



Uddeetorp

INVEST

ÅRSREDOVISNING 2023



INNEHÅLL

<i>Uddetorp Invest</i>	04
<i>Året som gått</i>	06
<i>VD har ordet</i>	08
<i>Strategi</i>	10
<i>Verksamheter</i>	12
<i>Cernera</i>	14
<i>Nöberu Stockholm</i>	16
<i>Solvej</i>	18
<i>Finebrands</i>	19
<i>Hållbarhet</i>	20
<i>Cernera</i>	22
<i>Övriga bolag</i>	27
<i>Styrelse</i>	28
<i>Ledning</i>	29
<i>Finansiell rapport</i>	
<i>Förvaltningsberättelse</i>	32
<i>Flerårsöversikt</i>	34
<i>Koncernens rapport över totalresultatet</i>	35
<i>Koncernens rapport över finansiell ställning</i>	37
<i>Koncernens rapport över förändringar i eget kapital</i>	39
<i>Koncernens rapport över kassaflöde</i>	40
<i>Koncernens noter</i>	42
<i>Moderföretagets resultaträkning</i>	67
<i>Moderföretagets rapport över finansiell ställning</i>	68
<i>Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital</i>	69
<i>Moderföretagets kassaflödesanalys</i>	70
<i>Moderföretagets noter</i>	71
<i>Revisionsberättelse</i>	79
<i>Definitioner</i>	81

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 Cerner Fastigheter, Nöberu Stockholm och Solvej i koncernen. Därtill är Uddetorp betydande delägare i Finebrands.

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. Uddetorp Invest har sitt säte i Borås.

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 Cerner, Nöberu Stockholm och Solvej i koncernen.



2023 I KORTHET

Certera ställde om till de nya marknadsförutsättningarna och genomförde sitt hittills största fastighetsförvärv. Nöberu växte kraftigt och inledde en ompositionering av varumärket. Finebrands utvecklade och effektiviserade sitt erbjudande för bättre lönsamhet. Mot slutet av året startade vi det nya bolaget Solwej.

Under 2023 slog lågkonjunkturen till mot Sverige. Efter en lång rad höjningar av styrräntan började inflationen slutligen minska. Framför allt hushållen tvingades dra ner på sin konsumtion. Samtidigt bidrog den svaga svenska kronan till att exportindustrin och besöksnäringen gick fortsatt bra. För Uddetorp Invest innebar de nya förutsättningarna både möjligheter och utmaningar för våra olika verksamheter.

Certera ställde under 2023 om sin projektorganisation mot att arbeta med hyresgästanpassningar och entreprenader. Det bidrog bland annat till att bolaget kunde välkomna flera nya hyresgäster till den ombyggda fastigheten Armbåga i Knalleland. Därtill slöts ett stort antal andra hyresavtal med både nya och befintliga kunder.

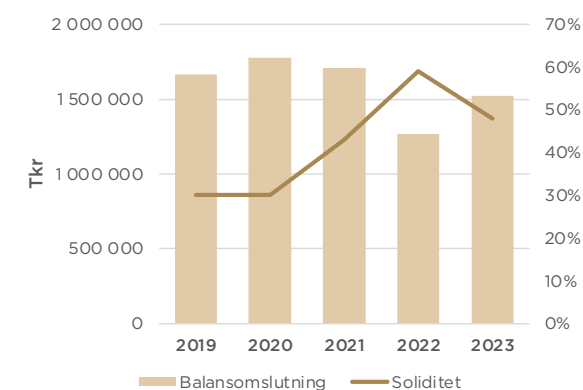
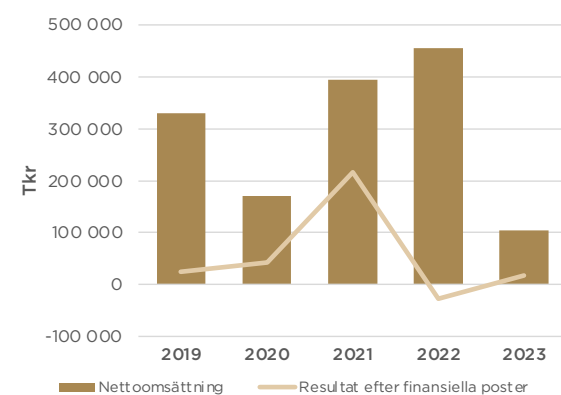
Mot slutet av året förvärvade Certera fastigheten Älvringen 6 utmed E4 i Jönköping. Fastigheten innehåller totalt 12 900 kvm hotell, kontor, restauranger, butiker, drivmedelsstationer samt en byggrätt på 16 000 kvm BTA.

Nöberu växte kraftigt och fortsatte transformationen mot ett mer unisex- och fashionorienterat varumärke. Under året lanserades

flera nya produkter som både togs emot väl av kunderna och erhöll utmärkelser. Totalt växte Nöberu med 29 procent. Den starka positiva utvecklingen har även fortsatt in i 2024.

Efter att vi gick in som delägare i Finebrands i slutet av 2022 har vi framför allt fokuserat på att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande i syfte att på sikt förbättra lönsamheten. Under 2023 ökade försäljningen med 53 procent. Resultatet uppgick till -3,5 mkr, vilket främst berodde på genomförda omstruktureringsinsatser.

Under hösten startade Uddetorp Invest bolaget Solwej tillsammans med tre medarbetare. Solwej erbjuder kommersiella fastighetsägare, andra kommersiella aktörer och bostadsrättsföreningar stöd med energioptimering. Därtill säljer, installerar och underhåller bolaget solpaneler, laddstolpar och lösningar med stationära batterier. Med sitt tydliga hållbarhetsfokus bedöms Solwej ha goda möjligheter att växa kraftigt.



BÖRJAN PÅ EN VÄNDNING, MEN ÄNNU EN BIT KVAR

Uddetorp Invest presterade ett positivt resultat på en marknad som fortsatt präglades av inflation, höga räntor och makropolitisk osäkerhet. Cernera ställde om sin projektverksamhet och genomförde sitt hittills största fastighetsförvärv. Nöberu fortsatte växa och vi vidtog viktiga åtgärder för att förbättra lönsamheten inom Finebrands.

Vi har arbetat med både defensiva och offensiva åtgärder. När vi gick in i 2023 låg inflationen (KPIF) på tvåsiffriga tal. Tillsammans med höga räntor var vi tvingade att se över kostnader och effektivisera vår verksamhet. Samtidigt bidrog flera av åtgärderna till att positionera oss bättre inför en situation då fastighetsmarknaden och konjunkturen åter vänder upp.

Under 2024 har inflationen sjunkit till drygt två procent och Riksbanken har, när detta skrivs, genomfört tre räntesänkningar samt flaggat för ytterligare några under hösten. Lägre räntor är positivt för både hushåll och näringsliv, vilket kommer ge positiva effekter för alla våra verksamheter.

CERNERA - OMSTÄLLNING OCH FÖRVÄRV

Internt var vårt viktigaste beslut under 2023 att Cernera ställde om sin projektorganisation mot att arbeta med hyresgästanspassningar och entreprenader. Det har både inneburit minskade kostnader och att bolaget under året kunde välkomna flera nya hyresgäster – bland annat till den ombyggda fastigheten Armbåga i Knalleland. Därtill slöts ett stort antal andra hyresavtal med både nya och befintliga kunder.

Den svaga konjunkturen, i kombination med en stark kassa, innebär också möjligheter. Mot slutet av året förvärvade Cernera fastigheten Älvringen 6 utmed E4 i Jönköping. Fastigheten innehåller totalt 12 900 kvm hotell, kontor, restauranger, butiker och drivmedelsstationer samt en byggrätt på 16 000 kvm BTA. Under inledningen av 2024 har bolaget tagit fram en plan för att utveckla fastigheten till en destination för handel, service och kontor.

NÖBERU - TILLVÄXT OCH PRODUKTLANSERINGAR

För Nöberu innebar 2023 ett år av kraftig tillväxt och en fortsatt transformation mot ett mer unisex- och fashionorienterat varumärke. Som ett led i detta lanserades ett antal nya produkter, vilka togs emot väl av marknaden och även har bidragit till en stark start på 2024. Totalt växte Nöberu med 29 procent under året samtidigt som vi kunde notera en tydlig resultatförbättring.

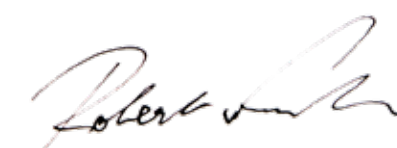
FINEBRANDS - OMTAG FÖR BÄTTRE LÖNSAMHET

I Finebrands, där vi gick in som delägare i slutet av 2022, har vi framför allt fokuserat på att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande i syfte att på sikt förbättra lönsamheten. Under 2023 ökade försäljningen med 53 procent. De genomförda åtgärderna påverkade dock resultatet negativt, vilket uppgick till -3,5 mkr.

NYA AFFÄRER OCH MÖJLIGHETER TILL FLER FÖRVÄRV

Under hösten startade vi bolaget Solwej tillsammans med tre medarbetare. Solwej erbjuder kommersiella fastighetsägare, andra kommersiella aktörer och bostadsrättsföreningar stöd med energioptimering. Med sitt tydliga hållbarhetsfokus bedömer jag att Solwej har goda möjligheter att växa under kommande år.

Sammantaget innebar 2023 både utmaningar i omvärlden och ett omfattande internt arbete för att förbättra lönsamheten och kunna växa när marknaden erbjuder möjligheter. Utöver vad som redan nämnts ska tilläggas att vi också har en portfölj med likvida placeringar, vilket innebär att vi står starka inför framtiden. Den portfölj kommer under hösten 2024 fyllas på med ytterligare cirka 20 mkr i och med att vi säljer tre townhouses som vi uppfört i Spanien. En god likviditet skapar beredskap och handlingsmöjligheter på en uppåtgående marknad. Det finns därför starka skäl att se positivt på 2024 och framtiden.



Robert Smith
Verkställande direktör

STRATEGI FÖR EXPANSION OCH VÄRDETILLVÄXT

Uddetorp Invest är ett investmentbolag med en finansiell och rådgivande roll gentemot våra dotterbolag. De renodlade uppgifterna för moderbolag och dotterföretag har visat sig framgångsrikt. Koncernen har vuxit såväl organiskt som genom förvärv, samtidigt som omvärlden präglats av stora förändringar och betydande osäkerhet.

Under 2023 slog lågkonjunkturen till mot Sverige. Efter en lång rad höjningar av styrräntan började inflationen slutligen minska. Det högre ränteläget bidrog även till konjunkturedgången då framför allt hushållen tvingades minska sin konsumtion. Samtidigt bidrog den svaga svenska kronan till att exportindustrin och besöksnäringen gick fortsatt bra. Detta ledde till att den svenska sysselsättningen länge hölls uppe. Mot slutet av året började dock även arbetslösheten att öka.

