderna omfamnas av vackra naturbetesmarker och till säteriet hör även egna jaktmarker.

Verksamheten har utvecklats stegvis och kompletterades strax innan pandemin med ett orangeri och en antikaffär där besökarna kan strosa runt bland moderna klassiker och göra fynd till hemmet. Antikaffären drivs inte i bolagets regi men ger ett stort mervärde till kunderna. Under 2021 pågick framför allt caféverksamheten och antikhandeln relativt normalt, medan andra delar på-

verkades mer av restriktionerna kopplade till pandemin. Framför allt var det svårt att genomföra större arrangemang. Trots detta gavs i september två konserter med Ola Salo i ett mindre format. Även en stor del av de planerade julborden gick att genomföra innan de nya restriktionerna kom i mitten av december.

Med borttagna restriktioner och en återgång till en mer normal tillvaro talar allt för att verksamheten på Uddetorp Säteri också kommer att återgå till det normala. Bolaget har ett mycket attraktivt erbjudande och har också utnyttjat en del av pandemitiden till att rusta sig för fortsatt utveckling.

”Trots pandemi kunde vi genomföra två konserter med Ola Salo.”



ÖVRIGA INVESTERINGAR

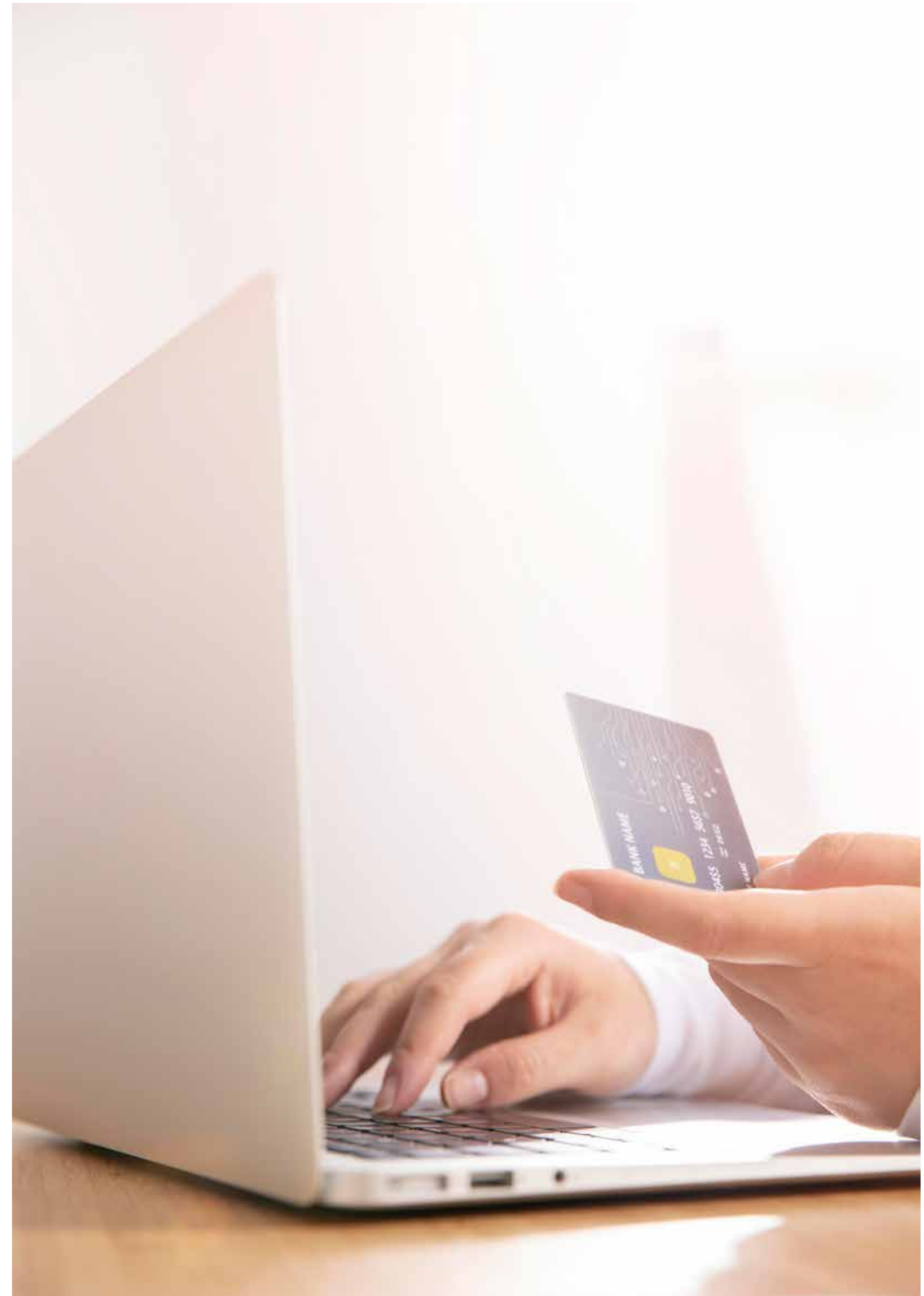
Aptic har utvecklats till ett europeiskt fintechbolag med fortsatt stark utvecklingspotential och ett komplett erbjudande som kan integreras i kundernas befintliga system och bidra till deras tillväxt.

Aptic är ett privatägt, snabbt växande nordeuropeiskt fintechbolag vars mission är att tillhandahålla innovativa och hållbara lösningar för finanssektorn. Plattformarna täcker kreditlösningar för e-handel/POS, reskontratjänster, fakturering, utlåning/inlåning, leasing och inkasso. Aptics kunder finns över hela norra Europa.

Plattformen Aptic ARC ger kunden en trygg lösning som täcker samtliga behov och som enkelt kan integreras i befintliga system. 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.

Aptic grundades 2001 och har ett team med 150 medarbetare på kontor i Norden samt i Nederländerna. Bolaget redan har kommit långt efterfrågan på fortsätter att öka stadigt. Uddetorp Invest har en långsiktig investeringshorisont för sitt innehav i Aptic eftersom vi ser en tydlig potential i bolaget. Vi känner oss trygga med deras uttalade ambition att fortsätta lösa sina kunders utmaningar och samtidigt ta större plats på den globala marknaden.

”Aptics lösningar används idag hos några av Europas ledande bolag inom finanssektorn.”



STYRELSE

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 och verkställande direktören för Uddetorp Invest AB (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Företaget har sitt säte i Borås. Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Uddetorp Invest AB är moderbolag i en koncern med verksamheter inom i huvudsak tre olika affärsområden; Fastigheter, Event och restaurang samt Skönhet. Följande varumärken ingår i koncernen;

CERNERA FASTIGHETER

Cernera jämte dotterbolag äger och förvaltar fastigheter samt bedriver projektutveckling av i huvudsak bostäder på utvalda orter i Sverige. Förvaltningsfastigheterna innehåller främst ytor för kontor och handel, men det finns även 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 i segmentet unisex. Varumärket delas in i fyra produktsegment: Skin care, Beard care, Hair care och Shaving. Kunderna är både privatpersoner och återförsäljare. Marknaden utgörs främst av Europa.

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 under helgerna även ett populärt utflyktsställe.

MODERBOLAGET

Uddetorp Invest AB verksamhet består i huvudsak av att äga bolag med tillväxtpotential. Vissa ledningsfunktioner åt 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 HÄNDELSER UNDER ÅRET

Även 2021 har varit starkt präglat av Covid-19 och merparten av koncernens verksamheter har fortsatt varit berörda på olika sätt.

