



UDDETORP

INVEST

ÅRSREDOVISNING 2022



INNEHÅLL

<i>Uddetorp Invest</i>	06
<i>Året som gått</i>	08
<i>VD har ordet</i>	10
<i>Strategi</i>	12
<i>Hållbarhet</i>	14
<i>Cernera</i>	18
<i>Nöberu of Sweden</i>	20
<i>Övriga investeringar</i>	22
<i>Styrelse</i>	24
<i>Finansiell rapport</i>	
<i>Förvaltningsberättelse</i>	28
<i>Flerårsöversikt</i>	30
<i>Resultaträkning koncernen</i>	32
<i>Balansräkning koncernen</i>	34
<i>Förändringar av eget kapital, koncernen</i>	37
<i>Kassaflödesanalys koncernen</i>	38
<i>Noter koncernen</i>	40
<i>Moderföretagets resultaträkning</i>	61
<i>Moderföretagets balansräkning</i>	62
<i>Förändringar av eget kapital, moderföretaget</i>	64
<i>Kassaflödesanalys moderföretaget</i>	65
<i>Noter moderföretaget</i>	66
<i>Revisionsberättelse</i>	73



DETTA ÄR UDDETORP INVEST

Uddetorp Invest är ett investmentbolag som genererar lönsamma affärer och bidrar till ett hållbart samhälle genom långsiktigt värdeskapande. Utöver moderbolaget ingår Cernera Fastigheter och Nöberu of Sweden i koncernen. Därtill är Uddetorp delägare i bland annat Aptic och Finebrands. Uddetorp Invest har sitt säte i Borås.

Uddetorp Invest startades 1984 av familjen Smith som fortfarande äger och driver företaget. Den huvudsakliga verksamheten är aktivt hel- eller delägande i bolag som vill växa och utmana sin bransch. Totalt ingår ett 60-tal bolag i koncernen.

Vår övertygelse är att långsiktigt värdeskapande ger såväl lönsamma affärer som ett hållbart samhälle. Därför värnar vi om ömsesidiga och korrekta 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 och Nöberu of Sweden i koncernen.

”Vår övertygelse är att långsiktigt värdeskapande ger såväl lönsamma affärer som ett hållbart samhälle”

2022 I KORTHET

Cernera satte nytt rekord i projektintäkter och ställde om till de nya förutsättningarna som kommer med högre räntor och en kärvare bostadsmarknad. Nöberu genomförde flera stora förändringar och avslutade året framgångsrikt. Mot slutet av året gick vi in som delägare i Finebrands.

När vi trodde att livet skulle återgå till det normala efter pandemin fick vi istället ett storkrig i Europa. Det ledde i sin tur till ytterligare störningar i de globala leveranskedjorna samt prischocker på bland annat livsmedel och energi, vilket utgjorde bränsle för kraftigt ökande inflation och därmed stigande räntor.

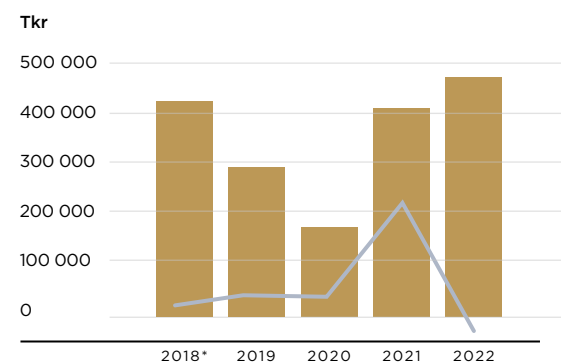
Den nya verkligheten satte Uddetorp Invests strategi på prov – ett prov man visade sig klara. Cernera fortsatte att leverera stabila kassaflöden i förvaltningsverksamheten och tecknade ett flertal nya kontrakt. Inflyttningen av totalt 129 lägenheter bidrog dessutom till rekordintäkter inom projektutveckling. Samtidigt planerades projektverksamheten om med fokus på att slutföra påbörjade projekt samt att förbereda projekt i tidiga skeden inför att marknaden vänder upp igen.

Nöberu genomförde omfattande förändringar för att ta nästa steg i bolagets tillväxtresa. Åtgärderna bidrog till en kraftig försäljningsökning under andra halvåret – både i Sverige och på bolagets exportmarknader. Den starka positiva utvecklingen har fortsatt in i 2023.

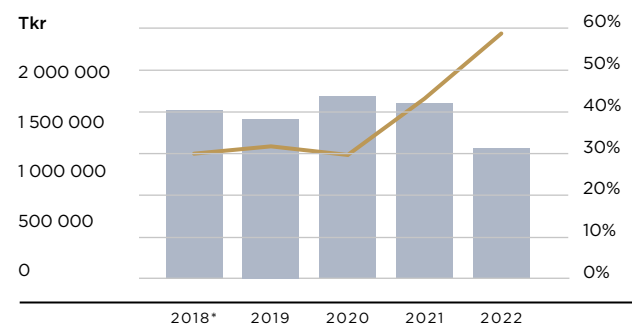
Cerneras verksamhet visade styrka, trots utmanande marknadsförutsättningar. Nöberu vidtog åtgärder som innebar att året kunde avslutas med en positiv utveckling.

Som en konsekvens av de strategiska kraven på verksamheterna avvecklades under året verksamheten i Uddetorp Säteri.

I december gick Uddetorp Invest in som delägare i Finebrands – ett bolag som importerar dryckesvaror för försäljning till Systembolaget, hotell och restauranger. Finebrands har funnits sedan 2010 och har en attraktiv produktportfölj med stor potential att växa ytterligare.



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



■ Balansomslutning
— Soliditet
* Siffrorna är inte omräknade till IFRS

NYCKELTAL	NETTO-OMSÄTTNING	ÅRETS RESULTAT
Uddetorp Invest – koncernen	455 005 tkr	-27 309 tkr
Cernera Fastigheter	432 617 tkr	-14 120 tkr
Uddetorp Säteri	2 626 tkr	-2 873 tkr
Nöberu of Sweden	21 174 tkr	-4 931 tkr



REDO ATT GÖRA UTMANINGAR TILL MÖJLIGHETER

Uddetorp Invest och våra bolag har klarat de senaste årens utmaningar på ett imponerande sätt. Det har gett oss erfarenheter som kommer att vara nödvändiga när vi ska göra lyckade affärer i en ständigt föränderlig värld.

Det tog bara ett par veckor från det att pandemirestriktionerna avskaffades till att Ryssland inledde sin fullskaliga invasion av Ukraina. Det vi alla trodde skulle bli en återgång till det normala blev istället starten på en ny verklighet och ett nytt makroekonomiskt klimat.

Pandemin hade lett till ansträngda globala leveranskedjor och komponentbrister, vilket i sin tur medfört kostnadsökningar. Därtill hade energipriserna stigit kraftigt under hösten och vintern 2021/2022. I och med Rysslands invasion av Ukraina förstärktes dessa tendenser och vi noterade kraftigt stigande priser på bland annat livsmedel, drivmedel och byggmaterial.

Prisökningarna fortplantade sig till andra områden och inflationen tog därmed fart. Detta föranledde i sin tur centralbanker runtom i världen att höja styrräntorna i en serie beslut vi ännu inte sett slutet på.

En av de sektorer som påverkades först och mest var bygg och fastighet. Efter den initiala ökningen av priser på byggmaterial bidrog de höjda räntorna till ökade kostnader, stigande direktavkastningskrav och sjunkande fastighetsvärderingar. Samtidigt minskade hushållens ekonomiska ramar och därmed efterfrågan på nya bostäder.

Detta påverkade givetvis vårt största dotterbolag, Cerner Fastigheter, som idag är en etablerad nationell fastighetsutvecklare. Bolagets verksamhet vilar på två kompletterande ben – förvaltning av kommersiella fastigheter i främst Borås samt utveckling av bostadsrättsprojekt på tillväxtorter runtom i Sverige.

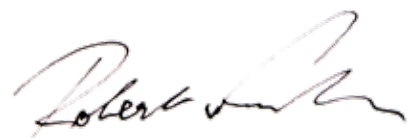
Tack vare dedikerade medarbetare, ett alert ledarskap och en robust affärsmodell kunde Cerner presentera ett under rådande marknadsförutsättningar starkt resultat. Förvaltningsverksamheten som genererar stabila kassaflöden gör Cerner mindre sårbart för svängningar på bostadsmarknaden. Därtill pausade bolaget ett antal projekt som inte hunnit starta, vilket minskade både kostnader och risk.

Inför 2023 ser vi en fortsatt kärv bostadsmarknad och Cerner kommer därför att fokusera på att optimera sitt förvaltningsbestånd. I detta arbete kommer bolaget att ha nytta av de kunskaper och den erfarenhet som finns i bolagets projektorganisation.

För Nöberu präglades inledningen av året av ett antal strategiska beslut där bolaget flyttade sitt huvudkontor till Stockholm, avvecklade sitt eget lager, bytte affärs- och säljsystem samt stängde den egna webbshopen. Den renodlade strategiska inriktningen med försäljning genom frisör- och barberarsalonger, vilka även erbjuder utbildning och inspiration, har därefter visat sig framgångsrik och bolaget avslutade 2022 starkt. Denna utveckling har fortsatt i början av 2023 och stärks bland annat av ett antal lyckade produktlanseringar.

Vi genomförde även två strukturella affärer i vår portfölj då vi dels avvecklade verksamheten i Uddetorps Säteri, dels investerade i Finebrands som importerar vin och sprit för försäljning på Systembolaget, hotell och restauranger.

Med de åtgärder som vidtagits både i våra befintliga innehav och i vår portfölj bedömer jag att vi står väl rustade inför en fortsatt händelserik och utmanande framtid. Är det något vi och våra medarbetare lärt oss under de gångna åren, så är det att snabbt kunna ställa om och anpassa verksamheten när det behövs. Då kan också utmaningar vändas till möjligheter.



Robert Smith
Verkställande direktör

”Är det något vi och våra medarbetare lärt oss under de gångna åren, så är det att snabbt kunna ställa om och anpassa verksamheten när det behövs. Då kan också utmaningar vändas till möjligheter.”