Lågkonjunkturen följde på drygt tre historiskt dramatiska år med först pandemi, restriktioner och massiva stimulanspaket samt därefter en kraftfull återhämtning, krig i Ukraina, geopolitisk oro och omfattande störningar i de globala försörjningskedjorna. Den första halvan av 2020-talet har verkligen ställt krav på anpassningsförmågan hos både människor och företag.

Inom Uddetorp Invest gick vi in i 2020-talet och dess förutsättningar med en ny strategi där vi intog en finansiell och rådgivande roll gentemot våra dotterbolag från att tidigare ha varit mer operativa. Vi kan nu konstatera att strategin varit framgångsrik och att den håller även i tider av stora omvälvningar.

VÅRT BIDRAG SOM ÄGARE

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.

FOKUS PÅ TILLVÄXT

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 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.

SAMHÄLLSNYTTA OCH HÅLLBARHET

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.

NUVARANDE PORTFÖLJ

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.

FRAMTIDA INVESTERINGAR

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



VÅRA VERKSAMHETER

Uddetorp Invest bedriver verksamhet och har aktiv roll i fyra hel- och delägda bolag. Gemensamt för bolagen är ett entreprenöriellt driv och en strävan att både växa och bidra till utveckling på sina respektive marknader. Under 2023 tillkom Solwej – ett bolag som erbjuder kommersiella fastighetsägare, andra kommersiella aktörer och bostadsrättsföreningar stöd med energioptimering.

Vid utgången av 2023 hade Uddetorp Invest aktiv roll i följande bolag:

CERNERA FASTIGHETER

förvaltar kommersiella fastigheter i Västsverige och utvecklar bostadsrättsprojekt på tillväxtorter runtom i Sverige.

NÖBERU STOCKHOLM

utvecklar och säljer skönhetsprodukter med unisexprofil riktade till både män och kvinnor.

SOLWEJ

erbjuder stöd med energioptimering samt säljer, installerar och underhåller solpaneler, laddstolpar och lösningar med stationära batterier.

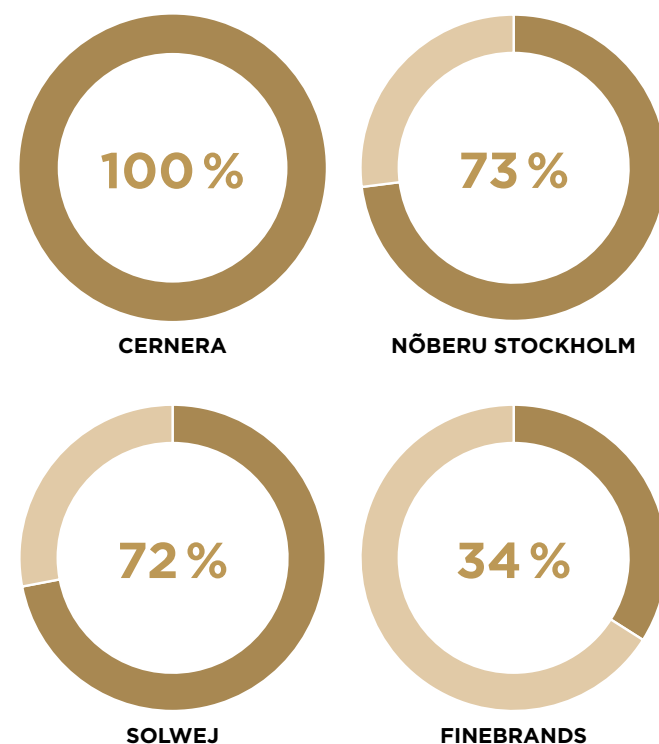
FINEBRANDS

importerar vin och sprit som säljs till Systembolaget, barer och restauranger.

Utöver dessa bolag har Uddetorp Invest en mindre ägarandel i Aptic – ett europeiskt fintech. Aptics tillhandahåller innovativa och hållbara lösningar för finanssektorn, vilka kan integreras i kundernas befintliga system och bidra till deras tillväxt. Lösningarna används hos några av Europas ledande bolag inom finanssektorn. I Sverige är exempelvis Qliro, SEB och Intrum kunder till Aptic.

Dessutom har Uddetorp Invest en omfattande portfölj med investeringar i likvida tillgångar i form av främst börsnoterade aktier och fonder. Syftet med portföljen är att generera avkastning till dess nya investeringsmöjligheter uppstår. En stor del av portföljen bestod under 2023 av aktier i Stenhus Fastigheter AB, vilka erhöles som betalning i samband med en större fastighetsförsäljning 2021. Innehavet i Stenhus Fastigheter låg tidigare i Cerner, men flyttades under 2023 över till Uddetorp Invest. Vid årsskiftet 2023/2024 uppgick värdet på den totala portföljen till 96 mkr (94).

ÄGARANDEL



CERNERA

Certera är förvaltar kommersiella fastigheter i Västsverige och utvecklar bostadsrätter på tillväxtorter runtom i Sverige. Under 2023 ställde Certera om sin projektverksamhet för att i större utsträckning arbeta med hyresgäst Anpassningar och entreprenader. Tillsammans med andra förändringar bidrog detta till att Certera kunde prestera ett positivt resultat på en osäker marknad.

När bostadsbyggandet stannade upp under 2023, ställde Certera om sin projektorganisation mot att arbeta med hyresgäst Anpassningar och entreprenader. Det bidrog till att bolaget kunde välkomna Borås Stad, Borås Elhandel och Borås Eltjänst till den ombyggda fastigheten Armbåga i Knalleland. Totalt handlar det om 2 500 kvadratmeter som tillträtts av nya kunder. Under 2024 har både Nordic Wellness och Aventi flyttat in i nya lokaler i fastigheten.

Certera tecknade också ett stort antal andra hyreskontrakt. Bland annat slöts nya avtal med Praktikertjänst och Familjen Sandwall. Dessutom förlängde Certera avtalen med bland andra Atracco och Aspia.

Mot slutet av året förvärvade Certera fastigheten Älvringen 6 utmed E4 i Jönköping. Fastigheten innehåller totalt 12 900 kvm hotell, kontor, restauranger, butiker samt drivmedelsstationer. Till detta kommer en bygg rätt på 16 000 kvm BTA. Certera har redan inlett arbetet med att utveckla fastigheten. Utöver att förädla

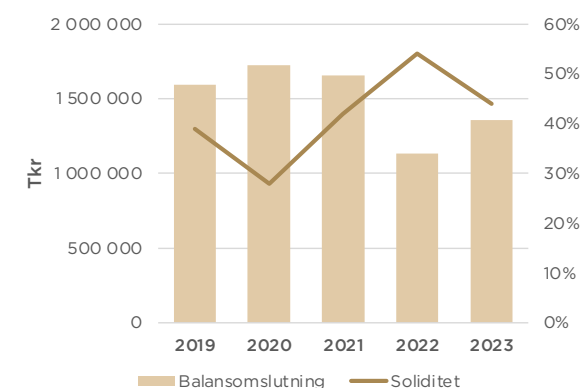
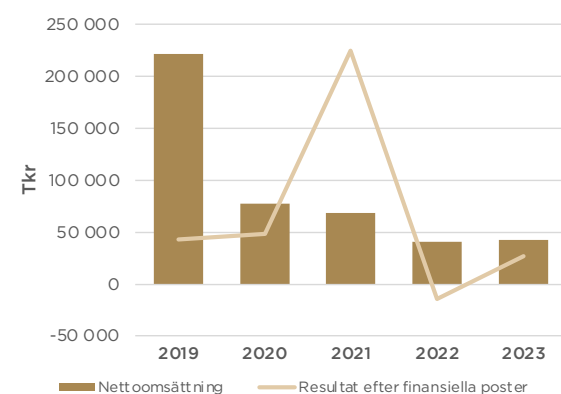
den del som är hotell och drivmedelsstationer planerar bolaget för mer av både handel och kontor. Tidigare under året förvärvades en projektfastighet i Sandared utanför Borås samt två förvaltningsfastigheter i centrala Borås.

Fastighetstransaktioner är en del av Cernerans verksamhet. Förvärven i Jönköping och Borås gjordes möjliga av att bolaget under 2021 och 2022 genomfört framgångsrika försäljningar av färdigutvecklade fastigheter. Certera letar fortsatt efter intressanta objekt i takt med att möjligheter uppstår.

Utöver förändringen av projektorganisationen inrättade Certera en ny, platt organisation samt minskade bolagets kostnader. Därtill utsågs Oskar Malmén till ny vd.

I inledningen av 2024 skedde inflyttning i bostadsprojekten Hugin i Borås och Linnéa Garden i Uppsala. Samtidigt fortsatte arbetet med att förädla bolagets projekt i tidiga skeden för att vara beredda när marknaden vänder.

Ägarandel 100 %



NÖBERU STOCKHOLM

Nöberu Stockholm utvecklar och säljer skönhetsprodukter med unisexprofil riktade till både män och kvinnor. Under 2023 skedde flera betydande produktlanseringar som bidrog till att befästa Nöberus ställning på den europeiska marknaden för skönhetsprodukter.

Den globala marknaden för skönhetsprodukter växer med närmare fem procent varje år. Tillväxten är starkast inom hud- och hårvårdsprodukter. En av de viktigaste drivkrafterna är en ökad efterfrågan på skönhetsprodukter för män.

Nöberu strävar efter att vara en referenspunkt för en livsstil som tilltalar dagens män och kvinnor. Under 2023 betonades bolagets unisexprofil ytterligare utifrån kärnvärdena inkludering, kreativitet och globala perspektiv.

Sortimentet innefattar produkter för hår, skägg och rakning. Under 2023 kompletterades sortimentet med tre nya produkter:

- **MATTE CREAM PASTE**, en krämig paste som ger lite stadga och en matt finish
- **THICKENING VOLUME SHAMPOO AND CONDITIONER**, ett shampoo och en balsam för mer volym
- **NÖBERU TOBACCO VANILLA**, en parfym och en deodorant som är designad för den moderna mannen och kvinnan

De nya produkterna bidrog till Nöberus försäljning. Samtidigt fortsatte framgången för företagets pulvervax som lanserades i slutet av 2022. Mot slutet av året fick parfymen Nöberu Tobacco Vanilla pris som bästa produkt i kategorin Body Care vid Soybarbudo Awards i Spanien. Därutöver var ytterligare fyra av Nöberus produkter nominerade utan att nå riktigt ända fram.