Nöberu of Swedens satsning på en egen säljkår i Sverige har fallit väl ut. Exportförsäljningen har drabbats hårt under pandemin och det har varit svårt att bearbeta den marknaden. Under hösten har exportförsäljningen börjat återhämta sig. För att förstärka organisationen anställdes en ny VD som tillträdde i mars 2021. I början av 2022 har också en marknadschef och en försäljningschef i Sverige anställts. När restriktionerna nu börjar släppas runt om i världen står organisationen väldigt väl förberedd för att öka satsningen i Sverige men framför allt i Europa.

Uddetorp Säteri är den verksamhet som har drabbats hårdast av pandemin.

I princip alla event och samtliga bröllop har fått ställas in. För att hitta alternativa inkomster har en satsning gjorts på caféverksamheten vilket har blivit ett populärt utflyktsställe på helgerna. I slutet på året har även julbord kunnat hållas i begränsad omfattning. Allt eftersom restriktionerna släpps kommer möjligheten för event och bröllop öppnas upp.

Cernera är den verksamhet som har drabbats minst av pandemin. Cernera har en bra mix av kunder inom olika branscher och marginellt med omsättningshyror i de branscher som har drabbats värst av pandemin. Kunderna är oftast större företag med stabil ekonomi. Cernera har under året sålt sex förvaltningsfastigheter till ett sammanlagt värde om 576 mkr. Fyra av fastigheterna såldes till det börsnoterade bolaget Randviken Fastigheter, där den större delen av köpeskillingen kvittades mot noterade aktier. Härigenom blev Cernera en av de största aktieägarna i Randviken Fastigheter.

Cernera har även förvärvat en mindre förvaltningsfastighet och sju projektfastigheter. Utöver detta har tre markanvisningstävlingar vunnits. Förvärven av projektfastigheterna och de vunna markanvisningstävlingarna har ökat projektportföljen med 442 byggrätter för bostäder till totalt 1 649 byggrätter. Utöver detta är per årsskiftet 93 bostäder under produktion. Totalt har 170 bostäder producerats och tillträtts under 2021.

Uddetorp Invests andel i Viskan Group såldes i slutet av maj 2021 till Ni Mi So Invest AB, som i sin tur ägs av tidigare minoritetsägare. Verksamhetens resultat ingår i koncernens siffror fram till ovan datum.

Uddetorp Invest AB har historiskt hanterat koncernens gemensamma administration, HR/lönehantering och marknadsföring. I slutet på 2020 togs ett strategiskt beslut att varje dotterbolag själva ska ansvara för dessa funktioner, antingen genom egen personal eller via konsulter. Denna omorganisation trädde i kraft den 1 januari 2021. Uddetorp Invest AB har idag endast kvar personal för ledningsfunktioner.

LIKVIDITETSPLACERINGAR

Koncernen är idag, via dotterbolaget Cernera, sjätte största ägaren av Randviken Fastigheter. Innehavet motsvarar per balansdagen, 31 december 2021, 5,3 % av kapitalet i Randviken Fastigheter. Randviken Fastigheter är noterat på First North Premier som är en väletablerad marknadsplats. Aktien har under 2021 haft en mycket positiv utveckling till följd av Randvikens snabba tillväxt ihop med en gynnsam utveckling av fastighetsbolag över lag på börsen. Per balansdagen var marknadsvärdet på innehavet 183,3 mkr motsvarande en aktiekurs om 78 kr.

Under inledningen av 2022 har fastighetsbolag och börsen generellt haft en svagare utvecklingen. Det finns alltså en stark tilltro till företagets verksamhet, ledning och tillväxtplan samt dess förmåga att både på kort och lång sikt skapa aktieägarvärden. Förändringarna i aktiens marknadsvärde påverkar koncernens resultat och därmed det egna kapitalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Efter balansdagen har Cernera tecknat avtal som inbegriper försäljning av tre förvaltningsfastigheter. Fastigheterna som berörs är Katrinedal 11, Katrinehill 7 samt Maskrosen 19. Samtliga är belägna i Borås och det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgår till 455 mkr. Tillträdet var

den 31 mars 2022. Köpare är det noterade bolaget Randviken Fastigheter. Projektfastigheterna Blåvalen 10 och Marsken 11 har tillträtts, båda är belägna i Borås. Projektfastigheten Solrosen 16 i Borås har frånträtts i mars 2022.

Noberu of Sweden har flyttat sitt huvudkontor från Borås till Stockholm. Samtidigt flyttades lagret, som har hanterats i egen regi, till en 3P-logistiker.

FRAMTIDA UTVECKLING

Uddetorp Invest lämnar inte någon prognos vad avser den framtida finansiella utvecklingen. Koncernen kommer under 2022 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 väsentligaste risker där Uddetorp Invests största verksamhet, Cernera, blir tongivande i beskrivningen. Viskan Group har sålts under 2021 vilket gör att riskerna från den verksamheten 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 24 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 refinansieringsrisker 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 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 1,8 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.

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

	2021	2020	2019	2018*	2017*
KONCERNEN					
Nettoomsättning, tkr	395 209	169 890	293 665	421 235	427 871
Resultat efter finansiella poster, tkr	216 539	42 654	47 483	23 121	24 639
Balansomslutning, tkr	1 711 487	1 780 646	1 560 033	1 647 213	1 473 308
Soliditet, %	43,2	29,6	31,7	30,0	31,0
MODERFÖRETAGET					
Nettoomsättning, tkr	3 059	23 427	21 389	21 321	15 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 999	2 227	12 489	8 660	13 095
Balansomslutning, tkr	685 192	595 487	557 506	555 415	486 091
Soliditet, %	96	92	92	92	92

*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:

Balanserad vinst	66 959 549
Årets resultat	1 658 999
	68 618 548

Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	68 618 548
	68 618 548



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning	3, 4, 5	395 209	169 890
Övriga rörelseintäkter	6	2 112	5 450
Summa rörelseintäkter		397 321	175 340
Fastighetskostnader	7	-19 001	-17 841
Projektutvecklingskostnader	8	-230 374	-2 981
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-31 152	-47 816
Övriga externa kostnader	9	-24 929	-26 824
Personalkostnader	10	-43 322	-53 884
Av- och nedskrivningar	16	-6 565	-9 488
Övriga rörelsekostnader		-264	-135
Summa rörelsens kostnader		-355 607	-158 969
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	112 224	31 537
Resultat från andelar i joint ventures	17	-2 262	10 955
Resultat avyttring koncernföretag		5 257	-1 114
Rörelseresultat		156 933	57 749
Värdeförändring finansiella instrument	18	-576	0
Finansiella intäkter	11	74 481	333
Finansiella kostnader	12	-14 299	-15 428
Resultat efter finansiella poster		216 539	42 654
Skatt på årets resultat	13	-7 262	-9 706
Årets resultat		209 277	32 948
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		209 277	32 948
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		210 497	33 361
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 220	-413
		209 277	32 948

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning har ökat med 225,3 mkr till 395,2 mkr (169,9).

Fastighetsverksamheten i Cernerla står för den största förändringen då två bostadsrättsprojekt har tillträtts under året. Totalt har omsättning ökat med 266,5 mkr till 342,2 mkr (75,7). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 225,1 mkr (48,0). Resultatförbättringen består främst av tillträdet av två bostadsrättsprojekt, värdeförändringar av förvaltningsfastigheter samt en positiv kursutveckling av aktierna i Ranviken Fastigheter.

Försäljningen av skönhetsprodukter i Nöberu of Sweden har ökat med 6,4 mkr och Eventverksamheten i Uddetorp Säteri har ökat med 2,5 mkr. Omsättningen i värdepappershandeln har minskat med 9,3 mkr.