STRATEGI FÖR EN VÄRLD I KONSTANT FÖRÄNDRING

Uddetorp Invest har under senare år gått från att vara ett operativt företag till att bli ett renodlat investmentbolag med en finansiell och rådgivande roll gentemot våra dotterbolag. Efter tre år i en ständigt föränderlig omvärld kan vi konstatera att strategin håller.

De senaste årens utveckling har ställt krav på anpassningsförmågan hos både människor och företag. Pandemin förändrade beteendemönster och förhållningssätt, varav en del blivit bestående medan annat har gått tillbaka. Därefter följde Rysslands invasion av Ukraina med följande prisstegringar på bland annat energi och livsmedel, vilket bidrog till kraftigt ökande inflation.

Inom Uddetorp Invest gick vi in i dessa förutsättningar med en helt ny strategi där vi intog en finansiell och rådgivande roll gentemot våra dotterbolag från att tidigare ha varit mer operativa. Efter tre år kan vi konstatera att strategin visat sig hålla – även i tider av stora omvälvningar.

Som ägare bidrar vi med mycket mer än kapital. Genom åren har vi byggt upp djup och bred kunskap om hur man driver och utvecklar en affär. Vi har också god 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.

En central del av strategin är att framtida investeringsobjekt ska ha goda möjligheter till värdetillväxt och att omsättningen helst ska ligga på mellan 10 och 100 miljoner kronor. Vår nya roll gentemot dotterbolagen gör att vi snabbare kan agera när möjligheten till intressanta förvärv uppstår, men också om något av våra bolag inte visar sig leva upp till kraven.

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.

Samtidigt håller vi ständigt ögonen öppna i sökandet efter bolagsetableringar med tillväxtpotential. Finns det dessutom en tydlig samhällsnytta och en hållbar affärsmodell är vi definitivt intresserade.

Uddetorp Invests tre kärnfrågor

- Värdetillväxt
- Ökad samhällsnytta
- Hållbarhet

”Uddetorp Invest har idag en portfölj som gör oss väl positionerade inför de möjligheter och utmaningar vi står inför.”



HÅLLBARHET SOM DEL AV AFFÄREN

Hållbarhet är en avgörande faktor i varje investering vi gör och affärskritiskt för de bolag vi äger. När kunder, myndigheter och övriga samhället höjer kraven, ökar också våra ambitioner.

Hållbarhet är centralt för det mesta av det värdeskapande som sker idag och ska därför också vara integrerat i våra dotterbolags affärsmodeller. Ansvaret för hållbarhetsarbetet ligger hos dotterbolagen där kunskapen är störst och det går snabbast från beslut till handling. Hållbarhetsfrågorna mäts och följs upp både på bolags- och koncernnivå. Som ägare har vi tydliga krav och önskemål gentemot nuvarande och kommande investeringar.

Motverkan av korrupktion

Vi och våra bolag har nolltolerans mot korrupktion och mutor. Detta förstärks genom långtgående transparens, såväl internt som externt, samt genom utbildningar och ett ledarskap som föregår med gott exempel.

Korrekt redovisning och ekonomisk rapportering

Våra redovisningsprinciper följer gällande lagar, regler och normer.

Leverantöransvar

Vi väljer leverantörer som det går att ställa krav på, samtidigt som vi drar nytta av ambitiösa aktörernas befintliga krav när det gäller miljö, arbetsmiljö samt arbete mot korrupktion.

Miljöansvar

Vi ska minska vår klimatpåverkan på alla sätt där det är möjligt. Vi ska helst också vara delaktiga i olika miljöinitiativ och uppmuntra utveckling, användning och spridning av miljövänlig teknik.

Arbetsmiljö och säkerhet

Vi ska vara en trygg och säker arbetsplats samt ha en nollvision för arbetsrelaterade olyckor genom tydliga rutiner och återkommande utbildning. Vi strävar efter att alla bolag i koncernen ska ha kollektivavtal, men som lägst efterleva villkoren för det som reglerar arbetstider, minmilöner och medarbetarnas rättigheter. Vi eftersträvar en ökad medarbetarnöjdhet varje år.

Samhälle, socialt ansvar och sponsring

Vi 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 är centralt för det mesta av det värdeskapande som sker idag.”



CERNERA

Certera är idag en etablerad nationell fastighetsutvecklare med en verksamhet som vilar på två kompletterande ben – förvaltning av kommersiella fastigheter i främst Borås samt utveckling av bostadsrättsprojekt på tillväxtorter runtom i Sverige.

Aret präglades av den osäkerhet som uppstod i och med Rysslands invasion av Ukraina. Invasionen förstärkte de trender och tendenser till bland annat kostnadsökningar, leveransstörningar och inflation och som vi redan hade sett under slutet av 2021.

Med detta följde en serie räntehöjningar från Riksbanken och andra centralbanker. På bara några månader förändrades miljön med låga räntor, fallande avkastningskrav och stigande fastighetspriser som gällt i nästan 15 år.

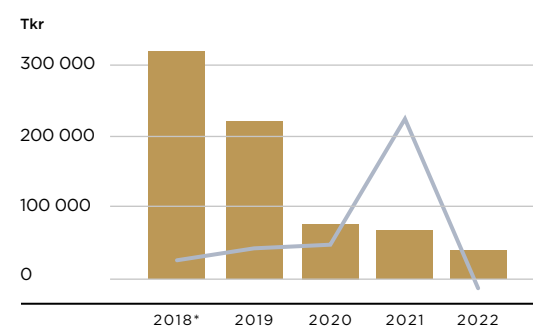
Inom förvaltningsverksamheten fortsatte Certera bland annat att utveckla Pallashuset där avtal slöts med både nya och befintliga hyresgäster. Bland annat valde TF-Bank att utöka sina lokaler samt förlänga sitt kontrakt. Även i det övriga beståndet tecknades nya kontrakt. Certera har därutöver relativt få avtal som löper ut under 2023 och 2024.

Trots de utmanande marknadsförutsättningarna fortsatte även arbetet inom projektutveckling. Utgångspunkten är att slutföra de projekt som är i produktion samtidigt som bolaget fortsätter med plan- och projekteringsarbeten för att kunna dra igång nya projekt när marknaden vänder uppåt igen.

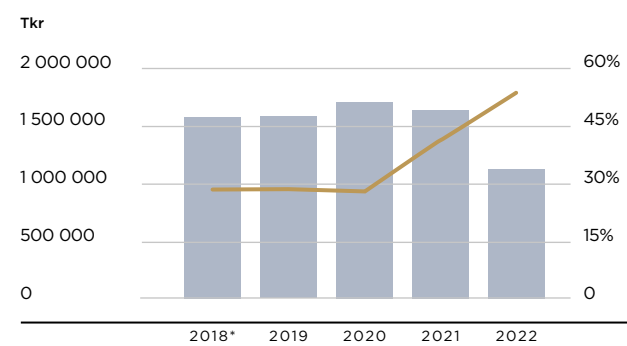
Under året förvärvades bland annat en projektfastighet i Nykvarn och en i Torslanda, Göteborg. Certera byggstartade också bostadsrättsprojekten Linnéa Garden i Uppsala och Hugin i Borås samt erhöll positiva planbesked för ytterligare fyra projekt. Gemensamt för de flesta projektfastigheterna är att de genererar kassaflöden redan idag.

Innan fastighetsmarknaden vände neråt avyttrades även tre förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 455 mkr, vilket tillsammans med tidigare avyttringar, innebär att Certera har en god likviditet.

Ägarandel 100 %



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



■ Balansomslutning
— Soliditet
* Siffrorna är inte omräknade till IFRS

”Under året tecknades många nya kontrakt. Certera har därutöver relativt få avtal som löper ut under 2023 och 2024.”

NÖBERU OF SWEDEN

Nöberu of Sweden säljer skönhetsprodukter med unisexprofil riktade till män. Idag finns Nöberus klassiskt manliga skönhetsprodukter i 20 länder i Europa. Försäljningen sker i huvudsak genom frisör- och barberarsalonger, vilka även erbjuder utbildning och inspiration för att utveckla sina egna affärer.

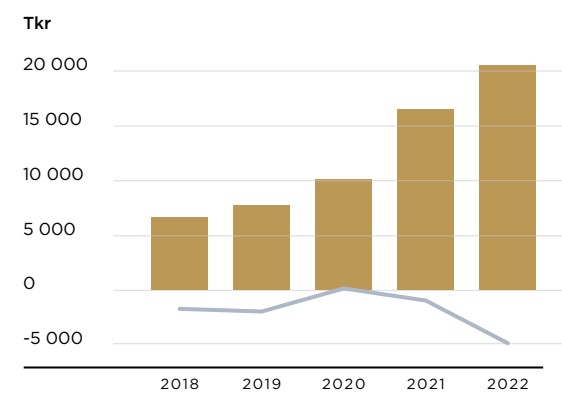
I början av 2022 genomförde Nöberu en rad förändringar i syfte stärka bolagets position och skynda på tillväxten ytterligare. Huvudkontoret flyttade från Borås till Stockholm samtidigt som lagret lades över på en 3P-logistiker. Därtill implementerades ett nytt affärs- och säljsystem. I mitten av året avvecklades även bolagets egen webbshop för att fokusera på B2B-försäljningen.

Tillsammans med satsningen på en egen säljkår i Sverige slog förändringarna väl ut och försäljningen i Sverige ökade med 19 %. Efter en försiktig start med stor oro i omvärlden ökade även

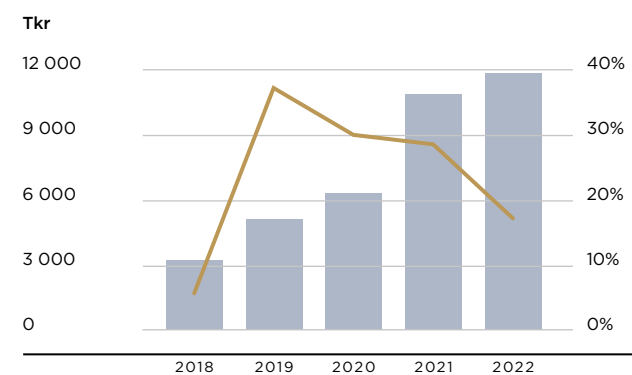
exportförsäljningen, vilket bidrog till att Nöberus totala omsättning ökade med 24 % till 20,6 mkr. Den svagare inledningen gjorde dock att resultatet efter finansiella poster landade på -4,9 mkr (-1,0 mkr).