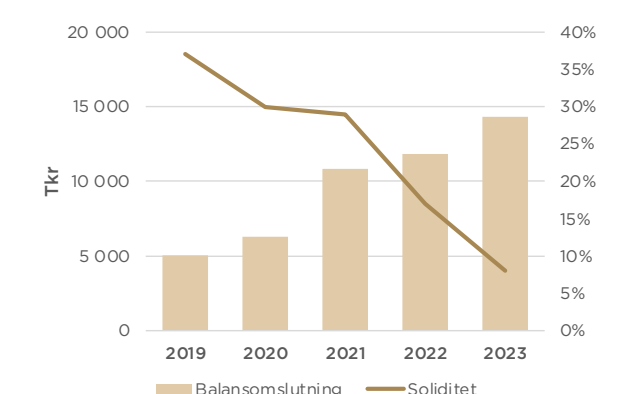
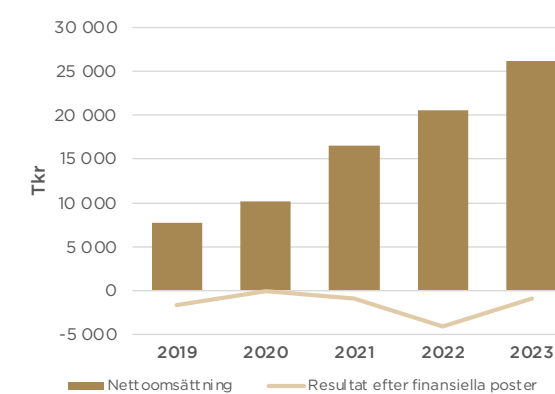
Nöberus skönhetsprodukter finns i 23 länder i Europa. Försäljningen till konsument sker i huvudsak genom frisör- och barberarsalonger samt e-handel. Därutöver erbjuder Nöberu de professionella kunderna utbildning och inspiration för att de ska kunna utveckla sina egna affärer.

Efter att under 2022 genomfört en rad förändringar i syfte att stärka bolagets position och skynda på tillväxten kunde Nöberu under 2023 fullt ut fokusera på expansion på befintliga geografiska marknader. Denna inriktning förstärktes av att man även anställde en ny försäljningschef i Sverige.

Försäljningen i Sverige ökade med 29 procent och exportförsäljningen med 36 procent. Totalt ökade omsättningen med 29 % till 26,1 mkr (20,6). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -0,9 mkr (-4,9), vilket ligger väl i linje med bolagets tillväxtfokus.

I inledningen av 2024 har den positiva utvecklingen fortsatt. Utöver stark försäljnings- och resultatutveckling har Nöberu lanserat ytterligare produkter. Bolaget har också fortsatt utvecklingen av varumärket för att tydliggöra dess positionering inom unisex och fashion.

Ägarandel 72,67 %





SOLWEJ

Solwej erbjuder kommersiella fastighetsägare och bostadsrättsföreningar stöd med energioptimering. Därtill säljer, installerar och underhåller bolaget solpaneler, laddstolpar och lösningar med stationära batterier. Solwej grundades 2023 utifrån idén att erbjuda den bästa lösningen baserad på kundens behov och byggnadens förutsättningar.

Marknaden för energioptimeringstjänster växer kraftigt. Bland drivkrafterna finns ett kraftigt ökande elbehov, klimat- och hållbarhetsaspekter, teknisk utveckling, digitalisering samt politiska lagar och regler. Även marknaden för solcellspaneler har haft en stark tillväxt under senare år. Enligt Svensk Solenergi ökade antalet installerade solcellsanläggningar i Sverige under 2023 med 66 procent till cirka 252 000.

Även om Solwej är nystartat bygger företaget på lång samlad erfarenhet och kompetens inom fastighetsutveckling, byggnation, förvaltning och energioptimering av kommersiella fastigheter. Bolaget tillför ett nytt och viktigt perspektiv till solpanelsbranschen – kombinationen av expertkunskap på solpaneler och förvaltning av fastigheter. Det gör att Solwej kan erbjuda konsulttjänster för energieffektivisering samt hjälpa företag att minska sina koldioxidutsläpp genom implementering av grön teknologi.

I samband med uppstarten av bolaget har Solwejs fokus legat på försäljning, att etablera rutiner samt skapa förutsättningar för tillväxt. Hittills har Solwej genomfört ett antal större uppdrag för framför allt kommersiella fastighetsägare. Under 2024 förväntas bolagets verksamhet sätta sig och intäkterna öka.

Solwej ägs av Uddetorp Invest och bolagets ledning.



FINEBRANDS

Finebrands importerar vin och sprit som säljs till Systembolaget, hotell och restauranger. I sortimentet ingår produkter från både välkända varumärken och små, hantverksmässiga producenter. Den gemensamma nämnaren är ett fokus på hög kvalitet och värderingar om miljöansvar och hållbar produktion.

Marknaden för premiumprodukter inom vin- och spritsegmenten har haft en positiv utveckling under senare år och konsumenterna är beredda att betala lite mer för högkvalitativa och autentiska produkter. I de lägre prissatta segmenten är däremot marknaden starkt konkurrensutsatt och marginalerna pressade. En annan betydande trend är att hållbarhetsfrågorna får allt större betydelse för både konsumenter och producenter.

Finebrands har en väl sammansatt produktportfölj samt ett antal riktigt starka produkter såsom Chartreuse, Strega och Zubrowka som är den fjärde mest sålda vodkan i världen. Vinsortimentet inkluderar kvalitetsviner från ledande vinländer som Frankrike, Italien, Spanien och Tyskland. Sprit och vin står för vardera ungefär 50 procent av omsättningen.

Ungefär hälften av försäljningen går genom Systembolaget, medan resterande del går till hotell och restauranger. Det

senare ger inte bara ökad försäljning i sig, utan också innebär en möjlighet att marknadsföra produkterna.

Utöver ett attraktivt sortiment utmärks Finebrands verksamhet av lång erfarenhet, ett gediget kunnande om vin- och spritprodukter samt god marknadskännedom. Bolaget startade 2010. Uddetorp Invest gick tillsammans med Rudholm Group och Viskan Holding in som delägare i slutet av 2022. Syftet med att ta in nya, starka ägare är att skapa möjligheter för ytterligare tillväxt.

Under 2023 inleddes arbetet med att utveckla och effektivisera Finebrands erbjudande för att på sikt förbättra lönsamheten. Försäljningen ökade med 53 procent till 14,3 mkr, medan resultatet uppgick till -3,5 mkr. Det negativa resultatet berodde främst på genomförda omstruktureringsinsatser. Under 2024 kommer Finebrands att fortsätta utveckla sortimentet samt verksamheten i syfte att förbättra resultatet. Samtidigt hoppas bolaget få ytterligare draghjälp av en starkare krona.

HÅLLBARHET EN DEL AV INVESTERINGSFILOSOFIN

Hållbarhetsfrågorna spelar en alltmer central roll vid investeringsbeslut. Ett aktivt och målmedvetet hållbarhetsarbete minskar riskerna, ökar affärsmöjligheterna och stärker varumärket. När kunder, myndigheter och övriga samhället höjer kraven, ökar också våra ambitioner.

Att ta ansvar för miljön, klimatet, samhället och de egna medarbetarna är idag en hygienfaktor för varje seriöst företag. Samtidigt tävlar aktörer över hela världen om att utveckla lösningar på de stora samhällsutmaningarna. Däri ligger också stora möjligheter till långsiktig avkastning.

Uddetorp Invest investerar i företag där hållbarhet är integrerat i affärsmodellen. Ansvar 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. Det spelar ingen roll om det handlar om ett hus som ska byggas, en skönhetsprodukt som ska utvecklas eller ett vin som ska produceras – hållbarhetsfrågorna måste alltid beaktas.

Viktiga hållbarhetsaspekter

De viktigaste hållbarhetsaspekterna för Uddetorp Invest:

ANSVAR FÖR KLIMAT OCH MILJÖ

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 har 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, minimilöner och medarbetarnas rättigheter. Vi eftersträvar en ökad medarbetarnöjdhet varje år.

LEVERANTÖRSANSVAR

Vi väljer leverantörer som det går att ställa krav på, samtidigt som vi drar nytta av ambitiösa aktörernas befintliga krav och vilja till utveckling när det gäller miljö, arbetsmiljö och arbete mot korruption.

MOTVERKAN AV KORRUPTION

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

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.

KORREKT REDOVISNING OCH EKONOMISK RAPPORTERING

Våra redovisningsprinciper följer gällande lagar, regler och normer.

FOKUS PÅ CERNERA FASTIGHETER

Cernera Fastigheter svarar för 48,9 procent (88,9) av koncernens omsättning och 87,4 procent (89,3) av balansomslutningen. Dessa förhållanden återspeglar sig också i vilken påverkan de olika dotterbolagen har på miljö, klimat, samhälle och människor. Därför ligger fokus i denna redovisning på Cernera Fastigheter som även har gett ut en separat års- och hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer.

STÖRST PÅVERKAN INOM CERNERA

Certeras mål är att vara klimatneutrala den egna verksamheten och att klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska. Samtidigt vill Certera ta ett tydligt samhällsansvar i de områden och på de orter där bolaget äger och utvecklar fastigheter. Ansvaret gäller naturligtvis även medarbetarna. Certera ska vara den bästa arbetsplatsen.

Fastighetssektorn har en viktig roll att spela inom alla hållbarhetsdimensioner. Sektorn står för cirka 20 procent av de samlade svenska utsläppen av växthusgaser. Utöver dessa och andra utsläpp använder fastighetsbranschen stora mängder material och resurser samt påverkar den biologiska mångfalden.

Certeras hållbarhetsarbete är metodiskt och långsiktigt samt genomsyrar allt bolaget gör. Resultaten följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Fastigheterna och deras utformning präglar också miljön och människorna i våra städer samt de som vistas i fastigheterna. Samtidigt väger fastighetssektorn tungt i ekonomin och fastigheter är ett betydande investeringsslag för bland annat pensionsfonder.

FOKUSOMRÅDEN

Miljö	Ekonomi	Samhälle	Medarbetare
-------	---------	----------	-------------

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL 2030



<p>Miljö</p> <p>Vår egen verksamhet ska vara klimatneutral och klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska.</p>	<p>Ekonomi</p> <p>Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välstånd i samhället.</p>	<p>Samhälle</p> <p>Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.</p>	<p>Medarbetare</p> <p>Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.</p>
---	---	---	--

KPI:ER

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Miljö</p> <ul style="list-style-type: none"> Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet Antal miljöcertifierade fastigheter Andel återbruksinventerat Andel inköp från bolag anslutna till Färdplan 2045 | <p>Ekonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> Avkastning på eget kapital Soliditet Antal gröna hyresavtal Andel grön finansiering Antal rapporterade fall om misstänkta mutor och korruption | <p>Samhälle</p> <ul style="list-style-type: none"> Antal byggstartade lägenheter Antal inflyttade lägenheter NKI-resultat Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik | <p>Medarbetare</p> <ul style="list-style-type: none"> Andel kvinnor och män bland medarbetare, i ledning samt styrelse Sjukfrånvaro Antal arbetsplatsolyckor Personalomsättning Andel som skulle rekommendera Certera |
|--|--|---|---|

MILJÖ

Certera fortsatte under 2023 att minska sina utsläpp av växthusgaser. Det är bland annat resultatet av ett målmedvetet arbete inom energieffektivisering. Under året slutförde och påbörjade Certera flera större hyresgäst Anpassningar och underhållsprojekt där energieffektivisering var en viktig del.