Nöberu of Sweden har även under 2021 fokuserat på den svenska marknaden och anställt ett antal nya säljare. Denna satsning har gett en omsättningsökning på 64% från 10,1 mkr till 16,6 mkr. En följd av denna investering i en egen säljkår har gjort att resultatet efter finansiella poster har minskat till -0,8 mkr (0 mkr).

Uddetorp Säteris omsättning har ökat kraftigt till 3,5 mkr (1,0 mkr). En stor del av ökningen beror på att restriktionerna lättades i slutet på 2021 så man återigen kunde servera julbord. Resultatet efter finansiella poster blev -2,6 mkr (-2,3 mkr). Verksamheten har även under 2021 haft stora begränsningar på grund av restriktionerna och de stora investeringarna i uppstarten av verksamheten belastar fortfarande resultatet.

Aktiemarknaden har under pandemin varit svår att bedöma vilket har gjort att handeln har minskat. Omsättningen har gått från 30,5 mkr till 21,2 mkr. Resultatet efter finansiella poster har förbättrats till 0,3 mkr (-0,3 mkr).

Totalt påverkar försäljningen av Onyx Sportcenter, Everywhere och Viskan Group omsättningen med -40,8 mkr jämfört med 2020. Alla tre verksamheter har redovisat negativa resultat mycket på grund av pandemin. Totalt utgjorde dessa verksamheters resultat -2,1 mkr av koncernens totala resultat efter finansiella poster för 2021. Föregående år var motsvarande siffra -5,8 mkr.

Totalt slutar resultatet efter finansiella poster för koncernen på 216,5 mkr (42,7 mkr).

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader består främst av externa hyreskontrakt för lokaler, inventarier, dataprogram, marknadsföring och externa konsulter. Under året uppgick dessa kostnader till 24,9 mkr (26,8). Minskningen beror främst på försäljningen av Onyx Sportcenter, Everywhere och Viskan Group.

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till 43,3 mkr (53,9). Minskningen beror främst på försäljningen av Onyx Sportcenter, Everywhere och Viskan Group.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 112,2 mkr (31,5). Försäljningen av ett fastighetspaket till Randviken Fastigheter i juni gjordes med ett underliggande fastighetsvärde på 303 mkr. Under året har även Eldflugan 1 och Daggkåpan 2 avyttrats med ett underliggande fastighetsvärde på 272,7 mkr. Det totala avtalade värdet för samtliga transaktioner överstiger det bokförda med cirka 40,8 mkr. Byggnationen av Daggkåpan 2 slutfördes innan försäljningen och bidrog under året med en positiv värdeförändring om 17,5 mkr (25,3). Resterande del avser förändringar i driftsnetto med 9,2 mkr (14,2) samt förändrade avkastningskrav med 44,7 mkr (-17,6).

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

I posten redovisas resultateffekten av projekt och förvaltningsfastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -2,3 mkr (11,0) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. Den stora skillnaden jämfört med föregående år beror på att förvaltningsfastigheten Pallas 1 har skrivits ned med 6,6 mkr samt att förvaltningsfastigheten Minerva 1 såldes med en förlust uppgående till 2,4 mkr. I februari föregående år gjordes också tillträdet av projektet Lorensberg som bidrog med ett positivt resultat.

RESULTAT AVYTTRING KONCERNFÖRETAG

Försäljningen av Viskan Group i maj 2021 genererade en vinst på cirka 5,8 mkr. Resterande -0,5 mkr avser transaktioner med minoriteten i Noberu.

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot uppgick till 59,6 mkr (-15,1). I finansiella intäkter ingår en positiv värdeförändring på aktieinnehavet i Randviken Fastigheter med 73,9 mkr varav 1 mkr är en realiserad vinst. Övriga finansiella intäkter utgörs i huvudsak av ränteintäkter.

De finansiella kostnaderna är främst räntekostnader för upptagna lån.

Värdeförändring finansiella instrument avser förändringen av marknadsvärdet på ränteswappar och uppgår till 0,6 mkr (0).

SKATT

Redovisad skatt uppgick till -7,3 mkr (-9,7). Av posten avser -15 mkr (0) uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar på finansiella instrument. Värdeförändringar på fastigheter påverkar posten med -15,2 mkr (-9,5). Vid försäljning av fastigheter har den avtalade skatten varit lägre än den avsatta skatten. Därav har en skatteintäkt uppstått med 20,7 mkr (0,0). Avsättning på underskottsavdrag har gjorts med 2,1 mkr (-0,2). Återföring av koncernens obeskattade reserver har gjorts, vilket innebär en förändring i skatt med 0,1 mkr (0).

Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	889 439	1 222 640
Rörelsefastigheter	15	70 219	71 289
Materiella anläggningstillgångar	16	19 653	27 682
Andelar i joint ventures	17	127 446	122 069
Fordringar hos joint ventures	18	8 943	4 381
Andra långfristiga fordringar	18	8 047	963
Uppskjutna skattefordringar	13	4 104	3 197
Summa anläggningstillgångar		1 127 851	1 452 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	19	314 059	263 652
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		8 688	9 240
Kundfordringar	18, 23	2 681	7 667
Fordringar hos joint ventures	18, 23	8 497	2 174
Övriga kortfristiga fordringar		63 160	35 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 589	9 790
Likviditetsplaceringar	18	183 291	0
Likvida medel		672	0
Summa omsättningstillgångar		583 637	328 425
SUMMA TILLGÅNGAR		1 711 488	1 780 646

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	22		
Aktiekapital		100	100
Övrigt bundet kapital		20	20
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		738 429	527 954
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		738 549	528 074
Innehav utan bestämmande inflytande		556	-373
Summa eget kapital		739 105	527 701
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	18, 23	573 579	751 247
Leasingskulder	18, 23	4 375	5 007
Uppskjuten skatteskuld	13	104 133	107 276
Övriga avsättningar	24	0	0
Finansiella derivatinstrument	18	576	0
Summa långfristiga skulder		682 663	863 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	18, 23	202 395	259 479
Leasingskulder	18, 23	4 309	2 524
Checkräkningskredit	23, 25	0	5 470
Förskott från kunder		14 454	18 806
Leverantörsskulder	23	27 819	42 734
Aktuella skatteskulder	13	563	595
Övriga kortfristiga skulder		28 238	44 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 942	15 248
Summa kortfristiga skulder		289 720	389 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 711 488	1 780 646

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De väsentliga delarna av koncernens anläggningstillgångar består av förvaltningsfastigheter, en rörelsefastighet samt andelar och fordringar på joint ventures.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter utgörs av totalt 14 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassafödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta.

Det redovisade värdet för förvaltningsfastigheterna uppgick den 31 december 2021 till 889,4 mkr (1 222,6), vilket är en minskning med 333,2 mkr sedan föregående årsskifte. Minskningen beror i huvudsak på försäljningen av sex fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 576 mkr. Under året har investeringar gjorts med totalt 84,4 mkr (121,9) där större delen avser nybyggnationen av Daggkåpan 2, förvärv av Rapphönan 8 samt hyresgäst-anpassningar i Näckrosen 4.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av kontorsinventarier, leasade fordon samt Anpassningar i verksamhetslokaler. Totalt uppgår de materiella anläggningstillgångarna 19,7 mkr (27,7). Totalt har det investerats 7,4 mkr (7,4) i nya tillgångar vilket främst avser leasade fordon. Resterande minskning avser främst försäljningen av Onyx Sportcenter, Everywhere och Viskan Group samt avskrivningar.