I november fick utsågs Nöberu till bästa barberarvarumärke i Spanien och en av bolagets pomador fick pris som bästa stylingprodukt bland barberare. Mot slutet av året lanserades även ett nytt pulvervax, vilket sålde över förväntan och bidrog till en bra avslutning på 2022 samt en bra start på 2023.

Ägarandel 72,67 %



Nettoomsättning
Resultat efter finansiella poster



Balansomslutning
Soliditet

*”I november utsågs
Nöberu till bästa barberar-
varumärke i Spanien”*



ÖVRIGA INVESTERINGAR

aptic

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

Aptics 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 är exempelvis Qliro, SEB och Intrum kunder till Aptic.

Aptic grundades 2001 och har 150 medarbetare på kontor i Norden samt Nederländerna. Bolaget redan har kommit långt i sin utveckling och efterfrågan ökar 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.”

Finebrands

I slutet av året gick Uddetorp Invest in som delägare i Fine Brands Sweden AB som importerar vin och sprit som säljs till Systembolaget, hotell och restauranger. Finebrands startade 2010 och bolaget har en intressant position på den svenska marknaden.

Utmärkande för Finebrands är lång erfarenhet, ett gediget kunnande om vin- och spritprodukter, god marknadskänedom, en väl sammansatt produktportfölj samt ett antal riktigt starka produkter såsom Chartreuse, Strega och Zubrowka som är den fjärde mest sålda vodkan i världen”. Finebrands vinsortiment inkluderar kvalitetsviner från de stora vinproducerande länderna i framförallt Europa.

Den största delen av försäljningen går till Systembolaget, men Finebrands säljer även till hotell och restauranger, vilket inte bara ger ökad försäljning, utan också innebär en möjlighet att marknadsföra produkterna.

Utöver Uddetorp Invest gick Rudholm Group och Viskan Holding in som delägare i Finebrands, medan befintliga ägare minskade sitt innehav. Syftet med att ta in nya, starka ägare är att skapa möjligheter för ytterligare tillväxt.



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 juridik-
studier vid Högskolan i Borås
Verksam i SEB:s lokala kontors-
styrelse i Borås
Delägare

ROBERT SMITH

VD, koncernchef
Född 1964
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Ekonomi- och juridik-
studier vid Högskolan i Borås
Verksam i SEB:s lokala kontors-
styrelse i Borås
Delägare

INGELA SMITH

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

KERSTIN SMITH

Född 1939
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Realskola
Delägare





UDDTORP
INVEST

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING UDDTORP INVEST AB

Organisationsnummer 556062-2176
Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Uddetorp Invest AB (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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, Skönhet. Följande varumärken ingår i koncernen;

CERNERA FASTIGHETER

Cernera är en nationell fastighetsutvecklare. Affärsidén är att utveckla och förvalta lokaler samt bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det gör man genom att skapa hållbara samt välanpassade ytor där kunderna trivs och kan utvecklas. Cernera är en etablerad aktör inom projektutveckling och byggnation av bostäder. Under de senaste åren har bolaget färdigställt fler än 700 bostäder och har ytterligare 101 bostäder i produktion just nu. Till detta kommer 1 581 byggrätter för nya bostäder. Cernera erbjuder lokaler för företag, kommunala verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar Cernera 73 811 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov och önskemål. Cernerars arkitekter prioriterar både funktion och design.

NÖBERU OF SWEDEN

Nöberu of Sweden säljer skönhetsprodukter för inom segmentet unisex män. Varumärket delas in i fyra produktsegment: Skin care, Beard care, Hair care och Shaving. Marknaden utgörs främst av Europa.

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

Nöberu of Swedens satsning på en egen säljkår i Sverige har fallit väl ut och försäljningen i Sverige ökande under året med 19%. Exportförsäljningen har drabbats hårt under pandemin och det har varit svårt att besöka kunderna utanför Sverige. Utvecklingen i Ukraina har gjort kunderna mer försiktiga samt skapat störningar i leverantörskedjor.

För att fullt ut kunna expandera på den europeiska marknaden har investeringar gjorts för att stärka organisationen. Främst har en Marknadschef och en Försäljningschef Sverige anställts i början på 2022. I slutet av året anställdes även en redovisningsekonom. Dessa investeringar har skapat resurser vilket har gjort att exportförsäljningen har ökat under andra halvåret och avtal med nya distributörer har tecknats.

Nöberu of Sweden har i februari 2022 flyttat sitt huvudkontor från Borås till Stockholm. Samtidig flyttades lagret, som har hanterats i egen regi, till en 3P-logistiker. För att effektivisera säljprocessen har även ett nytt säljsystem implementerats i organisationen.

Verksamheten på Uddetorp Säteri har drabbats hårdast av pandemin. I princip alla event och samtliga bröllop har fått ställas in och det har varit svårt att komma i gång igen. Därför har verksamheten pausats helt efter sommaren 2022.

Cernera fortsatte under året sin utveckling mot att bli en allt större nationell fastighetsutvecklare. Det innebar bland annat:

- Förvärv av sju projektfastigheter i Borås, Göteborg, Uppsala och Nykvarn
- Byggstart av totalt 101 lägenheter i Borås och Uppsala.
- Försäljning av tre förvaltningsfastigheter till ett samlat värde av 455 mkr.
- Färdigställande av totalt 129 bostäder under året.
- Fortsatt förstärkning i organisationen med bland annat ny vice vd och hållbarhetschef.

Vid årets början var förhoppningen på en återgång till mer normala förhållanden efter två år med pandemi. I stället kastades världen in i ny osäkerhet i och med Rysslands invasion av Ukraina. Invasionen förstärkte de trender och tendenser till inflation, stigande energipriser, ansträngda logistikkedjor samt komponentbrist som vi redan hade sett under slutet av 2021. Med detta följde en serie räntehöjningar från Riksbanken och andra centralbanker. På några månader förändrades miljön med låga räntor, fallande avkastningskrav och stigande fastighetspriser som gällt i nästan 15 år.

Verksamheten har anpassats för såväl stigande priser på framför allt energi och byggkostnader som försenade leveranser av material till pågående projekt.

Innan fastighetsmarknaden vände neråt avyttrades tre förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 455 mkr, vilket tillsammans med tidigare avyttringar, innebär att Cernera har en god likviditet.

LIKVIDITETSPLACERINGAR

Det likviditetsöverskott som har genererats under de senaste åren placeras kortsiktigt i olika noterade aktier och fonder för att få en avkastning fram tills nya investeringsmöjligheter uppstår.

Vid ingången av 2022 var Cernera sjätte största ägare av Randviken Fastigheter AB. Vid den tidpunkten var Randviken noterade på marknadsplatsen Nasdaq First North Premier Growth Market.

Under sommaren 2022 lämnade Stenhus Fastigheter AB ett uppköpserbjudande på Randviken vilket Cernera accepterade. Budet innebar att för 68,9 procent av de tidigare aktierna i Randviken har aktier i Stenhus erhållits och resterande 31,1 procent har betalats med likvida medel uppgående till 44,4 mkr. Stenhus är noterade på Nasdaq First North.

Efter en mycket positiv utveckling för fastighetsbolagen på börsen 2021 har den generella utvecklingen för fastighetsaktier varit svag under 2022 vilket också påverkat Cernerars resultat negativt.

Uddetorp Invest har under året fortsatt placera likviditetsöverkottet med fokus på olika branscher för att diversifiera innehavet och risken.

HÄNDELSER I OMVÄRLDEN

Uddetorp Invest lämnar inte någon prognos vad avser den framtida finansiella utvecklingen. Koncernen kommer under 2023 verka för fortsatt hållbar expansion av verksamheterna. Arbetet med att skapa värde för aktieägarna ska ske genom riskavvägda beslut för att uppnå uppsatta mål.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Uddetorp Invest har verksamheter inom olika branscher med olika risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan beskrivs koncernens totala risker där Uddetorp Invests största verksamhet, Cernera, blir tongivande i beskrivningen.

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 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 1,4 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. Framtida kassaflöden från verksamheten i Spanien har valutasäkrats under 2023.

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 påverkas 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