På transportsidan är målet att samtliga nyinköpta egna fordon ska kunna drivas med el och att öka antalet laddplatser. Certera strävar även efter att underlätta för bolagets kunder att resa klimatsmart. Även CO₂-utsläppen från transporter kopplade till projekt ska minska.

Samtidigt pågår ett ständigt arbete med att minska energianvändningen inom förvaltningen. All el som köps är redan idag grön och värmen kommer i huvudsak från fjärrvärme. Certera tog också ytterligare steg i sin strävan att miljöcertifiera fler av bolagets förvaltningsfastigheter och projekt.

Ett sätt att minska både utsläpp och resursanvändning är återbruk. Vid rivning får en återbruksaktör först möjlighet att ta vara på det som kan återbrukas eller renoveras för återanvändning.

KPI	2023	2022	2021
Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, kg CO ₂ e			
- Scope 1	7 348	3 684	2 416
- Scope 2	475 202	325 439	415 825
- Scope 3	4 989	956	u.s.
- Totalt Scope 1+2+3	487 539	330 079	418 241
- Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm förvaltd yta			
	5,4	4,7	5,9
Antal miljöcertifierade projektfastigheter	0 av 0	0 av 3	1 av 5
Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	0	0	0
Andel inköp från bolag anslutna till Färdplan 2045, %	42	72	89

Certera upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i några fall historiska uppgifter.

En fullständig tabell med kommentarer till utfallet finns i Certeras årsredovisning.

EKONOMI

En flexibel och robust affärsmodell med både förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av bostäder gör att Cerner kan möta förändringar i marknaden. Den underliggande verksamheten har en långsiktigt uthållig lönsamhet.

Under 2023 tog Cerner fram och uppdaterade flera av sina policyer. Syftet är att hjälpa alla parter i det dagliga arbetet och i relationer med andra. Bolaget är tydliga när det gäller mutor och korruption. Cerner lanserade även en ny visselblåsarfunktion som nås via hemsidan för att vara tillgänglig för både interna och externa parter.

KPI	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	2,6	6,1	31,6
Soliditet, %	43,7	54,3	41,7
Antal gröna hyresavtal	1	0	0
Antal gröna finansieringsavtal	0	0	1
Antal rapporterade fall av misstänkta mutor och korruption	0	0	0

Cerner upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i några fall historiska uppgifter.

En fullständig tabell med kommentarer till utfallet finns i Cerner årsredovisning.

Under senare år har andelen grön finansiering ökat kraftigt inom fastighetssektorn. För Cerner gäller det framför allt att attrahera grön finansiering av enskilda projekt. Under 2023 introducerade bolaget också möjligheten för kommersiella hyresgäster att teckna en grön hyresbilaga.

SAMHÄLLE

Cerner vill bidra till trygga, attraktiva och levande områden och städer. Bolagets ansvar sträcker sig bortom de egna husen – oavsett om det är ett bostadsprojekt eller en kommersiell fastighet.

Inom bostadsutveckling ligger huvudfokus på att bygga hållbart redan från start och att bidra med fler bostäder. Även kommersiella lokaler finns i ett sammanhang som måste uppfattas som tryggt och attraktivt för Cerner kunder och deras medarbetare, liksom för besökare och kunders kunder.

En annan viktig del i Cerner ansvar är sponsring. Cerner stödjer samarbeten som ligger i linje med bolagets värderingar samt organisationer som främjar jämställdhet.

KPI	2023	2022	2021
Antal byggstartade lägenheter	0	101	60
Antal inflyttade nyproducerade bostäder	0	93	
NKI, kommersiella lokaler i Borås	6,4	6,2	6,7
Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik, %	100	100	100

Cerner upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför

En fullständig tabell med kommentarer till utfallet finns i Cerner årsredovisning.

MEDARBETARE

Cernerans framgång bygger på medarbetarnas engagemang och kompetens. Bolagets 18 medarbetare (25) arbetar i en organisation som präglas av professionalism och en stark kultur genomsyrad av entreprenörsanda. Bolagets kärnvärden är kvalitet, ansvar och nytänkande.

Cernera bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med tydliga rutiner. Sjukskrivningarna låg under 2023 på fortsatt låga nivåer och andelen medarbetare som uppgav att de skulle rekommendera Cernera som arbetsgivare var fortsatt stor.

Inbromsningen inom bostadsbyggandet gjorde att Cernera under 2023 anpassade sin organisation till de nya marknadsförutsättningarna. Projektavdelningen bytte till stor del fokus för att istället arbeta med hyresgäst Anpassningar och ombyggnationer. Som en del i anpassningen minskades även personalstyrkan med totalt fem personer.

KPI	2023	2022	2021
Antal medarbetare	24	25	21
Andel kvinnor bland medarbetarna	7 av 24	10 av 25	11 av 21
Andel kvinnor i ledningsgruppen	0 av 3	1 av 5	2 av 5
Andel kvinnor i styrelsen	0 av 4	0 av 4	0 av 4
Sjukfrånvaro, %	1,31	1,22	2,88
Antal arbetsplatsolyckor	0	0	0
Personalomsättning, %	16	14	29
Andel som skulle rekommendera Cernera	>40*	44	29

*Mäts löpande och varierar över året, men alla mätningar under 2023 visade över 40.

Cernera upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i några fall historiska uppgifter.

En fullständig tabell med kommentarer till utfallet finns i Cernerans årsredovisning.

HÅLLBARHET CENTRALT I ALLA VERKSAMHETER

Nöberus, Finebrands och Solwejs verksamhet påverka miljö, klimat, samhälle och människor på olika sätt. Gemensamt för samtliga tre bolag är att hållbarhetsfrågorna har en strategisk roll och är avgörande för bolagens framgång.

För Nöberus är det viktigt att produkterna inte innehåller ämnen som påverkar människor och miljö negativt. I stort sett samtliga företagets produkter tillverkas därför i Sverige under sträng lagstiftning, vilket också ger större möjligheter till kontroll och uppföljning.

Nöberus förpackningar är utformade för att maximera effektiviteten vid transporter och därmed minimera utsläpp. Därtill använder bolaget uteslutande återvunnen plast i sina förpackningar.

Finebrands har alltid hållbarhetsfrågorna i beaktande. Hållbarhet är idag centralt för många av de konsumenter som efterfrågar vin och sprit i premiumsegmentet. Det handlar om att ta hänsyn till människor och miljö i samband med produktion och transport, men också om produkternas innehåll.

För Solwej är hållbarhet en del av affärsidén i det att energi-effektivisering, solceller och batterier är en förutsättning för att klara den gröna omställningen. I det ligger också att ställa höga krav på leverantörer av de produkter som köps in.



STYRELSE

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

BO SMITH

Ordförande

Född 1938

Styrelseledamot sedan 1984

Utbildning: Realskola

F.d. koncernchef för Uddetorp Invest AB

Delägare

MARTIN SMITH

Vice VD

Född 1970

Styrelseledamot sedan 2004

Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås

Har varit verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås

Delägare

ROBERT SMITH

VD, koncernchef

Född 1964

Styrelseledamot sedan 2004

Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås

Har varit verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås

Delägare

INGELA SMITH

VD för Uddetorp Säteri AB

Född 1966

Styrelseledamot sedan 2004

Utbildning: Kandidatexamen, svenska, religion och specialpedagogik

Delägare

KERSTIN SMITH

Född 1939

Styrelseledamot sedan 2004

Utbildning: Realskola

Delägare

STRATEGISK LEDNING

Koncernens ledningsgrupp består av nyckelfunktioner och driver den strategiska utvecklingen och tillväxten framåt.

ROBERT SMITH

Född 1964

VD, koncernchef

Styrelseledamot sedan 2004

Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås

Har varit verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås

Delägare

MARTIN SMITH

Född 1970

Vice VD

Styrelseledamot sedan 2004

Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås

Har varit verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås

Delägare

LARS ANGWALD

Född 1960

Vice VD och Operativ Chef

Styrelseordförande Cernera Fastigheter AB
Styrelseordförande Solvej AB
Styrelseledamot Fine Brands Holding AB

Tidigare erfarenhet: VD för Cernera samt bolags-VD inom internationell koncern.

Utbildning: Ekonomi vid Göteborgs Universitet samt Juridik vid Lunds Universitet.

Verksam i koncernen sedan 2014

OSKAR MALMÉN

Född 1986

Investment Manager

Styrelseordförande Nöberu Distribution AB
VD Cernera Fastigheter AB

Erfarenhet: Olika chefsposter inom bank samt tre år inom marinen.

Utbildning: Master of business and economics vid Högskolan i Borås

Verksam i bolaget sedan 2019

MARTIN SVÄRD

Född 1977

Finanschef

Vice VD Cernera Fastigheter AB
Verksam i SEB:s lokala kontorsstyrelse i Borås

Erfarenhet: 18 år inom bank som rådgivare och ansvarig för företagskunder.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi vid Handels, Göteborg

Verksam i bolaget sedan 2019

MIKAEL PIRS

Född 1982

Ekonomichef

Ekonomichef Cernera Fastigheter AB

Erfarenhet: auktoriserad revisor och partner på revisionsbyrå BDO.

Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Borås

Verksam i bolaget sedan 2019



UDDETORP
INVEST

**ÅRSREDOVISNING OCH
KONCERNREDOVISNING
UDDETORP INVEST AB**

Organisationsnummer 556062-2176
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Uddetorp Invest (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Borås. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Uddetorp Invest AB är moderbolag i en koncern med verksamheter inom i huvudsak fyra olika affärsområden; Fastigheter, Kapitalförvaltning, Skönhet, Energioptimering för fastigheter. 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 görs genom att skapa hållbara och välanpassade ytor där kunder trivs och kan utvecklas.

Cernera i Borås

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 1 418 byggrätter för nya bostäder.

Cernera i Göteborg

Cernera erbjuder lokaler för företag, verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar Cernera cirka 90 000 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov och önskemål. Cerneras arkitekt kombinerar kundens behov med funktion och design. Ytorna består i huvudsak av kontor, handel, utbildning, hotell och vård.

NÖBERU STOCKHOLM

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

SOLWEJ

Solwej bedriver konsultverksamhet inom energioptimering, försäljning och installation av solcellsanläggningar samt energilagrar. Den primära kundgruppen är kommersiella fastighetsägare.

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

För Nöberu har fokus varit fortsatt tillväxt på svenska marknaden men även på exporten där bolaget idag finns representerat i 19 länder.

Bolagets första internationella möte med alla distributörer anordnades i Stockholm under två dagar i början av året. Det lanserades med stor framgång doft som ett nytt produktsegment där den första egna parfymen och deodoranten genast blev en stor försäljningssuccé för bolaget. Ytterligare tre nya produkter lanserades med stor framgång. De nya produkterna som lanserats är ett steg i riktningen att varumärket blir mer unisex och vänder sig då även till kvinnliga kunder. Detta gör att produkterna får ännu fler möjligheter och nya köpare.