ANDELAR I JOINT VENTURES

Andelar i joint ventures uppgick den 31 december 2021 till 127,4 mkr (122,1). Där den största delen avser innehavet i Pallas 1 Fastighets AB. Under året har ytterligare 37,6% av CBJ Hugin AB förvärvats vilket gör att innehavet nu uppgår till 75,2%. I projektet Hugin kommer det uppföras 52 lägenheter mitt i centrala Borås med byggstart 2022. Andelen i ABCWB M 1-10 Fastighets AB som äger en mindre förvaltningsfastighet har sålts i april 2021.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De totala omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2021 till 583,6 mkr (328,4 mkr). Den största posten avser projektfastigheter 314,1 mkr (263,6). Totalt har det gjorts investeringar i nya projektfastigheter på 55,4 mkr (29,7) och i pågående projekt har det investerats 216,0 mkr (134,9).

Även övriga kortsiktiga fordringar har ökat och avser främst ännu ej utbetalad köpeskilling för en fastighetsförsäljning där delar av betalningen avser oreglerade fordringar på det sålda fastighetsbolaget samt att en del av betalningen sker i samband med att utbetalning av investeringsstöd sker.

Posten Likviditetsplaceringar avser aktier i börsnoterade Randviken Fastigheter. Posten värderas till verkligt värde över resultatet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderföretagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt bundet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	20	494 984	495 104	-385	494 719
Årets resultat			33 361	33 361	-413	32 948
Omräkningsdifferenser			34	34	0	34
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			33 395	33 395	-413	32 982
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	20	527 954	528 074	-373	527 701
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	527 954	528 074	-373	527 701
Årets resultat			210 497	210 497	-1 220	209 277
Omräkningsdifferenser			-57	-57	0	-57
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			210 440	210 440	-1 220	209 220
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	738 429	738 429	556	739 105
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-425	-425	425	0
Summa			-425	-425	425	0
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			35	35	2 149	2 184
Summa			35	35	2 149	2 184

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		156 933	57 875
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	27	-109 230	-33 377
Erhållen ränta		590	333
Erlagd ränta		-14 092	-15 428
Betald inkomstskatt		670	139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 871	9 542
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar varulager/projektfastigheter		-51 650	-155 648
Förändringar av rörelsefordringar		-87 038	-35 499
Förändringar av rörelseskulder		28 749	62 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 068	-119 200
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-84 381	-121 909
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		196 538	36 125
Investeringar i rörelsefastighet		-95	-166
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 417	-7 368
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		2 046	2 940
Utdelning från joint ventures		0	5 505
Investeringar i joint ventures		-12 506	-2 775
Förändring fordran joint ventures		0	-84
Avyttringar av joint ventures		4 866	337
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-12 199	-226
Avyttringar av dotterbolag		5 298	985
Investeringar i kortfristiga placeringar		-109 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 250	-86 636
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	27	129 883	221 708
Amortering av lån		-36 944	-15 872
Tillskott från minoritet		51	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		92 990	205 836
Årets kassaflöde		672	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Årets kassaflöde		672	0
Likvida medel vid årets slut		672	0
Outnyttjad checkräkningskredit		42 000	36 280
Outnyttjade byggnadskreditiv		105 684	177 502
Tillgänglig likviditet		148 356	213 782

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -75,1 mkr (-119,2).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 75,7 mkr (116,8). Under året har en fastighet förvärvat för sammanlagt 8,7 mkr (5,1) samtidigt har sex fastigheter sålts med en likviditetspåverkan på totalt 196,5 mkr. De likvida

medlen uppgick den 31 december 2021 till 0,7 mkr (0). Inkluderat beviljad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 148,4 mkr (213,8 mkr). Förändring av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Upptagna lån.

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 9 maj 2022 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 ”Kompletterande 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 erhöills.

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.

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.

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterföretag avyttras.

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. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras och interna transaktioner och balansposter mellan bostadsrättsföreningen och Uddetorp Invest elimineras. Intäkten redovisas då bostadsrättsköparna tillträder bostaden, vid samma tidpunkt avkonsolideras bostadsrättsföreningen.

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 arrangemanget. 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 kontraktperioden. 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 förpliktigt, 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 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 hänförs sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställs.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade 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 redovisningstillfället, 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 kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet 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, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Varulager i Uddetorp Invest utgörs främst av projektfastigheter, vilket avser fastigheter som innehas med avsikt att avyttras. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärde 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. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningspris reducerat för försäljningskostnader.

Projektfastigheter 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. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

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 projektfastigheter bokas i sin helhet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden 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 förväntade kreditförluster.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden 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 förväntade kreditförluster.

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. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras

till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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, det vill säga 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 bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal 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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

En eventalförpliktelse 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 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 investeringsbidrag. Bidrag hänförliga till intäkter redovisas som del i resultat och minskar de motsvarande kostnaderna och bidrag hänförligt till investeringar minskar tillgångens värde i balansräkningen.

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

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 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.

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

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 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.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter 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 marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Uddetorp Invest bedömer att koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Koncernen har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed konsoliderar Uddetorp Invest bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

För mer information om bedömningar vid konsolidering av bostadsrättsföreningar, se Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Koncernens nettoomsättning fördelas på följande verksamhetsgrenar

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
VERKSAMHETSGREN		
Hyresintäkter	66 912	66 348
Projektutveckling	275 295	9 389
Försäljning av skönhetsprodukter	16 568	10 151
Värdepappershandel	21 177	30 508
Gym och friskvård	0	9 732
Restaurangverksamhet	11 759	39 869
Konferens och event	3 537	1 020
Marknadsföringstjänster	-39	2 873
Summa	395 209	169 890

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i huvudsak månads- och kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 66 912 tkr (66 348 tkr).

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
HYRESINTÄKTER PER FASTIGHETSKATEGORI		
Kontorslokaler	34 476	38 639
Butik/Handel	7 337	13 839
Hotell och restaurang	7 080	5 380
Träning/Hälsa	6 812	1 390
Skola	2 482	1 557
Bostäder	2 020	1 598
Förråd	1 862	963
Garage och p-plats	2 434	2 386
Lager/Industri/Verkstad	1 707	15
Övrigt	702	581

Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	66 912	66 348
Erhållna stöd för lämnade hyresrabatter	0	954

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	58 735	69 036
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	50 939	66 748
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	38 138	57 194
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	26 017	39 338
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	19 095	29 796
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	59 820	117 567
Summa	252 744	379 679

Geografisk region	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Sverige		
Väst	274 221	8 883
Öst	1 035	453
Norr	22	53
Söder	17	0
Summa intäkter från avtal med kunder	275 295	9 389

Uddetorp Invest tillämpar undantaget att inte upplysa om intäkter som är en del av ett avtal som väntas slutföras inom ett år eller för intäkter som redovisas till det belopp som koncernen har rätt att fakturera, när koncernen har rätt till ersättning från en kund till ett belopp som direkt motsvarar värdet för kunden av koncernens prestation som uppnåtts till dato.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	115	922
Administrativa tjänster	562	602
Omställningsstöd	326	2 097
Ersättning försenad öppning av restaurang	0	1 114
Återvunna kundförluster	34	6
Ej inlösta presentkort	77	95
Försäljningsbonus	400	0
Övrigt	598	614
Summa övriga rörelseintäkter	2 112	5 450

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	7 430	6 767
Fastighetsskatt	3 553	4 131
Taxebundna kostnader	8 018	6 943
Redovisad fastighetskostnad	19 001	17 841

NOT 8 FASTIGHETSUTVECKLINGSKOSTNADER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Tillverkningskostnad	227 644	600
Marknadsföring och administrativa kostnader	2 423	2 017
Övrigt	307	364
Redovisad produktionskostnad	230 374	2 981

NOT 9 ARVODE TILL REVISOR

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>BDO Göteborg</i>		
Revisionsuppdraget	962	1 147
Övriga tjänster	37	47
Summa	999	1 194

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Moderföretaget	6	33	67	15	67	33
Dotterföretag	47	43	57	83	42	58
Totalt i koncernen	53	42	58	98	46	54

KÖNSFÖRDELNING, STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
	På balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %	På balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Styrelseledamöter	11	27	73	11	27	73
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	11	27	73	12	17	83
Totalt i koncernen	22	27	73	23	22	78

Not 10 Anställda och personalkostnader, forts.