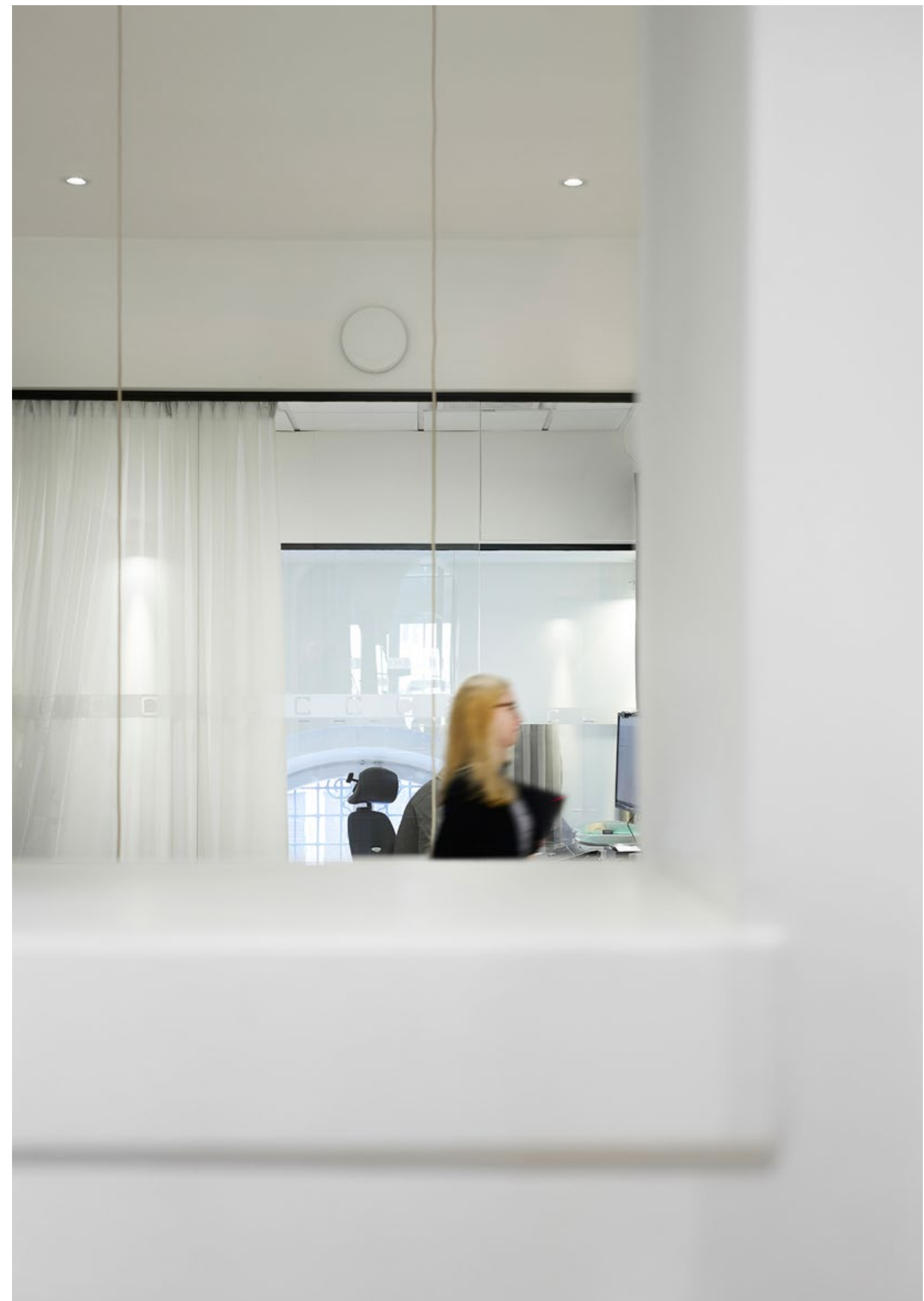
	2022	2021	2020	2019	2018*
KONCERNEN					
Nettoomsättning, tkr	455 005	395 209	169 890	293 665	421 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27 309	216 539	42 654	47 483	23 121
Årets resultat, tkr	26 401	209 277	32 948	41 219	25 105
Balansomslutning, tkr	1 270 129	1 711 488	1 780 646	1 560 033	1 647 213
Soliditet, %	58,8	43,2	29,6	31,7	30,0
MODERFÖRETAGET					
Nettoomsättning, tkr	3 527	3 059	23 427	21 389	21 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	82 153	-7 999	2 227	12 489	8 660
Årets resultat, tkr	90 069	1 659	5 646	14 028	10 713
Balansomslutning, tkr	764 540	685 192	595 487	557 506	555 415
Soliditet, %	98	96	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 I KR:

Balanserad vinst	49 618 548
Årets resultat	90 069 497
	139 688 045
Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	139 688 045
	139 688 045



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	3,4,5	455 005	395 209
Övriga rörelseintäkter	6	2 325	2 112
Summa rörelseintäkter		457 330	397 321
Fastighetskostnader	7	-15 717	-19 001
Projektutvecklingskostnader	8	-311 998	-230 374
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-34 972	-31 152
Övriga externa kostnader	9	-25 074	-24 929
Personalkostnader	10	-43 011	-43 322
Av- och nedskrivningar	17	-5 454	-6 565
Övriga rörelsekostnader		-115	-264
Summa rörelsens kostnader		-436 341	-355 607
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	18 043	112 224
Resultat från andelar i joint ventures	18	7 541	-2 262
Resultat avyttring koncernföretag		-19	5 257
Rörelseresultat		46 554	156 933
Värdeförändring Likviditetsplaceringar	11	-72 708	73 891
Finansiella intäkter	11	3 874	590
Värdeförändring finansiella instrument	19	7 870	-576
Finansiella kostnader	12	-12 899	-14 299
Resultat efter finansiella poster		-27 309	216 539
Skatt på årets resultat	13	53 710	-7 262
Årets resultat		26 401	209 277
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		26 401	209 277
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		27 602	210 497
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 201	-1 220
		26 401	209 277

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning har ökat med 59,8 mkr till 455,0 mkr (395,2).

Fastighetsverksamheten i Cerneran står för den största omsättningsförändringen då fyra bostadsrättsprojekt har tillträtts under året. Totalt har omsättning ökat i Cerneran med 63,6 mkr till 405,8 mkr (342,2). Cernerans påverkan på Resultatet efter finansiella poster uppgår till -14,1 mkr (225,1). De två enskilt största orsakerna till resultatförsämringen är dels en avmattad värdeökning på förvaltningsfastigheterna som i år uppgår till 18,0 mkr jämfört med 112,2 mkr föregående år, dels att Cernerans innehav i Stenhus Fastighets AB har påverkat resultatet med -72,7 mkr jämfört med 73,9 mkr föregående år.

Nöberu of Sweden har under 2022 gjort ett antal investeringar, främst genom att utöka organisationen med kompetens inom bl.a. marknadsföring, försäljning och ekonomi. Omsättningen ökade med 4 mkr till 20,6 mkr (16,6) vilket motsvarar 24%. Med en pandemi i början av året som ersattes av ett krig i Europa fortsatte begränsa möjligheterna att expandera utanför Sverige. Mot slutet av året började Sverige dessutom röra sig mot en lågkonjunktur. Dessa händelser gjorde att utvecklingen inte blev som den var planerat och resulterade i att resultatet efter finansiella poster slutade på -4,9 mkr (-1,0 mkr). De investeringar och förändringar som har genomförts under året har givit effekt och försäljningsutvecklingen i slutet på året och framför allt i början på 2023 är väldigt positivt.

Uddetorp Säteris verksamhet har varit kraftigt påverkad av pandemin, framför allt event så som bröllop. Caféverksamheten har burit upp en del men detta har inte räckt till. Verksamheten har därför pausats efter sommaren 2022 på obestämd tid. Omsättningen har minskat med -0,9 mkr till 2,6 mkr (3,5) och Resultatet efter finansiella poster blev -2,9 mkr (-2,6 mkr).

Aktiemarknaden har under 2022 varit svårbedömd. Handeln har ökat till 26,0 mkr (21,2 mkr) men resultatet efter finansiella poster har minskat till -0,5 mkr (0,3 mkr).

Försäljningen av Viskan Group i maj 2021 ger en omsättningsminskning på -11,7 mkr och en förändring av resultat efter finansiella poster på 1,8 mkr jämfört med föregående år.

Resultatet efter finansiella poster för moderbolaget ihop med övriga transaktioner uppgår till -4,9 mkr (-3,5).

Totalt slutar resultatet efter finansiella poster för koncernen på -27,3 mkr (216,5 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 25,1 mkr (24,9).

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till 43,0 mkr (43,3). Cerneran har ökat sina personalkostnader med 2 mkr. Ökningen beror främst på den förstärkning som gjorts i projektorganisationen samt anställningen av en hållbarhetschef. Nöberu of Sweden har fortsatt stärka organisationen inom bl.a. marknadsföring, försäljning och ekonomi. Detta har ökat personalkostnaderna

med 2,7 mkr. Försäljningen av Viskan Group i maj 2021 minskar personalkostnaderna med -4,2 mkr. Övriga verksamheter påverkar med -0,8 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter var under året 18,0 mkr (112,2). Under året genomfördes en försäljning av ett fastighetspaket till Randviken Fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 455 mkr vilket var 31,1 mkr högre än det redovisade värdet på fastigheterna. Justering av tidigare genomförda försäljningar har påverkat resultatet med -0,8 mkr. Förändringen av driftsnettot i de resterande förvaltningsfastigheterna ökade värdet med 8,8 mkr (9,2), vilket till stor del består av en kombination av ett antal nya kontrakt samt indexuppräkning på befintliga kontrakt. Förändringar i avkastningskravet i de resterande förvaltningsfastigheterna minskade värdet med -24,5 mkr (44,7 mkr). Under året fanns det inte någon pågående byggnation av förvaltningsfastigheter. Föregående år pågick byggnation av Daggekåpan 2 och bidrog med en positiv värdeförändring på 17,5 mkr.

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 7,5 mkr (-2,3) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick en nedskrivning av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cernerans andel uppgick till -3,7 mkr (-6,6) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en positiv inverkan på resultatet med 4,7 mkr (1,7).

RESULTAT AVYTTRING KONCERNFÖRETAG

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

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot uppgick till -73,9 mkr (59,6). Värdeförändringen i likviditetsplaceringar uppgår till -72,7 mkr (73,9). Av denna post utgör -73,2 mkr värdeförändringar och realisationsresultat hänförliga till Cernerans aktier i Stenhus Fastigheter. Övriga finansiella intäkter utgörs i huvudsak av ränteutgifter och valutajusteringar av finansiella fordringar.

Värdeförändring finansiella instrument avser förändringen av marknadsvärdet på ränteswappar och uppgår till 7,9 mkr (-0,6).

De finansiella kostnaderna är främst räntekostnader för upptagna lån.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till 53,7 mkr (-7,3). I posten utgör 33,0 mkr (17,1) en positiv effekt vid avyttringen av ett fastighetspaket som beror på skillnaden mellan uppbokad uppskjuten skatt och avtalat avdrag av uppskjuten skatt. Återföring av skatt hänförlig till värdeförändring i finansiella instrument har skett med 13,5 mkr (-15,0) samt skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter med 2,5 mkr (-11,5).

Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattsats 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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	508 021	889 439
Rörelsefastigheter	15	70 202	70 219
Nyttjanderättstillgångar	16	7 035	8 473
Materiella anläggningstillgångar	17	9 981	11 180
Andelar i joint ventures och intressebolag	18	135 006	127 446
Fordringar hos joint ventures och intressebolag	19	1 400	8 943
Andra långfristiga fordringar	19	6 738	8 047
Uppskjutna skattefordringar	13	8 749	4 104
Finansiella derivatinstrument	19,24	7 295	0
Summa anläggningstillgångar		754 427	1 127 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	20	266 760	314 059
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		10 535	8 688
Kundfordringar	19,24	7 137	2 681
Fordringar hos joint ventures	19,24	21 969	8 497
Övriga kortfristiga fordringar		34 186	63 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 103	2 589
Likviditetsplaceringar	19	94 179	183 291
Likvida medel		76 833	672
Summa omsättningstillgångar		515 702	583 637
SUMMA TILLGÅNGAR		1 270 129	1 711 488

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		746 819	738 429
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		746 939	738 549
Innehav utan bestämmande inflytande		113	556
Summa eget kapital		747 052	739 105
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,24	378 963	573 579
Leasingskulder	19,24	4 617	4 375
Uppskjuten skatteskuld	13	41 472	104 133
Finansiella derivatinstrument	19,23	0	576
Summa långfristiga skulder		425 052	682 663
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,24	21 225	57 299
Leasingskulder	19,24	2 586	4 309
Byggnadskreditiv	19,24	42 858	145 096
Checkräkningskredit	24,25	0	0
Förskott från kunder		7 817	14 454
Leverantörsskulder	24	6 869	27 819
Aktuella skatteskulder	13	777	563
Övriga kortfristiga skulder		3 906	28 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 987	11 942
Summa kortfristiga skulder		98 025	289 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 270 129	1 711 488

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Cernera hade 13 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2022 med ett redovisat värde om 508,0 mkr (889,4). Det är en minskning med 381,4 mkr. Minskningen beror i huvudsak på försäljningen av tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 455,0 mkr, förvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 46,5 mkr samt värdeförändringar och investeringar i kvarvarande fastighetsbestånd.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Nyttjanderättstillgångarna utgörs av leasade fordon.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av kontorsinventarier samt anpassningar i verksamhetslokaler.

ANDELAR I JOINT VENTURES

Andelar i joint ventures uppgår till 135,0 mkr (127,4). Där den största delen avser innehavet i Pallas 1 Fastighets AB och Hugin Holding AB. För en mer detaljerad uppställning av dessa två se not 18.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De totala omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2022 till 515,7 mkr (583,6 mkr). Den största posten avser projektfastigheter 266,8 mkr (314,1). Totalt har det gjorts investeringar i nya projektfastigheter med 70,0 mkr (55,4) och i pågående projekt har det investerats 167,8 mkr (216,0).

Tre projekt har tillträtts under året vilket minskar posten med -286,5 mkr (-221,0).

Posten Likviditetsplaceringar avser placeringar i börsnoterade bolag och fonder. Posten värderas till verkligt värde över resultatet.

Likvida medel uppgår till 76,8 mkr. Tillgänglig likviditet, vilket inkluderar outnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 118,8 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen har den 31 december 2022 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter på totalt 400,2 mkr (630,9). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 55,8 procent (56,4) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 3,04 procent (1,76).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december till 747,1 mkr (739,1). Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 58,8 procent (43,2).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderföretagets ägare		Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan be- stämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital				
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	738 549	556	739 105
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	738 429	738 549	556	739 105
Årets resultat			27 602	27 602	-1 201	26 401
Omräkningsdifferenser			470	470	0	470
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			28 072	28 072	-1 201	26 871
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	746 819	746 939	113	747 052
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Utdelning			-19 000	-19 000	0	-19 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-682	-682	758	76
Summa			-19 682	-19 682	758	-18 924

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		46 553	156 933
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	27	-12 332	-109 230
Erhållen ränta		3 874	590
Erlagd ränta		-12 008	-14 092
Betald inkomstskatt		1 257	670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 344	34 871
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar varulager/projektfastigheter		45 452	-51 650
Förändringar av rörelsefordringar		-42 243	-87 038
Förändringar av rörelseskulder		-53 074	28 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 521	-75 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-48 880	-84 381
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		250 023	196 538
Investeringar i rörelsefastighet		-346	-95
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-357	-855
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		250	53
Utdelning från joint ventures		-19	-12 506
Investeringar i joint ventures		0	4 866
Avyttringar av joint ventures		187	-12 199
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 298
Avyttringar av dotterbolag		16 404	-109 400
Förändring av likviditetsplaceringar		217 262	-12 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten		216 862	-17 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	27		
Upptagna lån		53 630	123 321
Amortering av lån		-151 524	-33 319
Amortering av leasingkulder		-1 749	-1 632
Tillskott från minoritet		63	51
Utdelning		-19 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 580	88 421
Årets kassaflöde		76 161	672
Likvida medel vid årets början		672	0
Årets kassaflöde		76 161	672
Likvida medel vid årets slut		76 833	672
Outnyttjad checkräkningskredit		42 000	42 000
Tillgänglig likviditet		118 833	42 672

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -22,5 mkr (-75,1).

Förändringarna i rörelsefordringarna är främst kopplat till försäljningen av fastighetspaketet till Randviken som påverkade posten med -51,2 mkr. Det utbetalade investeringsstödet i projekt Lunden, som tillträdades av SHH Bostad under sista kvartalet 2021, bidrog positivt med 26 mkr. Den negativa påverkan på kassaflödet av rörelseskulder är främst kopplat till betalning av leverantörsskulder.

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter uppgick till 48,9 mkr (84,4). Under perioden har tre förvaltningsfastigheter sålts för totalt 250 mkr (196,5). De likvida medlen uppgick den 31 december 2022 till 76,1 mkr (0,7). Inkluderat beviljad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 118,8 mkr (42,7). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder. Utöver tillgänglig likviditet så uppgår koncernens kortfristiga likviditetsplaceringar till 94,2 mkr.

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.

Uddetorp Invest AB

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.

Uddetorp Invest AB

Styrelsen och den verkställande direktören har den 29 maj 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer läggas fram för antagande vid årsstämman den 31 maj 2023.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

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

Uddetorp Invest AB

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

Uddetorp Invest AB

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.

Uddetorp Invest AB

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.

Uddetorp Invest AB

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

Uddetorp Invest AB

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

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

Uddetorp Invest AB

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Vinst avyttring anläggningstillgångar	1 023	115
Administrativa tjänster	811	562
Omställningsstöd	0	326
Återvunna kundförluster	8	34
Ej inlösta presentkort	0	77
Försäljningsbonus	0	400
Övrigt	483	598
Summa övriga rörelseintäkter	2 325	2 112

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Driftskostnader, underhåll och hyres-gäst Anpassningar	-6 169	-7 430
Fastighetsskatt	-1 965	-3 553
Taxebundna kostnader	-7 583	-8 018
Redovisad fastighetskostnad	-15 717	-19 001

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2022-12-31			2021-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Moderföretaget	6	33	67	6	33	67
Dotterföretag	36	33	67	47	43	57
Totalt i koncernen	42	33	67	53	42	58

KÖNSFÖRDELNING, STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	2022-12-31			2021-12-31		
	På balans- dagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %	På balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Styrelseledamöter	10	30	70	11	27	73
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	10	25	75	11	27	73
Totalt i koncernen	20	24	76	22	27	73

NOT 8 FASTIGHETSUTVECKLINGSKOSTNADER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillverkningskostnad	-309 881	-227 644
Marknadsföring och administrativa kostnader	-1 115	-2 423
Övrigt	-1 002	-307
Redovisad produktionskostnad	-311 998	-230 374

NOT 9 ARVODE TILL REVISOR

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>BDO Göteborg</i>		
Revisionsuppdraget	677	962
Övriga tjänster	48	37
Summa	725	999

Not 10 Anställda och personalkostnader, forts.

PERSONALKOSTNADER	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-5 018	-4 492
Sociala kostnader	-3 303	-2 448
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>-1 151</i>	<i>-614</i>
Övriga personalkostnader	-82	-65
Summa	-8 403	-7 005
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-606	-1 291
Sociala kostnader	-151	-443
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>-70</i>	<i>-114</i>
Övriga personalkostnader	-7	-34
Summa	-764	-1 768
Tillfällig reduktion av arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader i moderföretaget	-9 167	-8 773
Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-6 405	-7 931
Sociala kostnader	-3 011	-3 886
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>-845</i>	<i>-1 163</i>
Övriga personalkostnader	-292	-334
Summa	-9 708	-12 151
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-16 080	-17 570
Sociala kostnader	-7 194	-6 822
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>-1 377</i>	<i>-1 117</i>
Övriga personalkostnader	-876	-650
Summa	-24 150	-25 042
Korttidspermitteringsstöd	0	2 382
Övriga lönebidrag	14	262
Summa personalkostnader i dotterföretag	-33 844	-34 549
Totalt i koncernen	-43 011	-43 322

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	19	30
Ränteintäkter från Joint Ventures	302	0
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	1 313	558
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 634	588
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde:</i>		
Realiserade värdeförändringar aktier och andelar	5 973	995
Orealiserade värdeförändringar aktier och andelar	-78 681	72 896
Summa	-72 708	73 891
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	2 240	2
Summa	2 240	2
Summa finansiella intäkter	-68 834	74 481

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-10 985	-12 471
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-310	-266
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-714	-1 356
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-12 009	-14 093
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	-890	-206
Summa	-890	-206
Summa finansiella kostnader	-12 899	-14 299

NOT 13 SKATT		
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
AKTUELL SKATT		
Aktuell skatt på årets resultat	-20	-26
Justeringar avseende tidigare år	0	-1
	-20	-27
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	35 501	5 712
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	4 715	2 070
Uppskjuten skatt på likviditetsplace- ringar	13 514	-15 017
	53 730	-7 235
Redovisad skatt i resultaträkningen	53 710	-7 262
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat före skatt	-27 309	216 539
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	5 626	-44 607
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	751	9 498
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	33 064	20 660
Skatt hänförlig till tidigare års redo- visade resultat	0	-1
Resultat från andelar i joint ventures	1 553	-466
Resultat från projektutveckling	14 349	7 625
Övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-1 633	29
Redovisad skatt	53 710	-7 262
Effektiv skattesats	-197%	-3%
BELOPP REDOVISADE DIREKT MOT EGET KAPITAL	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
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 2022-01-01	4 104
<i>Redovisat:</i>	
Minskning genom avyttring	-70
I resultatet	4 715
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	8 749

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Summa
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 SKATTESKULD	Finans- iella ins- trument	Likvidi- tetsplace- ringar	Obe- skattade reserver	Förvalt- nings- fastig- heter	Summa
Ingående re- dovisat värde 2022-01-01	0	15 017	0	89 116	104 133
<i>Redovisat:</i>					
Minskning ge- nom avyttring	0	0	0	-13 646	-13 646
I resultatet	1 503	-15 017	0	-35 501	-49 015
Direkt mot eget kapital	0	0	0	0	0
I övrigt total- resultat	0	0	0	0	0
Utgående re- dovisat värde 2022-12-31	1 503	0	0	39 969	41 472

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Finans- iella ins- trument	Likvidi- tetsplace- ringar	Obe- skattade reserver	Förvalt- nings- fastig- heter	Summa
Ingående redovisat värde 2020-01-01	0	0	115	107 161	107 276
<i>Redovisat:</i>					
I resultatet	0	15 017	-115	-18 045	-3 143
Direkt mot eget kapital	0	0	0	0	0
I övrigt total- resultat	0	0	0	0	0
Utgående re- dovisat värde 2020-12-31	0	15 017	0	89 116	104 133

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 13 st (14 st) helägda förvaltningsfastigheter samt 1 st (1 st) delägd. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av kommersiella fastigheter och främst kontors- och handelslokaler. De delägda fastigheterna klassificeras såsom joint ventures och återfinns i posten joint ventures.