Ett samarbete med Prostatacancerförbundet inleddes under året med inriktning på Mustaschkampen och välgörande ändamål till förmån för prostatacancerforskningen.

Uddetorp Invest AB

Fortsatt utveckling av nya produkter för lanseringar kommande år har påbörjats för att fortsatt ha en attraktiv och uppdaterad portfölj av produkter på marknaden.

Cernera i Borås

Cerneras verksamhet bygger på två ben: utveckling och förvaltning av kommersiella lokaler och bostäder. Det ger en flexibilitet inför förändringar i omvärlden och på marknaden. Under året tog sig detta bland annat följande uttryck:

- Ökade hyresintäkter och positivt resultat på utmanande marknad
- Förvärv av tre förvaltningsfastigheter i Borås och Jönköping
- Förvärv av en projektfastighet i Borås
- Framgångsrik förädling av fastigheterna Armbåga och Näckrosen
- Installation av solceller i samband med energioptimering
- Ny VD samt en ny och plattare organisation
- Omställning av projektorganisationen mot hyresgästanpassningar och ombyggnationer
- Stark finansiell ställning och beredskap för ytterligare fastighetsförvärv

Solwejs i Borås

Solwejs versamhet startades upp i september 2023 och några större installationer har gjorts. Förutom försäljning har störst fokus lagts på att bygga upp organisation och varumärke samt säkra bra inköpskanaler.

Cernera i Göteborg

Arbetet med att stärka inköpskanalerna har fortsatt under 2024 och samarbete har etablerats med en kinesisk tillverkare av solpaneler för att säkra inköpen av större paneler till kommersiella fastigheter.

LIKVIDITETSPLACERINGAR

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

Värdeutvecklingen som helhet har under 2023 varit -1,8 mkr (-72,7 mkr). Stor del av portföljen bestod i aktier i Stenhus Fastigheter AB som erhölls i samband med en försäljning av fyra fastigheter under 2021. Det är också värdeutvecklingen av dessa som stod för den stora negativa nedgången under 2022.

Uddetorp Invest har under året fortsatt placera likviditetsöverskottet med fokus på olika branscher för att diversifiera innehavet och risken. Innehavet i Stenhus Fastigheter AB fanns tidigare i dotterbolaget Cernera men har under året flyttats upp till Uddetorp Invest.

För att öka riskspridningen, har en diversifiering av portföljen under 2024 påbörjats. Vilket innebär att delar av innehavet i Stenhus Fastigheter AB omlokaliseras till andra aktier och branscher.

HÄNDELSER I OMVÄRLDEN

Fortsatt hög inflation och stigande räntor bidrog till att kyla av ekonomin under 2023. De svenska hushållens höga belåning och korta bindningstider gjorde att köpkraften minskade kraftigt. För fastighetssektorn innebar de höjda räntorna stigande avkastningskrav och lägre fastighetsvärderingar. För byggandet innebar den ekonomiska utvecklingen en kraftig inbromsning. Inflationen föll dock tillbaka under året och ledande centralbanker pausade mot slutet sina räntehöjningar. Inför 2024 är de flesta bedömare överens om att vi kommer att se sjunkande räntor.

Cernera i Borås

Cernera anpassade under året verksamheten till de förändrade förutsättningarna, bland annat genom att ställa om projektorganisationen till att i större utsträckning arbeta med hyresgästanpassningar och ombyggnationer. Samtidigt innebar tidigare vältajmade försäljningar att bolaget kunde agera när möjligheten öppnades sig att göra goda fastighetsaffärer.

Cernera i Göteborg

I övrigt följer dotterbolagens styrelser löpande förändringen i omvärlden för att anpassa verksamheterna utifrån rådande läge.

FRAMTIDA UTVECKLING

Uddetorp Invest lämnar inte någon prognos vad avser den framtida finansiella utvecklingen.

Bolaget i Borås

Bolaget kommer under 2024 fortsatt fokusera på 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 bolagets totala risker där Uddetorp Invests största verksamhet, Cernera, blir tongivande i beskrivningen.

LIKVIDITETS- OCH FINANSRISKER

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 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 2,0 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 Nöberu. 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 under 2023 valutasäkrats.

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

Uddetorp Invest bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen. Uppgifter om Cerneras miljöpåverkan återfinns i årsredovisningen som publiceras på Cerneras hemsida för finansiell kommunikation: ir.cernera.se.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Balanserad vinst	119 688 045
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-4 000 000
Årets resultat	60 934 582
	176 622 627

Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (4 000 kronor per aktie)	4 000 000
I ny räkning överföres	172 622 627
	172 622 627

FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	103 881	455 005	395 209	169 890	293 665
Resultat efter finansiella poster	17 884	-27 309	216 539	42 654	47 483
Årets resultat	5 874	26 401	209 277	32 948	41 219
Balansomslutning	1 520 351	1 270 129	1 711 488	1 780 646	1 560 033
Soliditet, %	48,2	58,8	43,2	29,6	31,7
MODERFÖRETAGET	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 206	3 527	3 059	23 427	21 389
Resultat efter finansiella poster	53 828	82 153	-7 999	2 227	12 489
Årets resultat	60 935	90 069	1 659	5 646	14 028
Balansomslutning	778 775	764 540	685 192	595 487	557 506
Soliditet, %	95,4	97,9	96,0	91,8	91,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3,4,5	103 881	455 005
Övriga rörelseintäkter	6	4 896	2 325
Summa rörelseintäkter		108 777	457 330
Fastighetskostnader	7	-16 724	-15 717
Projektutvecklingskostnader	8	-4 872	-311 998
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-33 997	-34 972
Övriga externa kostnader	9	-22 865	-25 074
Personalkostnader	10	-42 274	-43 011
Av- och nedskrivningar	15,16,17	-4 757	-5 454
Övriga rörelsekostnader		-192	-115
Summa rörelsens kostnader		-125 681	-436 341
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	61 380	18 043
Resultat från andelar i joint ventures	18	-4 860	7 541
Resultat avyttring koncernföretag		0	-19
Rörelseresultat		39 616	46 554
Värdeförändring likviditetsplaceringar	11	-1 773	-72 708
Finansiella intäkter	11	2 354	3 874
Värdeförändringar finansiella derivat	12	-3 268	7 870
Finansiella kostnader	12	-19 045	-12 899
Resultat efter finansiella poster		17 884	-27 309
Skatt på årets resultat	13	-12 010	53 710
Årets resultat		5 874	26 401
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		5 874	26 401
Årets resultat hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		6 406	27 602
Innehav utan bestämmande inflytande		-532	-1 201
		5 874	26 401
Resultat per aktie			
Årets resultat		5 874	26 401
Resultat per aktier, kr		5 874	26 401

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning har minskat till 103,9 mkr (455,0).

Fastighetsverksamheten i Cernerer står för den största omsättningsförändringen. Omsättningen i Cernerer består av två delar; hyresintäkter som ökade till 42,4 mkr (40,3 mkr) samt intäkter från projektutveckling som minskade till 9,2 mkr (365,4 mkr). Den stora minskningen beror på att det inte gjordes några inflyttningar i bostadsprojekt under 2023 vilket kan jämföras med att fyra projekt tillträdde under 2022. Cernerers påverkan på Resultatet efter finansiella poster uppgår till 27,0 mkr (-14,1). De enskilt största orsakerna till resultatförbättringen är en god värdeutveckling i förvaltningsfastigheterna, vilket är ett resultat av utvecklingen av våra fastigheter, samt att Cernerers tidigare innehav i noterade Stenhus Fastigheter AB flyttats till moderbolaget. Under 2023 påverkade innehavet Cernerers resultat med -3,8 mkr (-73,2).

Nöberu Stockholm har under 2023 fokuserat på fortsatt tillväxt på den svenska marknaden och på exporten där export nu sker till 19 länder. Trots de senaste årens utmaningarna med krig i Europa och en pandemi som sedan följts av en lågkonjunktur har omsättningen fortsatt att öka. Ökning blev 5,5 mkr (4) till 26,1 mkr (20,6), vilket motsvarar 26,9 % (24,3). Den fortsatta omsättningsökningen är ett resultat av de satsningar som beslutats och har förbättrat resultat efter finansiella poster med 4,0 mkr, till -0,9 mkr (-4,9 mkr). Omsättningen under början av 2024 har fortsatt att öka med ca 20% jämfört med 2023.

Verksamheten i Solwej startades upp i september 2023 och några större installationer har färdigställts. Förutom försäljning har störst fokus lagts på att bygga upp organisation och varumärke samt säkra bra inköpskanaler. Verksamheten är under uppbyggnad och påverkar koncernens resultat efter finansiella poster med -0,9 mkr.

Aktivitet på aktiemarknaden har under 2023 inte förändrats i någon större omfattning. Handeln har minskat till 24,8 mkr (26,0) med ett resultat på 0,0 mkr (-0,5).

Uddetorp Säteris verksamhet har fortsatt varit under omdaning sedan sommaren 2022. På grund av fasta kostnader och avskrivningar blev resultatet efter finansiella poster -1,8 mkr (-2,9).

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

Totalt slutar resultatet efter finansiella poster för koncernen på 17,8 mkr (-27,3).

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 22,9 mkr (25,1).

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till 42,3 mkr (43,0). Cernerer har för helåret haft relativt oförändrade personalkostnader. Nöberu Stockholm stärkte organisationen redan under 2022 vilket även påverkar 2023. Detta har ökat personalkostnaderna med 1,0 mkr

till 9,8 mkr (8,8). Solwej har under året tillkommit med 0,9 mkr i personalkostnader vilket till viss del minskat övriga bolags kostnader då det är personal från andra koncernbolag som startat upp verksamheten. Övriga verksamheter har minskat med -3,2 mkr till 7,4 mkr (10,6).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter var under året 61,4 mkr (18,0).

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna påverkas av två motverkande faktorer. Under året har det tecknats ett stort antal nya hyreskontrakt, främst i fastigheter som har stor andel lokalhyresgäster. Tillsammans med indexuppräknningar ökar de framtida intäkterna, med förbättrade driftsnetton som följd. Vilket får positiv inverkan på fastighetsvärdena. Detta motverkades av generell ökad avkastningskrav på marknaden vilket gav en negativ påverkan på fastighetsvärden, framför allt för våra bostadsfastigheter.

Under 2022 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 resultatet från tidigare genomförda försäljningar har påverkat resultatet med -0,2 mkr (-0,8).

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 -4,9 mkr (7,5) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick en nedskrivning av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cernerers andel uppgick till -5,0 (-3,7) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en negativ inverkan på resultatet med -1,5 mkr (4,7).