PERSONALKOSTNADER	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	4 492	4 340
Sociala kostnader	2 448	2 298
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>614</i>	<i>576</i>
Övriga personalkostnader	65	78
Summa	7 005	6 716
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	1 291	4 508
Sociala kostnader	443	1 720
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>114</i>	<i>376</i>
Övriga personalkostnader	34	305
Summa	1 768	6 533
Tillfällig reduktion av arbetsgivaravgifter	0	-307
Summa personalkostnader i moderföretaget	8 773	12 942
Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	7 931	6 111
Sociala kostnader	3 886	3 031
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>1 163</i>	<i>894</i>
Övriga personalkostnader	334	0
Summa	12 151	9 142
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	17 570	28 379
Sociala kostnader	6 822	10 926
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>1 117</i>	<i>1 606</i>
Övriga personalkostnader	650	452
Summa	25 042	39 757
Korttidspermitteringsstöd	-2 382	-5 359
Tillfällig reduktion av arbetsgivaravgifter	0	-1 695
Övriga lönebidrag	-262	-903
Summa personalkostnader i dotterföretag	34 549	40 942
Totalt i koncernen	43 322	53 884

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	30	48
Ränteintäkter från Joint Ventures	0	119
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	558	166
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	588	333
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde:</i>		
Realiserade värdeförändringar aktier och andelar	995	0
Orealiserade värdeförändringar aktier och andelar	72 896	0
Summa	73 891	0
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	2	0
Summa	2	0
Summa finansiella intäkter	74 481	333

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	12 471	14 016
Räntekostnader skulder till leasingbolag	266	254
Räntekostnader övriga finansiella skulder	1 356	1 042
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	14 093	15 312
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	206	116
Summa	206	116
Summa finansiella kostnader	14 299	15 428

NOT 13 SKATT

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
AKTUELL SKATT		
Aktuell skatt på årets resultat	26	111
Justeringar avseende tidigare år	1	11
	27	122
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9 305	9 390
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-2 070	194
	7 235	9 584
Redovisad skatt i resultaträkningen	7 262	9 706

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
--	----------------------------	----------------------------

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
Resultat före skatt	216 539	42 654
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 % (21,4 %)	44 607	8 787

Skatteeffekt av:

Realisationsresultat försäljning dotterföretag	-9 498	956
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	-20 660	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	1	11
Resultat från andelar i joint ventures	466	-2 257
Resultat från projektutveckling	-7 625	726
Övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-29	1 483

Redovisad skatt	7 262	9 706
Effektiv skattesats	3 %	23 %

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
--	----------------------------	----------------------------

BELOPP REDOVISADE DIREKT MOT EGET KAPITAL		
Aktuell skatt:	0	0
Uppskjuten skatt: Skatt hänförligt till tidigare års underskottsavdrag	0	0
Summa	0	0

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld.

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Underskotts- avdrag
Ingående redovisat värde 2021-01-01	3 197
<i>Redovisat:</i>	
I resultatet	907
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	4 104

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Summa
Ingående redovisat värde 2020-01-01	3 677

<i>Redovisat:</i>	
I resultatet	-480
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	3 197

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Likvidi- tetspla- ceringar	Obe- skattade reserver	Förvalt- ningsfas- tigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	0	115	107 161	107 276
<i>Redovisat:</i>				
I resultatet	15 017	-115	-18 045	-3 143
Direkt mot eget kapital	0	0	0	0
I övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	15 017	0	89 116	104 133

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Likvidi- tetspla- ceringar	Obe- skattade reserver	Förvalt- ningsfas- tigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2020-01-01	0	0	107 046	107 046
<i>Redovisat:</i>				
I resultatet	0	-26	115	89
Direkt mot eget kapital	0	141	0	141
I övrigt totalresultat	0	0	0	0

Utgående redovisat värde 2020-12-31	0	115	107 161	107 276
--	----------	------------	----------------	----------------

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 består av 14 st fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av kommersiella fastigheter där kontorslokaler utgör den största andelen.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, det vill säga 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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 222 640	1 187 785
Förvärv	8 687	5 104
Investeringar	86 054	131 840
Investeringsstöd	-10 360	-14 996
Försäljningar	-488 958	-113 140
Orealiserade värdeförändringar	71 376	26 047
Utgående redovisat värde	889 439	1 222 640

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick till 71 376 tkr (26 047 tkr) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsfastigheter	36 098	26 299
Kommersiella fastigheter	801 341	1 032 810
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	51 999	163 531
Summa	889 438	1 222 640

FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2021-12-31	2020-12-31
Borås	889 438	1 222 640
Övriga Sverige	0	0
Summa	889 438	1 222 640

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER KONSTRUKTION	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	114 532	0
Förvärv	0	5 104
Investeringar	58 469	98 341
Aktiverade räntekostnader	4 183	765
Orealiserade värdeförändringar	17 491	25 318
Investeringsstöd	-10 360	-14 996
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	-184 315	0
Utgående redovisat värde	0	114 532

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, det vill säga 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.

Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSANTAGANDEN, VÅGT GENOMSNITT	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylperiod, antal år	10	10
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Hyesutveckling, % per år	2,00	2,00
Kalkylränta		
Bostäder, %	4,90	5,08
Kommersiellt, %	7,79	8,06
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	2,90	3,08
Kommersiellt, %	5,79	6,06
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,44	0,00
Kommersiellt, %	5,52	5,20
Hyesvärde, kr/kvm	1 377	1 325
Drifts- och underhålls- kostnader år 1, kr/kvm	294	265
Investeringar år 1, kr/kvm	820	908

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.

RESTVÄRDE

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, VERKLIGT VÄRDE PER 2021-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hysesvärde)	10	%	141	14,7
Marknadshyra (hysesvärde)	-10	%	-141	-14,7
Vakansgrad	5	%-enheter	-73	7,7
Drift- och underhålls- kostnader	15	%	-47	-4,9
Direktavkastning	1	%-enheter	-91	-9,5
Direktavkastning	-1	%-enheter	136	14,3
Inflation	1	%-enheter	85	8,9
Inflation	-1	%-enheter	-78	-8,2

Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

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

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 499	76 584
Årets investeringar		166
Omräkningsdifferenser		-251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 499	76 499
Ingående avskrivningar	-5 210	-4 032
Årets avskrivningar		-1 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 210	-5 210
Utgående redovisat värde	71 289	71 289