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående redovisat värde	889 439	1 222 640
Förvärv	43 073	8 687
Investeringar	5 807	86 054
Investeringsstöd	0	-10 360
Försäljningar	-417 688	-488 958
Orealiserade värdeförändringar	-12 610	71 376
Utgående redovisat värde	508 021	889 439

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick till -12 610 tkr (71 376 tkr) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsfastigheter	32 998	36 098
Kommersiella fastigheter	424 024	801 341
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	50 999	51 999
Summa	508 021	889 438

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER KONSTRUKTION	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	0	114 532
Förvärv	0	0
Investeringar	0	58 469
Aktiverade räntekostnader	0	4 183
Orealiserade värdeförändringar	0	17 491
Investeringsstöd	0	-10 360
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	0	-184 315
Utgående redovisat värde	0	0

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

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

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

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSANTAGANDEN, VÅGT GENOMSNITT	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod, antal år	10,00	10,00
Årlig inflation, %		2,00
avseende år 2023	4,00	
avseende år 2024 och framåt	2,00	
Hyresutveckling, % per år		2,00
avseende år 2023	4,00	
avseende år 2024 och framåt	2,00	
Kalkylränta		
Bostäder, %	5,56	4,90
Kommersiellt, %	8,62	7,79
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,23	2,90
Kommersiellt, %	6,29	5,79
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,02	0,44
Kommersiellt, %	6,48	5,52
Hyresvärde, kr/kvm	1 310	1 377
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	309	294
Investeringar år 1, kr/kvm	909	820

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, VERK- LIGT VÄRDE PER 2022-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	84,0	14,4
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-84,0	-14,4
Marknadshyra (hyresvärde)	5	%	42,0	7,2
Marknadshyra (hyresvärde)	-5	%	-42,0	-7,2
Vakansgrad	5	%-enhet	-44,4	7,6
Vakansgrad	-5	%-enhet	44,4	-7,6
Vakansgrad	-2	%-enhet	17,8	3,1
Vakansgrad	2	%-enhet	-17,8	-3,1
Drift- och underhållskostnader	15	%	-31,8	-5,5
Direktavkastning	1	%-enhet	-42,3	-7,3
Direktavkastning	-1	%-enhet	58,2	10,0
Inflation	1	%-enhet	47,6	8,2
Inflation	-1	%-enhet	-43,9	-7,5

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

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 630	76 499
Årets investeringar	346	95
Omräkningsdifferenser	871	36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 847	76 630
Ingående avskrivningar	-6 411	-5 210
Årets avskrivningar	-1 234	-1 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 645	-6 411
Utgående redovisat värde	70 202	70 219

NOT 16 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 769	9 938
Årets investeringar	4 159	6 597
Försäljningar och utrangeringar	-4 094	-5 766
Omklassificeringar	-1 259	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 575	10 769
Ingående avskrivningar	-2 296	-2 268
Årets avskrivningar	-2 194	-2 023
Försäljningar och utrangeringar	1 304	1 995
Omklassificeringar	646	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 540	-2 296
Utgående redovisat värde	7 035	8 473

NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2022	12 193	12 934	25 127
Årets anskaffningar	0	357	357
Försäljningar och utrangeringar	0	-1 244	-1 244
Omklassificeringar	0	1 259	1 259
Valutaomräkningsdifferens	0	107	107
Anskaffningsvärde per 31 december 2022	12 193	13 413	25 606
Akkumulerade avskrivningar per 1 januari 2022	-4 370	-9 577	-13 947
Årets avskrivningar	-768	-1 258	-2 026
Försäljningar och utrangeringar	0	994	994
Omklassificeringar	0	-646	-646
Akkumulerade avskrivningar per 31 december 2022	-5 138	-10 487	-15 625

Utgående redovisat värde per 31 december 2022 **7 055** **2 926** **9 981**

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2021	13 563	33 735	47 298
Årets anskaffningar	52	764	816
Försäljningar och utrangeringar	-1 422	-21 569	-22 991
Valutaomräkningsdifferens	0	4	4
Anskaffningsvärde per 31 december 2021	12 193	12 934	25 127
Akkumulerade avskrivningar per 1 januari 2021	-3 758	-23 528	-27 286
Årets avskrivningar	-834	-2 358	-3 192
Försäljningar och utrangeringar	222	16 309	16 531
Akkumulerade avskrivningar per 31 december 2021	-4 370	-9 577	-13 947
Utgående redovisat värde per 31 december 2021	7 823	3 357	11 180

NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2022-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Samtliga joint ventures har samma verksamhet som andra koncernbolag och riskerna som föreligger anses vara likartade. Mer om bedömda risker finns i förvaltningsberättelsen och i Not 24 Finansiella risker.

FÖRETAGSNAMN	Säte	Kapitalandel %		Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2022-12-31	2021-12-31		
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBME Projekt AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Hugin Holding AB	Borås	75,2	0,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBJ Hugin AB	Borås	0,0	75,2	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CFJ Kontraktbolag AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBFC Klosterängen AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CEB SF AB	Södertälje	41,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Viskan VinValv AB	Borås	32,0	0,0	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

FÖRETAGSNAMN	Redovisat värde	
	2022-12-31	2021-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	123 855	114 805
CBME Projekt AB	-5	-21
Hugin Holding AB	6 770	0
CBJ Hugin AB	0	8 376
CFJ Kontraktbolag AB	294	252
CBFC Klosterängen AB	28	18
CEB SF AB	3 893	4 016
Viskan VinValv AB	171	0
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	135 006	127 446

ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER AVSEENDE JOINT VENTURES	2022-12-31	2021-12-31
<i>Eventualförpliktelser – joint ventures</i>		
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	17 075	6 000
Begränsad borgen till förmån för CBJ Hugin AB	714	714
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	90
Begränsad borgen till förmån för Viskan VinValv AB	500	0
Summa	18 379	6 804

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 18 Andelar i joint ventures, forts.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	Koncernen	
	Pallas 1 Fastighets AB	
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	450 004	417 999
Övriga anläggningstillgångar	8 749	54
Projektfastighet	66 764	64 360
Omsättningstillgångar	12 144	5 990
Långfristiga skulder	251 253	237 259
Kortfristiga skulder	38 698	21 534
Nettotillgångar	247 710	229 610
	2022-01-01	2021-01-01
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Intäkt	23 328	26 865
Resultat	18 100	1 388
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	18 100	1 388
	2022-01-01	2021-01-01
AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Ingående nettotillgångar	229 610	228 222
Resultat för perioden	18 100	1 388
Aktieägartillskott	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Utgående nettotillgångar	247 710	229 610
	2022-12-31	2021-12-31
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel	123 855	114 805
Goodwill	0	0
Redovisat värde	123 855	114 805

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	Koncernen	
	Hugin Holding AB	
	2022-12-31	2021-12-31
Projektfastighet	450 004	417 999
Omsättningstillgångar	8 749	54
Byggnadskreditiv	251 253	237 259
Kortfristiga skulder	38 698	21 534
Nettotillgångar	247 710	229 610
	2022-01-01	2021-01-01
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Intäkt	24	279
Resultat	-1 602	-480
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-1 602	-480

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	Koncernen	
	Hugin Holding AB	
	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Ingående nettotillgångar 1 januari	319	799
Minskning aktiekapital	-25	0
Ägarförändringar	-374	0
Resultat för perioden	-1 602	-480
Aktieägartillskott	8 029	0
Övrigt totalresultat	0	0
Utgående nettotillgångar 31 december	6 347	319
	2022-12-31	2021-12-31
Koncernens andel i %	75,2	75,2
Koncernens andel	4 773	240
Goodwill	1 997	0
Redovisat värde	6 770	240

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	4 381	12 641
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-304	-690
Resultat från avvecklad verksamhet	0	-2 266
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-304	-2 956

NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER 2022-12-31

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till			Summa redovisat värde
	värde-ringsni-vå	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffningsvärde	
Fordringar hos joint ventures		0	23 369	23 369
Andra långfristiga fordringar		0	6 738	6 738
Finansiella derivatinstrument	2	7 295	0	7 295
Kundfordringar		0	7 137	7 137
Likviditetsplaceringar	1	94 179	0	94 179
Summa		101 474	37 244	138 718
FINANSIELLA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder		0	400 188	400 188
Leasingskuld		0	7 203	7 203
Byggnadskreditiv		0	42 858	42 858
Leverantörsskulder		0	6 869	6 869
Summa		0	457 118	457 118

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 anskaffningsvärde	
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		
Summa		183 291	28 168	28 168
FINANSIELLA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder		0	630 878	630 878
Leasingskuld		0	8 684	8 684
Finansiella derivatinstrument	2	576	0	576
Byggnadskreditiv		0	145 096	145 096
Leverantörsskulder		0	27 819	27 819
Summa		576	812 477	813 053

Not 19 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 (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