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot uppgick till -21,7 mkr (-73,9). Värdeförändringen i likviditetsplaceringar uppgår till -1,8 mkr (-72,7). Av denna post utgör -4,2 mkr (-73,2) värdeförändringar och realisationsresultat hänförliga till aktier i Stenhus Fastigheter. Övriga finansiella intäkter utgörs i huvudsak av ränteintäkter och valutajusteringar av finansiella fordringar. Värdeförändring Finansiella instrument avser förändringen av marknadsvärdet på ränteswappar och uppgår till -3,3 mkr (7,9). De finansiella kostnaderna är främst räntekostnader för upptagna lån.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till -12,0 mkr (53,7). I posten utgör -6,8 mkr (2,5) uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter. Förändringar i skattefordringar på grund av underskottsavdraget påverkar med -5,3 mkr (4,7). I jämförbar period återfinns 33,0 mkr som 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 gjorts med 0,7 mkr (13,5). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	750 948	508 021
Rörelsefastigheter	15	58 191	70 202
Nyttjanderättstillgångar	16	6 189	7 035
Materiella anläggningstillgångar	17	7 787	9 981
Andelar i joint ventures	18	130 724	135 006
Fordringar hos joint ventures	19	2 521	1 400
Andra långfristiga fordringar		6 736	6 738
Uppskjutna skattefordringar	13	4 263	8 749
Finansiella derivatinstrument	19,25	4 026	7 295
Summa anläggningstillgångar		971 385	754 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	20	368 461	266 760
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		10 532	10 535
Kundfordringar	19,25	5 696	7 137
Fordringar hos joint ventures	19,25	28 001	21 969
Övriga kortfristiga fordringar		9 367	34 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 990	4 103
Likviditetsplaceringar	19,22	96 040	94 179
Likvida medel	19	25 879	76 833
Summa omsättningstillgångar		548 966	515 702
SUMMA TILLGÅNGAR		1 520 351	1 270 129
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	24	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
<u>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</u>		<u>733 134</u>	<u>746 819</u>
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		733 254	746 939
<u>Innehav utan bestämmande inflytande</u>		<u>361</u>	<u>113</u>
Summa eget kapital		733 615	747 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,25	523 581	378 963
Leasingskuld	19,25	2 883	4 617
Uppskjuten skatteskuld	13	48 965	41 472
Summa långfristiga skulder		575 429	425 052
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,25	24 257	21 225
Leasingskuld	19,25	3 915	2 586
Byggnadskreditiv	19,25	133 954	42 858
Förskott från kunder		7 533	7 817
Leverantörsskulder	19,25	13 610	6 869
Aktuella skatteskulder	13	2 993	777
Övriga kortfristiga skulder	19,25	2 704	3 906
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	<u>27</u>	<u>22 341</u>	<u>11 987</u>
Summa kortfristiga skulder		211 307	98 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 520 351	1 270 129

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De väsentliga delarna av koncernens anläggningstillgångar består av förvaltningsfastigheter, en rörelsefastighet 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 16 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2023 med ett redovisat värde om 750,9 mkr (508,0). Det var en ökning med 242,9 mkr sedan 31 december 2022. Ökningen berodde i huvudsak på förvärv av tre förvaltningsfastigheter i Borås och Jönköping till ett värde av 149,7 mkr (43,1), investeringar i befintliga fastigheter med 31,7 mkr (5,8) samt värdeförändringar 61,6 mkr (-12,6).

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 130,7 mkr (135,0). 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 2023 till 549,0 mkr (515,7). Den största posten avser projektfastigheter 368,5 mkr (266,8). Totalt har det gjorts investeringar i nya projektfastigheter med 3 mkr (70,0) och i pågående projekt har det investerats 88,7 mkr (167,8). Under året har inga (fyra) projekt tillträtts. I jämförbar period innebar tillträdet av de fyra projekten en minskning av posten med 286,5 mkr.

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

Likvida medel uppgår till 25,9 mkr (76,8). Tillgänglig likviditet, vilket inkluderar outnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 49,7 mkr (118,8).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 733,6 mkr (747,1). Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 48,3 procent (58,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen har den 31 december 2023 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter på totalt 547,8 mkr (400,2). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 58,4 procent (55,8) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,72 procent (3,04).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderföretagets ägare						
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
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
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
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	746 819	746 939	113	747 052
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	746 819	746 939	113	747 052
Årets resultat			6 406	6 406	-532	5 874
Omräkningsdifferenser			-105	-105	0	-105
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			6 301	6 301	-532	5 769
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Utdelning			-20 000	-20 000	0	-20 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			14	14	780	794
Summa			-19 986	-19 986	780	-19 206
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	733 134	733 254	361	733 615

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		39 616	46 553
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	28	-52 956	-12 332
Erhållen ränta		2 354	3 874
Erlagd ränta		-18 743	-12 008
Betald inkomstskatt		2 316	1 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-27 413	27 344
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar varulager/projektfastigheter		-101 699	45 452
Förändringar av rörelsefordringar		18 989	-42 243
Förändringar av rörelseskulder		10 412	-53 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-99 711	-22 521
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-182 329	-48 880
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		-184	250 023
Investeringar i rörelsefastighet		0	-346
Avyttringar av rörelsefastighet		10 747	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-561	-357
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		1 364	250
Investeringar i joint ventures		-578	-19
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		3 519	187
Avyttringar av dotterbolag		7	0
Förändring av likvidtetsplaceringar		-3 634	16 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-171 649	217 262
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	28		
Upptagna lån		279 610	53 630
Amortering av lån		-37 682	-151 524
Amortering av leasingskulder		-2 311	-1 749
Utdelning/tillskott till/från minoritet		789	63
Utdelning		-20 000	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		220 406	-118 580
Årets kassaflöde		-50 954	76 161
Likvida medel vid årets början		76 833	672
Årets kassaflöde		-50 954	76 161
Likvida medel vid årets slut		25 879	76 833
Outnyttjad checkräkningskredit	25	23 793	42 000
Tillgänglig likviditet		49 672	118 833

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -99,7 mkr (-22,5).

Förändringarna i varulager och projektfastigheter är främst kopplat till pågående projekt och hyresgästanpassningar med -98,4 mkr. Förändringen hänförlig till rörelsefordringar beror på uttag av likviditet från projekt som avslutades under slutet av 2022.

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter uppgick till -182,9 mkr (-48,9). De likvida

medlen uppgick den 31 december 2023 till 25,3 mkr (76,8). Inkluderat beviljad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 49,1 mkr (118,8). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder. Utöver tillgänglig likviditet så uppgår koncernens kortfristiga likviditetsplaceringar till 96,0 mkr (94,2).

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernens huvudsakliga verksamhet består av utveckling, förädling och förvaltning av kommersiella fastigheter samt projektutveckling av bostäder. Verksamheten är strukturerad i två affärsområden - Fastighetsförvaltning och Projektutveckling - där enskilda projekt och fastigheter under en process kan drivas under mer än ett affärsområde.

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

Styrelsen och den verkställande direktören har den 25 juni 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 25 juni 2024.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

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

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

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

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

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

För räkenskapsåret antog Uddetorp Invest AB ändringar i IAS 1 avseende upplysning om väsentliga redovisningsprinciper som gäller från och med den 1 januari 2023. Även om ändringarna inte medförde några förändringar i själva redovisningsprinciperna påverkas de upplysningar om redovisningsprinciper som presenteras i de finansiella rapporterna. Koncernen fokuserar på att beskriva företagsspecifik information. Övriga nya och ändrade standarder har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter och upplysningar.

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 den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

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

TRANSAKTIONER SOM ELIMINERAS VID KONSOLIDEIRNG

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

VALUTA

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

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

KLASSIFICIERING

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

FÖRVÄRV

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

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

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

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

INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

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

Steg 1:	Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
Steg 2:	Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.
Steg 3:	Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
Steg 4:	Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.
Steg 5:	Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Uddetorp Invest pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNINGAR

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FINANSIELLA INTÄKTER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

FINANSIELLA KOSTNADER

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

INKOMSTSKATTER

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

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

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

Försäljning av förvaltningsfastigheter sker ofta genom bolagsförsäljning. Vid en sådan transaktion redovisas resultatet i resultaträkningen på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Om det uppstår en skillnad i avsatt skatt och faktiskt avdragen skatt vid transaktionen redovisas denna på raden "Skatt på årets resultat". Ytterligare upplysningar om eventuella transaktioner lämnas i not.

RÖRELSEFASTIGHETER

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Inventarier, verktyg och installationer	5 år
- Nyttjanderättstillgångar	5-6 år
- Förbättringsutgifter på annans fastighet	10-20 år

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

LEASINGSAVTAL

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

KONCERNEN SOM LEASINGGIVARE

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

KONCERNEN SOM LEASINGTAGARE

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

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

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE

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

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av not 19 Finansiella instrument.

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

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

FINANSIELLA SKULDER

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 19 Finansiella instrument.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

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

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

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se koncernens not 25 Finansiella risker. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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

VARULAGER

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

PROJEKTFASTIGHETER

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

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

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

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

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

LÅNEUTGIFTER

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

AVSÄTTNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

KASSAFLÖDE

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

NOT 2 VÄSENTLIG 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 kostnadposter 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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

KONSOLIDERING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning fördelas på följande verksamhetsgrenar

VERKSAMHETSGREN	2023	2022
Hysesintäkter	42 444	40 332
Projektutveckling	9 248	365 429
Försäljning av skönhetsprodukter	26 140	20 596
Värdepappershandel	24 764	26 025
Energioptimering	1 285	0
Konferens och event	0	2 623
Summa	103 881	455 005

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i huvudsak månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 42 444 tkr (40 332 tkr).

HYRESINTÄKTER PER FASTIGHETSKATEGORI	2023	2022
Kontorslokaler	16 686	17 608
Butik	4 180	3 932
Hotell och restaurang	8 978	7 801
Träning/Hälsa	1 861	2 546
Skola	1 265	1 255
Bostäder	2 672	2 642
Förråd	98	856
Garage och p-plats	1 420	1 680
Lager/industri/verkstad	3 960	1 792
Övrigt	1 324	220
Hysesintäkter enligt rapport över resultatet	42 444	40 332

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	65 037	41 774
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	59 214	31 576
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	45 473	20 948
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	35 866	11 999
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	30 457	9 229
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	122 118	7 511
Summa	358 165	123 037

NOT 5 INTÄKTER FRÅN PROJEKTUTVECKLING

GEOGRAFISK REGION	2023	2022
<i>Sverige</i>		
Väst	8 000	360 339
Öst	1 199	5 048
Norr	51	58
Söder	-2	-16
Summa intäkter från avtal med kunder	9 248	365 429

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

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vinst avyttring anläggningstillgångar	2 792	1 023
Administrativa tjänster	866	811
Återvunna kundförluster	6	8
Uthyrning av personal	99	50
Övrigt	1 133	433
Summa övriga rörelseintäkter	4 896	2 325

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-8 368	-6 169
Fastighetsskatt	-1 117	-1 965
Taxebundna kostnader	-7 239	-7 583
Redovisad fastighetskostnad	-16 724	-15 717

NOT 8 PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER

	2023	2022
Tillverkningskostnader	0	-309 881
Indirekta fastighetsutvecklingskostnader	-59	-1 115
Nedskrivningar i projektportföljen	-4 725	0
Ej genomförda projekt	-88	-1 002
Redovisad produktionskostnad	-4 872	-311 998