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Leasinginventarier	Summa materiella anläggnings- tillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2021	13 563	33 735	9 938	57 236
Årets anskaffningar	52	764	6 597	7 413
Försäljningar och utrangeringar	-1 422	-21 569	-5 766	-28 757
Omklassificeringar	0	0	0	0
Valutaomräkningsdifferens	0	4	0	4
Anskaffningsvärde per 31 december 2021	12 193	12 934	10 769	35 896
Ackumulerade avskrivningar per 1 januari 2021	-3 758	-23 528	-2 268	-29 554
Årets avskrivningar	-834	-2 358	-2 023	-5 215
Försäljningar och utrangeringar	222	16 309	1 995	18 526
Omklassificeringar	0	0	0	0
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2021	-4 370	-9 577	-2 296	-16 243
Utgående redovisat värde per 31 december 2021	7 823	3 357	8 473	19 653
Anskaffningsvärde per 1 januari 2020	18 842	47 334	14 041	80 217
Årets anskaffningar	144	2 065	5 159	7 368
Försäljningar och utrangeringar	-5 423	-17 749	-7 147	-30 319
Omklassificeringar	0	2 115	-2 115	0
Valutaomräkningsdifferens	0	-30	0	-30
Anskaffningsvärde per 31 december 2020	13 563	33 735	9 938	57 236
Ackumulerade avskrivningar per 1 januari 2020	-7 545	-31 455	-5 340	-44 340
Årets avskrivningar	-1 122	-4 904	-2 272	-8 298
Försäljningar och utrangeringar	4 909	14 609	3 566	23 084
Omklassificeringar	0	-1 778	1 778	0
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2020	-3 758	-23 528	-2 268	-29 554
Utgående redovisat värde per 31 december 2020	9 805	10 207	7 670	27 682

NOT 17 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2021-12-31. 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 företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2021-12-31	2020-12-31		
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	Borås	0	50	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBME Projekt AB	Borås	50	50	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBJ Hugin AB	Borås	75	38	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CFJ Kontraktbolag AB	Borås	50	50	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBFC Klosterängen AB	Borås	50	0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CEB SF AB	Södertälje	50	0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden

FÖRETAGSNAMN	Redovisat värde	
	2021-12-31	2020-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	114 805	114 112
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	0	7 133
CBME Projekt AB	-21	247
CBJ Hugin AB	8 376	300
CFJ Kontraktbolag AB	252	277
CBFC Klosterängen AB	18	0
CEB SF AB	4 016	0
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	127 446	122 069

ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE AVSEENDE JOINT VENTURES	2021-12-31	2020-12-31
<i>Eventualförpliktelser – joint ventures</i>		
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	6 000	12 000
Begränsad borgen till förmån för CBJ Hugin AB	714	357
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	0
Summa	6 804	12 357

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående tabell 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.

Not 17 Andelar i joint ventures, forts.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	417 999	430 964
Övriga anläggningstillgångar	54	669
Projektfastighet	64 360	63 831
Omsättningstillgångar	5 990	7 913
Långfristiga skulder	237 259	252 378
Kortfristiga skulder	21 534	22 776
Nettotillgångar	229 610	228 223
	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG		
Intäkt	26 865	24 759
Resultat	1 388	7 071
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	1 388	7 071
	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN		
Ingående nettotillgångar	228 223	215 152
Resultat för perioden	1 388	7 071
Aktieägartillskott	0	6 000
Övrigt totalresultat	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Utgående nettotillgångar	229 611	228 223
	2020-12-31	2019-12-31
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel	114 805	114 112
Goodwill	0	0
Redovisat värde	114 805	114 112

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	12 640	7 957
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-690	1 033
Resultat från avvecklade verksamheter	-2 266	6 386
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-2 956	7 419

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER 2021-12-31

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till			Summa redovisat värde
	värde- ringsnivå	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaff- nings- värde	
Fordringar hos joint ventures		0	17 440	17 440
Andra långfristiga fordringar		0	8 047	8 047
Kundfordringar		0	2 681	2 681
Likviditetsplaceringar	1	183 291	0	183 292
Summa		183 291	28 168	211 460
FINANSIELLA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder		0	775 974	775 974
Leasingskulld		0	4 375	4 375
Finansiella derivatinstrument	2	576	0	578
Checkräkningskredit		0	0	0
Leverantörsskulder		0	27 819	27 819
Summa		576	808 168	808 746

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till			Summa redovisat värde
	värde- ringsnivå	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaff- nings- värde	
Fordringar hos joint ventures		0	6 555	6 555
Kundfordringar		0	963	963
Fordringar hos joint ventures		0	7 667	7 667
Summa		0	15 185	15 185
FINANSIELLA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder		0	1 010 726	1 010 726
Leasingskulld		0	7 531	7 531
Checkräkningskredit		0	5 470	5 470
Leverantörsskulder		0	42 734	42 734
Summa		0	1 066 461	1 066 461

Not 18 Finansiella instrument, forts.**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 (det vill säga, som pris-noteringar) eller indirekt (det vill säga, härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (det vill säga, icke observerbara indata)

LIKVIDITETSPLACERINGAR

	2021-12-31			
	Ägd andel, %	Antal aktier	Bokfört värde/ aktie, kr	Substans värde/ aktie, kr*
Randviken Fastigheter AB	5,3	2 349 888	78,0	63,1

* Substansvärdet (EPRA NRV) är hämtat från bokslutskommunikén för 2021.

NOT 19 PROJEKTFASTIGHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	263 652	108 240
Pågående projekt	215 998	134 902
Förvärv	55 395	20 725
Försäljning	-221 036	0
Omräkningsdifferenser	50	-215
Utgående redovisat värde	314 059	263 652

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 239	0
Upplupna ränteintäkter	102	0
Upplupen kreditfaktura	0	5 625
Omställningsstöd	0	968
Stöd för korttidspermittering	0	870
Lönebidrag	0	32
Förskottsbetalda kostnader	1 248	2 295
Redovisat värde	2 589	9 790

NOT 21 KONCERNFÖRETAG

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

FÖRETAG	Organisations- nummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel, %	
				2021-12-31	2020-12-31
CEB Blåvalen 10 i Borås AB	559334-9128	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Byttorpslund 23 i Borås AB	559315-9683	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Byttorpså AB	556983-2263	Sverige	Borås	0,0	100,0
CEB Gaffelkremlan AB	556667-2365	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Holding I AB	556953-4588	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Holding III AB	556983-0754	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Holding IV AB	559052-4749	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Holding V AB	559229-2683	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Holding VI AB	559257-3041	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Holding VII AB	559302-3848	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Holding 8 AB	559309-4583	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Holding 9 AB	559334-9144	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Hopptornet 3 i Linköping AB	559276-8369	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Lunden 1 AB	559236-9192	Sverige	Borås	0,0	100,0
CEB Lunden 2 AB	559236-9200	Sverige	Borås	0,0	100,0
CEB Lunden C AB	559253-3755	Sverige	Borås	0,0	100,0
CEB Markbolag 7:3 AB	559315-9691	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Markbolag 7:5 AB	559315-9675	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Markbolag 8:4 AB	559334-9136	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Marsken 11 i Borås AB	559315-9709	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Minan 6 AB	559054-6940	Sverige	Borås	0,0	100,0
CEB Mjälle 1:49 AB	559054-6957	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Nykvarn AB	559257-3058	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Rosendal AB	559303-9414	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Röd 80:2 Göteborg AB	559309-8212	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Röd 81:1 i Göteborg AB	559313-7507	Sverige	Borås	100,0	0,0
CEB Stallbacken CL AB	559058-4156	Sverige	Borås	100,0	100,0
CEB Tärnan AB	559334-9151	Sverige	Borås	100,0	0,0
Cernera Armbåga 1 KB	916559-3535	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Bostads AB	556955-6128	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Eldflugan 1 AB	556041-9441	Sverige	Borås	0,0	100,0
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Förvaltning AB	556892-1323	Sverige	Borås	0,0	100,0
Cernera Guldbaggen 28 AB	559039-8003	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Guldbaggen AB	559064-7185	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Heimdal AB	556756-1047	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Holding 1 AB	559005-9357	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Holding 2 AB	559315-6945	Sverige	Borås	100,0	0,0
Cernera K 1:158 AB	556866-2737	Sverige	Borås	0,0	100,0
Cernera K7 AB	556683-2928	Sverige	Borås	100,0	100,0

Not 21 Koncernföretag, forts.