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

LIKVIDITETSPLACERINGAR

	2022-12-31	
	Anslaffningsvärde	Bokfört värde
Placeringar i börsnoterade bolag och fonder	99 963	94 179
	2021-12-31	
	Anslaffningsvärde	Bokfört värde
Placeringar i börsnoterade bolag och fonder	110 395	183 291

NOT 20 PROJEKTFASTIGHETER

	2022-12-31	2021-12-31
INGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	314 059	263 652
Pågående projekt	167 849	215 998
Förvärv	69 954	55 395
Försäljning	-286 516	-221 036
Omräkningsdifferenser	1 414	50
Utgående redovisat värde	266 760	314 059

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	992	1 239
Upplupna ränteintäkter	192	102
Förskottsbetalda kostnader	2 919	1 248
Redovisat värde	4 103	2 589

NOT 22 KONCERNFÖRETAG

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

FÖRETAG	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel, %	
				2022-12-31	2021-12-31
CEB Amhult 107:2 i Göteborg AB	559088-6049	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Blåvalen 10 i Borås AB	559334-9128	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Byttorpslund 23 i Borås AB	559315-9683	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Gaffelkremlan AB	556667-2365	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding I AB	556953-4588	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding III AB	556983-0754	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Holding IV AB	559052-4749	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Holding V AB	559229-2683	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Holding VI AB	559257-3041	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding VII AB	559302-3848	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 8 AB	559309-4583	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 9 AB	559334-9144	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 10 AB	559373-1382	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Holding 11 AB	559377-3681	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Holding 12 AB	559399-1580	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Hopptornet 3 i Linköping AB	559276-8369	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 7:3 AB	559315-9691	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 7:5 AB	559315-9675	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 8:4 AB	559334-9136	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 10:2 AB	559378-6501	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Markbolag 10:3 AB	559378-6477	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Markbolag 10:5 AB	559378-6493	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Markbolag 12-1 AB	559402-4100	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Markbolag 12-2 AB	559402-6717	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Marsken 11 i Borås AB	559315-9709	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Mjälle 1:49 AB	559054-6957	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Nykvarn AB	559257-3058	Sverige	Borås	82,00	100,00
CEB Rosendal AB	559303-9414	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Rävaskalla 1:414 i Borås AB	559350-1637	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Röd 80:2 Göteborg AB	559309-8212	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Röd 81:1 i Göteborg AB	559313-7507	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Stallbacken CL AB	559058-4156	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Ströpsta 3:379 i Nykvarn AB	559289-1625	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Tärnan AB	559334-9151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Armbåga 1 KB	916559-3535	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Bostads AB	556955-6128	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera BuyCo 2-1 AB	559398-8404	Sverige	Borås	100,00	0,00
Cernera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Guldbaggen 28 AB	559039-8003	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Guldbaggen AB	559064-7185	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Heimdal AB	556756-1047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Holding 1 AB	559005-9357	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Holding 2 AB	559315-6945	Sverige	Borås	100,00	100,00

Not 22 Koncernföretag, forts.

FÖRETAG	Organisations-nummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel, %	
				2022-12-31	2021-12-31
Certera International AB	559136-9805	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera K7 AB	556683-2928	Sverige	Borås	0,00	100,00
Certera Kapital AB	559302-3855	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Katrinedal 11 AB	556671-7947	Sverige	Borås	0,00	100,00
Certera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Maskrosen AB	556683-1607	Sverige	Borås	0,00	100,00
Certera Mercurius 1 AB	556819-5084	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Perseus 3 AB	556825-9484	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Produktion AB	559378-6485	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Projekt AB	559075-5038	Sverige	Borås	100	100
Certera Property España S.L	B16531246	Spanien	Genua	100,00	100,00
Certera Raklinjen 2 i Borås AB	559306-6151	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Rapphönan 8 AB	559302-3863	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Resedan AB	559185-1562	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,00	100,00
Evrwr Communication AB	559175-5409	Sverige	Borås	0,00	100,00
Noberu Distribution AB	559024-9263	Sverige	Borås	72,67	68,60
Noberu Holding AB	559031-5882	Sverige	Borås	0,00	100,00
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uddetorp Kapital AB	556626-9543	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uddetorp Säteri AB	556695-9325	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uh Nr 2020 AB	559099-8745	Sverige	Borås	0,00	100,00

NOT 23 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.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
ANTAL UTESTÅENDE AKTIER VID ÅRETS BÖRJAN	1 000	1 000
Nyemission	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	1 000	1 000

NOT 24 FINANSIELLA RISKER

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhantlingsarbetet 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, marknadsrisk (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 24 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%.

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	2022-12-31			2021-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	6 861	0	0,0%	2 341	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:						
0-30 dagar	206	0	0,0%	0	0	0,0%
31-60 dagar	34	-7	-20,6%	125	0	0,0%
61-180 dagar	103	-41	-39,8%	369	-155	-42,0%
>180 dagar	79	-98	-124,1%	97	-96	-99,0%
Summa	7 283	-146	-2,0%	2 932	-251	-8,6%

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 120 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 146 tkr.

AVSÄTTNINGSKONTO	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående redovisat värde	-251	-242
Återföring, tidigare års reserveringar	147	114
Återföring, avyttrade dotterbolag	4	0
Nedskrivningar	-46	-123
Konstaterade kreditförluster	0	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Utgående redovisat värde	-146	-251

MARKNADSRISK

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

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.

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 +/- 1 400 tkr (1 830) tkr.

Not 24 Finansiella risker, forts.**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 ögynnsam 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 (42 000 tkr). Den totala likviditetsreserven består av aktuellt kassasaldo om 76 834 tkr samt onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten utnyttjad. Därutöver finns placeringar i

börsnoterade bolag och fonder uppgående till 94 179 tkr. Dessa placeringar är redovisade som kortfristiga likviditetsplaceringar.

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

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

LÖPTIDSANALYS	2022-12-31						Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde					Totalt	
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Räntebärande finansiella skulder	31 316	143 116	103 403	112 485	51 973	442 293	400 188
Leasingskulder	2 287	643	4 857	0	0	7 787	7 203
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-643	-643	-2 572	-1 049	0	-4 907	-7 295
Byggnadskreditiv	0	0	42 858	0	0	42 858	42 858
Leverantörsskulder	6 869	0	0	0	0	6 869	6 869
Summa	39 829	143 116	148 546	111 436	51 973	494 900	449 823

LÖPTIDSANALYS	2021-12-31						Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde					Totalt	
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Räntebärande finansiella skulder	163 637	203 059	89 832	113 472	85 281	655 281	630 878
Leasingskulder	1 115	3 722	4 277	0	0	9 114	8 684
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	184	184	738	630	69	1 805	576
Byggnadskreditiv	50 313	94 783	0	0	0	145 096	145 096
Leverantörsskulder	27 819	0	0	0	0	27 819	27 819
Summa	243 068	301 748	94 847	114 102	85 350	839 115	813 053

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått

	2022-12-31		2021-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	42 000	0	42 000	0
Byggnadskreditiv	113 835	42 858	250 780	145 096
Summa	155 835	42 858	292 780	145 096

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	747 052	739 105
Balansomslutning	1 270 129	1 711 488
Soliditet, %	58,8	43,2

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit	42 000	42 000
Outnyttjad checkräkningskredit	-42 000	-42 000
Utnyttjad checkräkningskredit	0	0

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	290	712
Upplupna lönerelaterade kostnader	5 257	5 085
Mäklararvode vid försäljning av fastigheter	0	2 800
Sent ankomna fakturor	6 440	3 345
Redovisat värde	11 987	11 942

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2022-01-01	2021-01-01
Avskrivningar	5 454	6 415
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	12 610	-71 376
Realisationsresultat sålda dotterbolag	-30 234	-46 105
Resultatandelar från joint ventures	-7 541	2 262
Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-968	0
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	7 871	-576
Övrigt	476	150
Redovisat värde	-12 332	-109 230

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2022-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödespåverkande		2022-12-31
			Försäljning koncernföretag	Övrigt	
Räntebärande finansiella skulder	630 878	4 344	-236 632	1 598	400 188
Leasingskulder	8 684	-1 749	0	268	7 203
Byggnadskreditiv	145 096	-102 238	0	0	42 858
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	784 658	-99 643	-236 632	1 866	450 249

	2021-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödespåverkande		2021-12-31
			Försäljning koncernföretag	Övrigt	
Räntebärande finansiella skulder	809 293	151 809	-330 408	184	630 878
Leasingskulder	7 531	-1 632	-1 783	4 568	8 684
Byggnadskreditiv	206 903	-61 807	0	0	145 096
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 023 727	88 370	-332 191	4 752	784 658

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	426 963	715 714
Företagsinteckningar	2 000	2 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll, nyttjanderättstillgångar	7 035	8 473
Summa	435 998	726 187

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intressebolag	18 379	6 804
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	11 812	33 047
Summa	30 191	39 851

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 22. Alla transaktioner mellan Uddetorp Invest AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets Not 21 Transaktioner med närstående.

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

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÄENDE	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	154	77
Inköp av varor/ tjänster	300	300
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	0	8 945

NOT 30 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Uddetorp Invest följer den fortsatta utvecklingen i vår omvärld och arbetar aktivt med att utvärdera och hantera den påverkan som sker för koncernens verksamheter. Det innefattar både vårt förvaltningsbestånd samt projektutveckling. Den lägre aktiviteten i projektutvecklingen av bostäder möjliggör att en större del av lokalanpassningar och projektutveckling kan hanteras internt med befintlig personal.