NOT 9 ARVODE TILL REVISORER

	2023	2022
BDO GÖTEBORG		
Revisionsuppdraget	-928	-677
Övriga tjänster	-90	-48
Summa	-1 018	-725

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01 - 2023-12-31			2022-01-01 - 2022-12-31		
	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	7	43	57	6	33	67
Dotterföretag i Sverige	37	30	70	36	33	67
Totalt i koncernen	44	32	68	42	33	67

	2023-01-01 - 2023-12-31			2022-01-01 - 2022-12-31		
	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	14	21	79	10	30	70
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	10	10	90	10	10	90
Totalt i koncernen	24	17	83	20	20	80

PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-2 829	-5 018
Sociala kostnader	-1 598	-3 303
<i>varav Pensionskostnader</i>	-487	-1 151
Övriga personalkostnader	-82	-82
Summa	-4 509	-8 403
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-1 934	-606
Sociala kostnader	-911	-151
<i>varav Pensionskostnader</i>	-349	-70
Övriga personalkostnader	-56	-7
Summa	-2 901	-764
Summa personalkostnader i moderföretaget	-7 410	-9 167
Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-7 263	-6 405
<i>varav Tantiem</i>	-365	-270
Sociala kostnader	-3 508	-3 011
<i>varav Pensionskostnader</i>	-1 249	-846
Övriga personalkostnader	-310	-292
Summa	-11 081	-9 708
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-16 073	-16 080
Sociala kostnader	-7 287	-7 194
<i>varav Pensionskostnader</i>	-1 798	-1 377
Övriga personalkostnader	-469	-876
Summa	-23 829	-24 150
<i>Bidrag och tillfälliga stöd</i>		
Övriga lönebidrag	46	14
Summa	46	14
Summa personalkostnader i dotterföretag	-34 864	-33 844
Totala personalkostnader i koncernen	-42 274	-43 011

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	2023	2022
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	12	19
Ränteintäkter från joint ventures	998	302
Ränteintäkter från övriga omsättningstillgångar	1 135	1 313
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	275	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	2 420	1 634
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde</i>		
Realiserade värdeförändringar aktier och andelar	0	5 973
Orealiserade värdeförändringar aktier och andelar	-1 773	-78 681
Summa	-1 773	-72 708
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	-66	2 240
Summa	-66	2 240
Summa finansiella intäkter	581	-68 834

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER

	2023	2022
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-19 374	-10 985
Räntekostnader till leasingbolag	-454	-310
Räntekostnader övriga finansiella skulder	481	-714
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-19 347	-12 009
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	302	-890
Summa	302	-890
<i>Skulder värderade till verkligt värde</i>		
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	-3 268	7 870
Summa	-3 268	7 870
Summa finansiella kostnader	-22 313	-5 029

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som aktiverats är den faktiska räntan som gäller för de aktuella lånen som är kopplade till den aktivitet som aktiveringen avser.

NOT 13 SKATT

	2023	2022
AKTUELL SKATT		
Aktuell skatt på årets resultat	-565	-20
Justeringar avseende tidigare år	0	0
	-565	-20
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 802	35 501
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-5 316	4 715
Uppskjuten skatt på likvidplaceringar	673	13 514
	-11 445	53 730
Redovisad skatt i resultaträkningen	-12 010	53 710
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
Resultat före skatt	17 884	-27 309
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	-3 684	5 626
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	43	751
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	0	33 064
Resultat från joint ventures	-981	1 553
Resultat projektutveckling	274	14 349
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-7 662	-1 633
Redovisad skatt	-12 010	53 710
Effektiv skattesats	-67%	-197%

BELOPP REDOVISADE DIREKT MOT EGET KAPITAL

	2023	2022
Uppskjuten skatt: Skatt hänförlig 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 SKATTEFORDAN	Förvaltnings- fastigheter	Underskotts- avdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	0	8 749	8 749
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	820	-5 316	-4 496
Minskning genom avyttring	0	10	10
Utgående redovisat värde 2023-12-31	820	3 443	4 263

UPPSKJUTEN SKATTEFORDAN	Förvaltnings- fastigheter	Underskotts- avdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	0	4 104	4 104
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	0	4 715	4 715
Minskning genom avyttring	0	-70	-70
Utgående redovisat värde 2022-12-31	0	8 749	8 749

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Finansiella instrument	Likvid- placeringar	Obeskattade reserver	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	1 503	0	0	39 969	41 472
<i>Redovisat:</i>					
I resultatet	-673	0	309	7 623	7 259
Ökning genom förvärv	0	0	234	0	234
Utgående redovisat värde 2023-12-31	830	0	543	47 592	48 965

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Finansiella instrument	Likvid- placeringar	Obeskattade reserver	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	0	15 017	0	89 116	104 133
<i>Redovisat:</i>					
I resultatet	1 503	-15 017	0	-35 501	-49 015
Minskning genom avyttring	0	0	0	-13 646	-13 646
Utgående redovisat värde 2022-12-31	1 503	0	0	39 969	41 472

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 0 tkr (162 tkr) och de har ingen tidsbegränsning. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Uddetorp Invests fastighetsbestånd via dotterbolaget Cernera består av 16 st (13 st) helägda förvaltningsfastigheter samt 1 st (1 st) delägda. 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 och Newsec Advisory Sweden. Det sammanvägda marknadsvärdet från värderarna har använts. Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal där samtliga fastigheter externvärderas vartannat 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

	2023	2022
Ingående redovisat värde	508 021	889 439
Förvärv	149 680	43 073
Investeringar	31 656	5 807
Försäljningar	0	-417 688
Orealiserade värdeförändringar	61 591	-12 610
Utgående redovisat värde	750 948	508 021

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2023 till 61 591 tkr (-12 610 tkr den 31 december 2022) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsfastigheter	36 800	32 998
Kommersiella fastigheter	65 700	424 024
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	648 448	50 999
Summa	750 948	508 021

VÄRDERINGSMODELL

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

HYRESINBETALNINGAR

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

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

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

INVESTERINGSBEHOV

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

VÄRDERINGSANTAGANDEN, VÄGT GENOMSnitt

	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod, antal år	10,00	10,00
Årlig inflation, %		
avseende år 2023	-	4,00
avseende år 2024 och framåt	2,00	2,00
Hyresutveckling, % per år		
avseende år 2023	-	4,00
avseende år 2024 och framåt	2,00	2,00
Kalkylränta		
Bostäder, %	5,99	5,56
Kommersiellt, %	8,80	8,62
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,99	3,23
Kommersiellt, %	6,80	6,29
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,41	0,02
Kommersiellt, %	7,87	6,48
Hyresvärde, kr/kvm	1 428	1 310
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	307	309
Investeringar år 1, kr/kvm	1 224	909

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

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE PER 2023-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	116,8	15,7
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-116,8	-15,7
Marknadshyra (hyresvärde)	5	%	58,4	7,8
Marknadshyra (hyresvärde)	-5	%	-58,4	-7,8
Vakansgrad	5	%-enhet	-62,4	-8,4
Vakansgrad	-5	%-enhet	62,4	8,4
Vakansgrad	2	%-enhet	-25,0	-3,3
Vakansgrad	-5	%-enhet	25,0	3,3
Drift- och underhållskostnader	15	%	40,5	-5,4
Direktavkastning	1	%-enhet	-57,5	-7,7
Direktavkastning	-1	%-enhet	79,3	10,6
Inflation	1	%-enhet	66,4	8,9
Inflation	-1	%-enhet	-61,3	8,2

ÖVRIGT

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 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

NOT 15 RÖRELSEFASTIGHETER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	77 846	76 630
Försäljningar	-11 083	0
Årets investeringar	0	346
Omräkningsdifferenser	336	871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 099	77 847
Ingående avskrivningar	-7 645	-6 411
Årets avskrivningar	-1 263	-1 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 908	-7 645
Utgående redovisat värde	58 191	70 202

NOT 16 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	9 575	10 769
Omklassificeringar	0	-1 259
Årets anskaffningar	2 311	4 159
Försäljningar och utrangeringar	-1 647	-4 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 239	9 575
Ingående avskrivningar	-2 540	-2 296
Omklassificeringar	0	646
Årets avskrivningar	-2 060	-2 194
Försäljningar och utrangeringar	550	1 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 050	-2 540
Utgående redovisat värde	6 189	7 035

NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggnings- tillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2023	12 194	13 413	25 607
Årets anskaffningar	0	561	561
Försäljningar och utrangeringar	0	-1 364	-1 364
Valutaomräkningsdifferens	0	41	41
Anskaffningsvärde per 31 december 2023	12 194	12 651	24 845
Ackumulerade avskrivningar per 1 januari 2023	-5 138	-10 487	-15 625
Årets avskrivningar	-764	-669	-1 433
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2023	-5 902	-11 156	-17 058
Utgående redovisat värde per 31 december 2023	6 292	1 495	7 787
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
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2022	-5 138	-10 487	-15 625
Utgående redovisat värde per 31 december 2022	7 055	2 926	9 981

NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2023-12-31. 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 koncernen i övrigt och riskerna som föreligger anses vara likartade. Mer om bedömda risker finns i förvaltningsberättelsen och i not 25 Finansiella risker.

FÖRETAGSNAMN	Säte	Kapitalandel %		Karakter av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2023-12-31	2022-12-31		
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBME Projekt AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
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	41,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Hugin Holding AB	Borås	75,2	75,2	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Fine Brands Holding AB	Borås	34,0	0,0	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Viskan VinValv AB	Borås	0,0	32,0	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

FÖRETAGSNAMN	Redovisat värde	
	2023-12-31	2022-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	121 357	123 855
CBME Projekt AB	-131	-5
CFJ Kontraktbolag AB	272	294
CBFC Klosterängen AB	28	28
CEB SF AB	3 893	3 893
Hugin Holding AB	6 321	6 770
Fine Brands Holding AB	-1 016	0
Viskan VinValv AB	0	171
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	130 724	135 006

ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER AVSEENDE JOINT VENTURES

<i>Eventualförpliktelser - joint ventures</i>	2023-12-31	2022-12-31
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	16 575	17 075
Begränsad borgen till förmån för CBJ Hugin AB	0	714
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	90
Begränsad borgen till förmån för Viskan VinValv AB	500	500
Summa	17 165	18 379

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående tabeller 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 projektfastighet för utveckling av bostäder.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	450 000	450 004
Övriga anläggningstillgångar	5 112	8 749
Projektfastighet	67 032	66 764
Omsättningstillgångar	16 607	12 144
Långfristiga skulder	246 794	251 253
Kortfristiga skulder	49 244	38 698
Nettotillgångar	242 713	247 710

	Koncernen	
	2023	2022
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG		
Intäkt	31 496	23 328
Resultat	-4 997	18 100
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-4 997	18 100

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN

	2023	2022
Ingående nettotillgångar 1 januari	247 710	229 610
Resultat för perioden	-4 997	18 100
Utgående nettotillgångar 31 december	242 713	247 710