FÖRETAG	Organisations-nummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel, %	
				2021-12-31	2020-12-31
Cernera Kapital AB	559302-3855	Sverige	Borås	100,0	0,0
Cernera Katrinedal 11 AB	556671-7947	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Kilsund 9 AB	559171-7177	Sverige	Borås	0,0	100,0
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Källebackeryd 1:59 AB	559180-8992	Sverige	Borås	0,0	100,0
Cernera Landala 2 AB	556716-4941	Sverige	Borås	0,0	100,0
Cernera Maskrosen AB	556683-1607	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Mercurius 1 AB	556819-5084	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Perseus 3 AB	556825-9484	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Projekt AB	559075-5038	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Property España S.L		Spanien	Genua	100,0	100,0
Cernera Rapphönan 8 AB	559302-3863	Sverige	Borås	100,0	0,0
Cernera Resedan AB	559185-1562	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,0	100,0
Cernera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,0	100,0
Evrwr Communication AB	559175-5409	Sverige	Borås	100,0	100,0
Noberu Distribution AB	559024-9263	Sverige	Borås	68,6	65,4
Noberu Holding AB	559031-5882	Sverige	Borås	100,0	100,0
Park View Restaurang AB	559114-7227	Sverige	Borås	0,0	46,2
Port 17 Garage AB	559258-5078	Sverige	Borås	0,0	100,0
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Sverige	Borås	100,0	100,0
Uddetorp Kapital AB	556626-9543	Sverige	Borås	100,0	100,0
Uddetorp Säteri AB	556695-9325	Sverige	Borås	100,0	100,0
Uh Nr 2020 AB	559099-8745	Sverige	Borås	100,0	100,0
Viskans Mat & Dryck AB	556728-8849	Sverige	Borås	0,0	50,9
Viskans Restauranger AB	559081-6889	Sverige	Borås	0,0	50,9

NOT 22 EGET KAPITAL**AKTIEKAPITAL**

Det registrerade aktiekapitalet på 100 000 kr (100 000 kr) 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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
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.

Not 23 Finansiella risker, forts.**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.

Koncernen bevakar reserveringsbehovet 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.

Den totala kreditförlustreserven uppgår till 251 tkr (262 tkr).

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. Ränterisken uppstår i de olika finansiella instrumenten. Ränteändring påverkar marknadsvärdet på det långfristiga finansiella instrumentet medan upplåning mot rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för en ränterisk. 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 +/- 1 830 tkr (-5 089) tkr.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

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 42 000 tkr (41 750 tkr). Den totala likviditetsreserven består av onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten outnyttjad.

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

Koncernens kontraktsenliga 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.

Not 23 Finansiella risker, forts.

LÖPTIDSANALYS	2021-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	81 561	171 956	41 257	117 604	206 250	618 628
Leasingskulder	1 845	2 463	4 376	0	0	8 684
Checkräkningskredit	0	0	0	0	0	0
Byggnadskreditiv	50 313	94 783	0	0	0	145 096
Övriga skulder	1 200	9 700	1 350	0	0	12 250
Leverantörsskulder	27 819	0	0	0	0	27 819
Summa	162 738	278 902	46 983	117 604	206 250	812 477

LÖPTIDSANALYS	2020-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	10 482	118 309	335 171	32 640	290 077	786 679
Leasingskulder	1 262	1 262	5 007	0	0	7 531
Checkräkningskredit	0	5 470	0	0	0	5 470
Byggnadskreditiv	100 000	106 903	0	0	0	206 903
Övriga skulder	0	8 144	9 000	0	0	17 144
Leverantörsskulder	42 734	0	0	0	0	42 734
Summa	154 478	240 088	349 178	32 640	290 077	1 066 461

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31
Checkräkningskredit	42 000	0	41 750	5 470
Byggnadskreditiv	250 780	145 096	384 405	206 903
Summa	292 780	145 096	426 155	212 373

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	739 105	527 701
Balansomslutning	1 711 488	1 780 646
Soliditet, %	43,2	29,6

NOT 24 AVSÄTTNINGAR

	Garantiarbeten
Per 1 januari 2020	439
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-439
Återförda utnyttjade belopp	0
Per 31 december 2020	0
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	0
Återförda utnyttjade belopp	0
Per 31 december 2021	0

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2021-01-01	2020-01-01
Avskrivningar	6 415	9 488
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-71 376	-26 047
Realisationsresultat sålda dotterbolag	-46 105	-4 502
Resultatandelar från joint ventures	2 262	-10 955
Övrigt	-426	-1 361
Redovisat värde	-109 230	-33 377

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödespåverkande		2021-12-31
			Försäljning koncernföretag	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	999 052	94 897	-330 409	184	763 724
Leasingskulder	7 531	2 936	-1 783	0	8 684
Övriga skulder	17 144	-4 894	0	0	12 250
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 023 727	92 939	-332 192	184	784 658

	2020-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödespåverkande		2020-12-31
			Försäljning koncernföretag	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	861 346	203 188	-65 871	389	999 052
Leasingskulder	8 712	2 306	-3 487	0	7 531
Övriga skulder	17 190	0	0	-46	17 144
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	887 248	205 494	-69 358	343	1 023 727

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	715 714	838 777
Företagsinteckningar	2 000	5 250
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	8 473	7 670
Summa	726 187	851 697

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	6 804	12 357
Summa	6 804	12 357

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	77	111
Inköp av varor/ tjänster	300	300
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	8 945	28 945

NOT 30 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har Cerner tecknat avtal som inbegriper försäljning av tre förvaltningsfastigheter. Fastigheterna som berörs är Katrinedal 11, Katrinehill 7 samt Maskrosen 19. Samtliga är belägna i Borås och det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgår till 455 mkr. Tillträde är beräknat till den 31 mars 2022. Köpare är det noterade bolaget Randviken Fastigheter. Projektfastigheterna Blåvalen 10 och Marsken 11 har tillträtts, båda är belägna i Borås. Projektfastigheten Solrosen 16 i Borås har frånträtts i mars 2022.

Noberu of Sweden har flyttat sitt huvudkontor från Borås till Stockholm. Samtidig flyttades lagret, som har hanterats i egen regi, till en 3P-logistiker.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning	3	3 059	23 427
Övriga rörelseintäkter	4	1 567	1 585
Summa rörelseintäkter		4 626	25 012
Övriga externa kostnader	5	-2 143	-9 083
Personalkostnader	6	-8 773	-12 942
Avskrivningar	11	-2 018	-1 791
Övriga kostnader		-16	0
Rörelseresultat		-8 324	1 196
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	1 000	1 371
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-675	-340
Resultat efter finansiella poster		-7 999	2 227
Bokslutsdispositioner	9	10 040	4 776
Skatt	10	-382	-1 357
Årets resultat		1 659	5 646
Årets totalresultat		1 659	5 646

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 260	2 055
Leasinginventarier	11	4 139	3 933
Summa materiella anläggningstillgångar		5 399	5 988
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	12	608 128	498 922
Fordringar hos koncernföretag	13	39 575	69 871
Uppskjutna skattefordringar		0	382
Summa finansiella anläggningstillgångar		647 703	569 175
Summa anläggningstillgångar		653 102	575 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Färdiga varor och handelsvaror		14	14
Kundfordringar	13	5	11
Fordringar hos koncernföretag	13	29 233	17 262
Aktuell skattefordran	10	59	0
Övriga kortfristiga fordringar		54	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	332	177
Likvida medel		2 393	2 860
Summa omsättningstillgångar		32 090	20 324
SUMMA TILLGÅNGAR		685 192	595 487