I april 2023 tillträdde en ny VD i dotterbolaget Cernera Fastigheter.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	3	3 527	3 059
Övriga rörelseintäkter	4	3 027	1 567
Summa rörelseintäkter		6 554	4 626
Övriga externa kostnader	5	-2 838	-2 143
Personalkostnader	6	-9 167	-8 773
Avskrivningar	12	-1 979	-2 018
Övriga kostnader		-2	-16
Rörelseresultat		-7 432	-8 324
Resultat från andelar i koncernföretag	7	89 000	0
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	1 918	1 000
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-1 333	-675
Resultat efter finansiella poster		82 153	-7 999
Bokslutsdispositioner	10	7 916	10 040
Skatt	11	0	-382
Årets resultat		90 069	1 659
Årets totalresultat		90 069	1 659

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	12	935	1 260
Nyttjanderättstillgångar	12	2 880	4 139
Summa materiella anläggningstillgångar		3 815	5 399
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	13	617 246	608 128
Fordringar hos koncernföretag	14	57 628	39 575
Summa finansiella anläggningstillgångar		674 874	647 703
Summa anläggningstillgångar		678 689	653 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Färdiga varor och handelsvaror		15	14
Kundfordringar	14	14	5
Fordringar hos koncernföretag	14	22 615	29 233
Aktuell skattefordran	11	0	59
Övriga kortfristiga fordringar		81	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	246	332
Likviditetsplaceringar		27 800	0
Likvida medel		35 080	2 393
Summa omsättningstillgångar		85 851	32 090
SUMMA TILLGÅNGAR		764 540	685 192

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Uppskrivningsfond		608 984	588 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		49 619	66 960
Årets resultat		90 069	1 659
Summa eget kapital		748 792	657 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	14, 17	11 128	10 241
Leasingskulder	14, 17	1 251	1 031
Summa långfristiga skulder		12 379	11 272
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leasingskulder	14, 17	1 634	3 297
Leverantörsskulder	14, 17	146	184
Skulder till koncernföretag	14, 17	27	44
Aktuella skatteskulder	11	44	0
Övriga kortfristiga skulder		571	11 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	947	991
Summa kortfristiga skulder		3 369	16 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		764 540	685 192

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 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	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
Ingående balans per 2022-01-01	100	20	588 984	66 960	1 659	657 723
Omföring resultat från föregående år				1 659	-1 659	0
Årets resultat					90 069	90 069
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat				0	90 069	90 069
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-19 000		-19 000
Summa				-19 000	0	-19 000
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			20 000			20 000
Summa			20 000			20 000
Utgående balans per 2022-12-31	100	20	608 984	49 619	90 069	748 792

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-7 431	-8 324
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	19	1 176	1 945
Erhållen ränta		1 918	1 000
Erhållna utdelningar		100 000	0
Erlagd ränta		-493	-401
Betald inkomstskatt		102	-85
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		95 272	-5 865
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar av rörelsefordringar		49	-12 175
Förändringar av rörelseskulder		-11 145	-21 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 176	-39 618
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-134
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		-18 712	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		7 157	30 274
Amorteringar från finansiella anläggningstillgångar		-27 800	0
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-39 355	30 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 945	28 919
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-1 037	-1 029
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-17	0
Utdelning		-19 000	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		7 916	10 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 138	9 011
Årets kassaflöde		32 687	-467
Likvida medel vid årets början		2 393	2 860
Likvida medel vid årets slut		35 080	2 393

MODERFÖRETAGETS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

UPPSTÄLLNING

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

INTÄKTER FRÅN AKTIER I KONCERNFÖRETAG

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

SKATTER

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

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fakturering till koncernföretag	3 527	2 827
Tillfällig uthyrning av personal	0	232
Summa	3 527	3 059

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Uthyrning inventarier till koncernföretag	885	885
Vidarefakturerade kostnader	1 328	473
Återvunna kundförluster	8	28
Valutakursdifferenser	0	89
Vinst avyttring inventarier	805	90
Övrigt	1	2
Summa	3 027	1 567

NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

BDO GÖTEBORG	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Revisionsuppdraget	76	81
Övriga tjänster	15	36
Summa	91	117

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 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Utdelning	100 000	0
Nedskrivning	-11 000	0
Summa	89 000	0

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	1 716	1 000
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	202	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 918	1 000
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	0	0
Summa	0	0
Summa finansiella intäkter	1 918	1 000

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-294	-208
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-123	-128
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-26	-65
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-443	-401
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	-890	-274
Summa	-890	-274
Summa finansiella kostnader	-1 333	-675

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	11 494	11 344
Lämnat koncernbidrag	-3 578	-1 304
Summa	7 916	10 040

NOT 11 SKATT

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	-382
Redovisad skatt	0	-382
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat före skatt	90 069	2 041
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	18 554	420
Skatteeffekt av:		
Erhållen utdelning	-20 600	0
Nedskrivning aktier i dotterföretag	2 266	0
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	-220	-38
Redovisad skatt	0	382
Effektiv skattesats	0%	19%

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 814	5 697
Inköp	0	134
Omklassificeringar	1 260	0
Försäljningar och utrangeringar	-689	-17
Utgående anskaffningsvärde	6 385	5 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 554	-3 642
Årets avskrivningar	-938	-914
Omklassificeringar	-647	0
Försäljningar och utrangeringar	689	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 450	-4 554
Utgående redovisat värde Inventarier, verktyg och installationer	935	1 260
NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 576	4 523
Inköp	1 706	3 227
Omklassificeringar	-1 260	0
Försäljningar och utrangeringar	-1 902	-2 174
Utgående anskaffningsvärde	4 120	5 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 437	-590
Årets avskrivningar	-1 041	-1 104
Omklassificeringar	647	0
Försäljningar och utrangeringar	591	257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 240	-1 437
Utgående redovisat värde Leasinginventarier	2 880	4 139

NOT 13 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 351	28 329
Förvärv/ aktieägartillskott	118	22
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 469	28 351
Ingående ackumulerade uppskrivningar	588 984	479 800
Årets uppskrivningar	20 000	109 184
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	608 984	588 984
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-9 207	-9 207
Årets nedskrivningar	-11 000	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 207	-9 207
Utgående redovisat värde	617 246	608 128

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 22 Koncernföretag.

FÖRETAG	Org. nr.	Säte	Ägd andel, %	Redovisat värde	
				2022-12-31	2021-12-31
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Borås	100,0	7 832	18 832
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Borås	100,0	609 184	589 184
Cernera International AB	559136-9805	Borås	100,0	230	112
				617 246	608 128

NOT 14 FINANSIELLA INSTRUMENT

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	80 243	68 808
Kundfordringar	14	5
Summa	80 257	68 813
FINANSIELLA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	11 128	10 241
Leasingskulder	2 885	4 328
Skulder till koncernföretag	27	44
Leverantörsskulder	146	184
Summa	14 186	14 797

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 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	246	332
Redovisat värde	246	332

NOT 16 EGET KAPITAL

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 1 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Aktierna fördelas på 125 st A-akter med 10 röster per aktie och 875 B-akter med 1 röst per aktie. Se även upplysningar i Koncernens Not 23 Eget kapital.

NOT 17 LÖPTIDANALYS FÖR FINANSIELLA SKULDER

Moderföretagets kontraktensliga 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.

LÖPTIDANALYS	2022-12-31						Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde					Totalt	
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Skulder till kreditinstitut	129	154	11 544	0	0	11 827	11 128
Leasingskulder	1 585	114	1 313	0	0	3 012	2 885
Skulder till koncernföretag	27	0	0	0	0	27	27
Leverantörsskulder	146	0	0	0	0	146	146
	1 887	268	12 857	0	0	15 012	14 186
LÖPTIDANALYS	2021-12-31						Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde					Totalt	
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Skulder till kreditinstitut	10 383	0	0	0	0	10 383	10 241
Leasingskulder	411	3 238	830	0	0	4 479	4 328
Skulder till koncernföretag	44	0	0	0	0	44	44
Leverantörsskulder	184	0	0	0	0	184	184
	11 022	3 238	830	0	0	15 090	14 797

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	46	93
Lönerelaterade kostnader	858	787
Övrigt	43	111
Redovisat värde	947	991

NOT 19 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>		
Avskrivningar	1 979	2 018
Realisationsresultat avyttring inventarier	-803	-73
Summa	1 176	1 945

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2022-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 241	0	887	11 128
Leasingskulder	4 328	-1 037	-406	2 885
Skulder till koncernföretag	44	-17	0	27
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 613	-1 054	481	14 040

	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	-1 029	1 310	4 328
Skulder till koncernföretag	44	0		44
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 148	-1 029	1 494	14 613

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	2 880	4 139
Summa	2 880	4 139

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden för koncernbolag	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 21 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÄENDE	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	0	8 945

KONCERNFÖRETAG

Försäljning av varor/ tjänster	4 413	3 953
Inköp av varor/ tjänster	142	152
Fordran på balansdagen	80 243	68 808
Skuld på balansdagen	27	44

NOT 21 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION I KR	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:		
Balanserad vinst	49 618 548	66 959 549
Årets resultat	90 069 497	1 658 999
	139 688 045	68 618 548
Disponeras så att:		
I ny räkning överföres	139 688 045	68 618 548
	139 688 045	68 618 548

Borås den 30 maj 2023.

Bo Smith
StyrelseordförandeRobert Smith
Styrelseledamot, VDMartin Smith
Styrelseledamot, v VDIngela Smith
StyrelseledamotKerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2023.

BDO Göteborg

Katarina Eklund
Auktoriserad revisorPer Anders Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uddetorp Invest AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 27-72 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 2022 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 2022 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.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uddetorp Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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.

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.

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den 30 maj 2022.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund	Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt, baserat på rullande 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Uddetorp Invests förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter vid rapportperiodens slut. Belåningsgraden används för att belysa Uddetorp Invests finansiella risk.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i innebär en låg ekonomisk vakans.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter.

FÖRVALTAD YTA

Total yta i kvm som Uddetorp Invest förvaltar i helägda och delägda fastigheter. Förvaltad yta används för att ge en uppfattning om Uddetorp Invests totala förvaltning med egen organisation.

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

KONTRAKTSVÄRDE

Hyresvärdet av kontraktet över dess hela löptid.

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter som är tänkta att säljas.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultat exkluderat orealiserade värdeförändringar i förhållande till räntenettot

SOLIDITET

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att belysa Uddetorp Invests finansiella stabilitet.

SUBSTANSVÄRDET (EPRA NRV)

Eget kapital och minoritetsintresse med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.

UTHYRNINGSBAR YTA

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning i helägda fastigheter.



Uddetorp Invest AB

Stora Torget 1, 503 30 Borås, Sverige

Telefon: +46(0)33-225 330

uddetorpinvest.se