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Uppskrivningsfond		588 984	479 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		66 960	61 314
Årets resultat		1 659	5 646
Summa eget kapital		657 723	546 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	10 241	10 057
Leasingskulder	13, 16	1 031	2 665
Summa långfristiga skulder		11 272	12 722
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leasingskulder	13, 16	3 297	1 382
Leverantörsskulder	13, 16	184	269
Skulder till koncernföretag	13, 16	44	44
Aktuella skatteskulder	10	0	26
Övriga kortfristiga skulder		11 681	32 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	991	1 760
Summa kortfristiga skulder		16 197	35 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		685 192	595 487

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Upp-skrivnings-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 2020-01-01	100	20	449 800	47 285	14 029	511 234
Omföring resultat från föregående år				14 029	-14 029	0
Årets resultat					5 646	5 646
Årets övrigt totalresultat				0	0	0
Årets totalresultat				0	5 646	5 646
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				0		0
Summa				0	0	0
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			30 000			30 000
Summa			30 000			30 000
Utgående balans per 2020-12-31	100	20	479 800	61 314	5 646	546 880
Ingående balans per 2021-01-01	100	20	479 800	61 314	5 646	546 880
Omföring resultat från föregående år				5 646	-5 646	0
Årets resultat					1 659	1 659
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat				0	1 659	1 659
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				0		0
Summa				0	0	0
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			109 184			109 184
Summa			109 184			109 184
Utgående balans per 2021-12-31	100	20	588 984	66 960	1 659	657 723

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-8 324	1 196
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	18	1 945	1 791
Erhållen ränta		1 000	984
Erhållna utdelningar			0
Erlagd ränta		-401	-340
Betald inkomstskatt		-85	-102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 865	3 529
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar av rörelsefordringar		-12 175	12 154
Förändringar av rörelseskulder		-21 578	2 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 618	17 974
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 361	-2 768
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		2 006	1 604
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		30 274	-19 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten		28 919	-20 560
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 337	2 768
Amortering av lån		-2 145	-2 235
Utdelning		0	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		10 040	4 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 232	5 309
Årets kassaflöde		-467	2 723
Likvida medel vid årets början		2 860	137
Likvida medel vid årets slut		2 393	2 860

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 företagens 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 omsättnings-tillgångar 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, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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 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.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Fakturering till koncernföretag	2 827	23 210
Tillfällig uthyrning av personal	232	217
Summa	3 059	23 427

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Uthyrning inventarier till koncernföretag	885	0
Vidarefakturerade kostnader	473	1 001
Återvunna kundförluster	28	6
Valutakursdifferenser	89	0
Vinst avyttring inventarier	90	519
Övrigt	2	59
Summa	1 567	1 585

NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
BDO GÖTEBORG		
Revisionsuppdraget	81	57
Övriga tjänster	36	44
Summa	117	101

NOT 6 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 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE INTÄKTER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	1 000	985
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 000	985
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	0	386
Summa	0	386
Summa finansiella intäkter	1 000	1 371

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE KOSTNADER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-208	-211
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-128	-117
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-65	-12
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-401	-340
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	-274	0
Summa	-274	0
Summa finansiella kostnader	-675	-340

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Erhållet koncernbidrag	11 344	9 872
Lämnat koncernbidrag	-1 304	-5 096
Summa	10 040	4 776

NOT 10 SKATT

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-382	-1 357
Redovisad skatt	-382	-1 357
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före skatt	2 041	7 002
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	420	1 442
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	-38	-85
Redovisad skatt	382	1 357
Effektiv skattesats	19%	19%

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 697	5 697
Inköp	134	0
Försäljningar och utrangeringar	-17	0
Utgående anskaffningsvärde	5 814	5 697
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 642	-2 748
Årets avskrivningar	-914	-894
Försäljningar och utrangeringar	2	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 554	-3 642
Utgående redovisat värde Inventarier, verktyg och installationer	1 260	2 055
LEASINGINVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 523	4 292
Inköp	3 227	2 768
Försäljningar och utrangeringar	-2 174	-2 537
Utgående anskaffningsvärde	5 576	4 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-590	-625
Årets avskrivningar	-1 104	-897
Försäljningar och utrangeringar	257	932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 437	-590
Utgående redovisat värde Leasinginventarier	4 139	3 933

NOT 12 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 329	24 729
Förvärv/ aktieägartillskott	22	3 600
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 351	28 329
Ingående ackumulerade uppskrivningar	479 800	449 800
Årets uppskrivningar	109 184	30 000
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	588 984	479 800
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-9 207	-9 207
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 207	-9 207
Utgående redovisat värde	608 128	498 922

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 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Borås	100,0	18 832	18 832
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Borås	100,0	589 184	480 000
Cernera International AB	559136-9805	Borås	100,0	112	90
				608 128	498 922

NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos koncernföretag	68 808	87 133
Kundfordringar	5	11
Summa	68 813	87 144
FINANSIELLA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	10 241	10 057
Leasingskulder	4 328	4 047
Skulder till koncernföretag	44	44
Leverantörsskulder	184	269
Summa	14 797	14 417

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 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	332	177
Redovisat värde	332	177

NOT 15 EGET KAPITAL

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 1 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Aktierna fördelas på 125 st A-aktier med 10 röster per aktie och 875 B-akter med 1 röst per aktie. Se även upplysningar i Koncernens Not 22 Eget kapital.

NOT 16 LÖPTIDSANALYS FÖR FINANSIELLA SKULDER

2021-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	10 241	0	0	0	0	10 241
Leasingskulder	1 229	2 068	1 031	0	0	4 328
Skulder till koncernföretag	44	0	0	0	0	44
Leverantörsskulder	184	0	0	0	0	184
	11 698	2 068	1 031	0	0	14 797
2020-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	10 057	0	0	0	0	10 057
Skulder till koncernföretag	691	691	2 665	0	0	4 047
Skulder till koncernföretag	0	44	0	0	0	44
Leverantörsskulder	269	0	0	0	0	269
	11 017	735	2 665	0	0	14 417

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	93	32
Lönerelaterade kostnader	787	1 497
Övrigt	111	231
Redovisat värde	991	1 760

NOT 18 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2021-01-01	2020-01-01
<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	2 018	1 791
Realisationsresultat avyttring inventarier	-73	0
Summa	1 945	1 791

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 057	0	184	10 241
Leasingskulder	4 047	281	0	4 328
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 104	281	184	14 569

	2020-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 446	0	-389	10 057
Leasingskulder	3 511	536	0	4 047
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 957	536	-389	14 104

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	4 139	3 933
Summa	4 139	3 933
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden för koncernbolag	2 000	0
Summa	2 000	0

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÄENDE	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	8 945	28 945

KONCERNFÖRETAG	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	3 953	23 384
Inköp av varor/ tjänster	152	4 459
Fordran på balansdagen	68 808	87 133
Skuld på balansdagen	44	44

NOT 21 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION I KR	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:		
Balanserad vinst	66 959 549	61 313 802
Årets resultat	1 658 999	5 645 747
	68 618 548	66 959 549
Disponeras så att:		
I ny räkning överföres	68 618 548	66 959 549
	68 618 548	66 959 549

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Uddetorp Invest AB
Org. nr. 556062-2176

Borås den 8 maj 2022.

Bo Smith
Styrelseordförande

Robert Smith
Styrelseledamot, VD

Martin Smith
Styrelseledamot, v VD

Ingela Smith
Styrelseledamot

Kerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2022.

BDO Göteborg

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uddetorp Invest AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-80 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISORNS ANSVAR
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE



Uddetorp Invest AB

Stora Torget 1, 503 30 Borås, Sverige

Telefon: +46(0)33-225 330

uddetorpinvest.se