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel i tkr	121 357	123 855
Goodwill	0	0
Redovisat värde	121 357	123 855

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG		
Projektfastighet	168 757	67 293
Omsättningstillgångar	8 783	16 630
Byggnadskreditiv	155 000	54 859
Kortfristiga skulder	16 790	22 717
Nettotillgångar	5 750	6 347

	Koncernen	
	2023	2022
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG		
Intäkt	0	24
Resultat	-597	-1 602
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-597	-1 602

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN

	2023	2022
Ingående nettotillgångar 1 januari	6 347	319
Minskning aktiekapital	0	-25
Ägarförändringar	0	-374
Resultat för perioden	-597	-1 602
Aktieägartillskott	0	8 029
Utgående nettotillgångar 31 december	5 750	6 347

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens andel i %	75,2	75,2
Koncernens andel i tkr	4 324	4 773
Goodwill/Projektfastighet	1 997	1 997
Redovisat värde	6 321	6 770

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	3 046	4 381
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-588	-304
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-588	-304

NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT

	Nivå	2023-12-31			2022-12-31		
		Finansiella tillgångar/skulder värderade till	upplupet verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till	upplupet verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	4 026	0	4 026	7 295	0	7 295
Kundfordringar		0	5 696	5 696	0	7 137	7 137
Andra långfristiga fordringar		0	6 736	6 736	0	6 738	6 738
Fordringar hos joint ventures		0	30 522	30 522	0	23 369	23 369
Likviditetsplaceringar (noterade aktier)	1	96 040	0	96 040	94 179	0	94 179
Likvida medel		0	25 879	25 879	0	76 833	76 833
Summa		100 066	68 833	168 899	101 474	114 077	215 551

FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande finansiella skulder	0	547 838	547 838	0	400 188	400 188
Leasingskuld	0	6 798	6 798	0	7 203	7 203
Checkräkningskredit	0	17 707	17 707	0	0	0
Byggnadskreditiv	0	133 954	133 954	0	42 858	42 858
Leverantörsskulder	0	13 610	13 610	0	6 869	6 869
Summa		0	719 907	719 907	0	457 118

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 skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3	Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

NOT 20 PROJEKTFÄSTIGHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	266 760	314 059
Pågående projekt	14 479	167 849
Förvärv	90 851	69 954
Försäljning	-3 227	-286 516
Omräkningsdifferens	-402	1 414
Utgående redovisat värde	368 461	266 760

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 127	992
Upplupna ränteintäkter	470	192
Förskottsbetalda kostnader	3 393	2 919
Redovisat värde	4 990	4 103

Not 22 LIKVIDITETSPLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	94 179	110 395
Årets anskaffningar	3 634	27 970
Försäljningar	0	-32 342
Årets värdeförändringar	-1 773	-11 844
Utgående redovisat värde	96 040	94 179

NOT 23 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, %	
				2023-12-31	2022-12-31
CEB Amhult 107:2 i Göteborg AB	559088-6049	Sverige	Borås	100,00	100,00
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 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	100,00
CEB Holding 11 AB	559377-3681	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 12 AB	559399-1580	Sverige	Borås	100,00	100,00
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 10:2 AB	559378-6501	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 10:3 AB	559378-6477	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 12-1 AB	559402-4100	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 12-3 AB	559450-0943	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Markbolag 12-4 AB	559450-0950	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	82,00
CEB Råveskalla 1:414 i Borås AB	559350-1637	Sverige	Borås	100,00	100,00
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 Sandared 1-559 i Borås AB	559378-6493	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Ströpsta 3:379 i Nykvarn AB	559289-1625	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Tärnan AB	559334-9151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Armbåga 1 KB	916559-3535	Sverige	Borås	0,00	100,00
Cernera Armbåga 1 i Borås AB	559433-8518	Sverige	Borås	100,00	0,00
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	0,00	100,00
Cernera Development España S.L	B44812782	Spanien	Genua	100,00	0,00
Cernera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,00	100,00

FÖRETAG	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel, %	
				2023-12-31	2022-12-31
Certera Guldbaggen 28 AB	559039-8003	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Guldbaggen AB	559064-7185	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Hasseln 10 i Borås AB	559459-1843	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Heimdal AB	556756-1047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Holding 1 AB	559005-9357	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Holding 2 AB	559315-6945	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera International AB	559136-9805	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Kapital AB	559302-3855	Sverige	Borås	0,00	100,00
Certera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Merkurius 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	100,00
Certera Projekt AB	559075-5038	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Property España S.L	B16531246	Spanien	Genua	100,00	100,00
Certera Raklinjen 2 i Borås AB	559306-6151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Rapphönan 8 AB	559302-3863	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Resedan AB	559185-1562	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Sparven 5 i Borås AB	559459-1835	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Älvringen 6 i Jönköping AE	556819-2966	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,00	100,00
Noberu Distribution AB	559024-9263	Sverige	Borås	72,67	72,67
Solwej AB	559402-6717	Sverige	Borås	72,20	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

NOT 24 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-aktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med 10 röster per A-aktier 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 självt eller dess dotterföretag.

	2023	2022
Antal utestående aktier vid årets början	1 000	1 000
Nyemission	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	1 000	1 000

NOT 25 FINANSIELLA RISKER

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

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, 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.

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 marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Uddetorp Invest klarar av. Ränterisken uppstår i de olika finansiella instrumenten. Ränteändring påverkar marknadsvärdet på det långfristiga finansiella instrumentet medan upplåning mot rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för en ränterisk. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut. Koncernens upplåning sker normalt sett med en kombination av fast och rörlig ränta men där även delar av finansieringen har säkrats med Swapar, 70 mkr (70 mkr). 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 icke bundna räntebärande skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 0,5 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på +/- 2 031 tkr (1 400 tkr).

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

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

Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via banklån. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 41 500 tkr (42 000 tkr). Den totala likviditetsreserven består av aktuellt kassasaldo om 25 879 tkr samt av onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkredit utnyttjad med 17 707 tkr (0 tkr). Därutöver finns placeringar i börsnoterade bolag och fonder uppgående till 96 040 tkr (94 179 tkr). Dessa placeringar är redovisade som kortfristiga likviditetsplaceringar.

Koncernen har endast ett lån på 1 000 000 euro där det finns informationsåtagande. Samtliga covenant var uppfyllda per årsskiftet.

Koncernens 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. Koncernens genomsnittliga löptid på lånen uppgår till 3,8 år (4,4).

LÖPTIDSANALYS	2023-12-31					Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde					
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	68 159	85 491	156 006	317 046	11 126	637 828
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-1 271	-1 271	-4 221	-416	0	-7 179
Byggnadskreditiv	133 954	0	0	0	0	133 954
Checkräkningskredit	17 707	0	0	0	0	17 707
Leasingskulder	2 195	1 802	2 314	0	0	6 311
Leverantörsskulder	13 610	0	0	0	0	13 610
Summa	234 354	86 022	154 099	316 630	11 126	802 231

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

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått

	2023-12-31		2022-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	41 500	17 707	42 000	0
Byggnadskreditiv	113 835	113 835	113 835	42 858
Summa	155 335	131 542	155 835	42 858

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 fastställt 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 normal till mellan 0-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,4 % (0,0%).

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

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

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	2023-12-31			2022-12-31		
	Brutto	Ned-skrivningar	Förlustandel	Brutto	Ned-skrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	4 540	0	0,0%	6 861	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:						
0-30 dagar	419	0	0,0%	206	0	0,0%
31-60 dagar	461	-38	-8,2%	34	-7	-20,6%
61-180 dagar	305	-132	-43,3%	103	-41	-39,8%
>180 dagar	531	-390	-73,4%	79	-98	-124,1%
Summa	6 256	-560	-9,0%	7 283	-146	-2,0%

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 560 tkr (146 tkr).

AVSÄTTNINGSKONTO	2023	2022
Ingående redovisat värde	-146	-251
Återföring, tidigare års reserveringar	88	147
Återföring, avyttrade dotterbolag	0	4
Nedskrivningar	-504	-46
Konstaterade kreditförluster	2	0
Utgående redovisat värde	-560	-146

KAPITALHANTERING

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	733 615	747 052
Balansomslutning	1 520 351	1 270 129
Soliditet	48,3%	58,8%

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 375	290
Upplupna lönerelaterade kostnader	4 832	5 257
Övrigt	15 134	6 440
Redovisat värde	22 341	11 987

NOT 27 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2023	2022
Avskrivningar	4 757	5 454
Realisationsresultat på materiella anläggningstillgångar	-2 792	-968
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-56 526	12 610
Realisationsresultat sålda dotterbolag	210	-30 234
Resultatandelar från joint ventures	4 860	-7 541
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-3 268	7 871
Övrigt	-197	476
Redovisat värde	-52 956	-12 332

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Icke kassaflödespåverkande				2023-12-31
	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncern-företag	Övrigt	
Räntebärande finansiella skulder	400 188	152 236	0	-4 586	547 838
Leasingskulder	7 203	-2 311	0	1 906	6 798
Byggnadskreditiv	42 858	91 096	0	0	133 954
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	450 249	241 021	0	-2 680	688 590

	Icke kassaflödespåverkande				2022-12-31
	2022-01-01	Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncern-företag	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

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	638 875	426 963
Företagsinteckningar	2 600	2 600
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	6 189	7 036
Summa	647 664	436 599

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	17 165	18 379
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	77 826	11 812
Summa	94 991	30 191

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 23. Alla transaktioner mellan Uddetorp Invest AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets not 22 Transaktioner med närstående.

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

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÅENDE	2023	2022
Försäljning av varor/ tjänster	369	154
Inköp av varor/ tjänster	300	300

NOT 30 HÄNDELSER 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 verksamhet. 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 juni 2024 förvärvade Cerner Knallerian, som är en central del av handelsområdet Knalleland i Borås. Fastigheten har en total yta om 22 500 kvadratmeter och inkluderar handel, kontor, lager och gym. Nu inleds en spännande utvecklingsfas för att öka attraktionskraften i både fastigheten och området.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	2 206	3 527
Övriga rörelseintäkter	4	946	3 027
Summa rörelseintäkter		3 152	6 554
Övriga externa kostnader	5	-2 518	-2 838
Personalkostnader	6	-7 410	-9 167
Avskrivningar	12	-1 286	-1 979
Övriga kostnader		-42	-2
Rörelseresultat		-8 104	-7 432
Resultat från andelar i koncernföretag	7	60 000	89 000
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	3 611	1 918
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-1 679	-1 333
Resultat efter finansiella poster		53 828	82 153
Bokslutsdispositioner	10	7 107	7 916
Skatt	11	0	0
Årets resultat		60 935	90 069
Årets totalresultat		60 935	90 069

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	12	566	935
Nyttjanderättstillgångar	13	2 056	2 880
Summa materiella anläggningstillgångar		2 622	3 815
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	14	601 066	617 246
Fordringar hos koncernföretag		57 162	57 628
Summa finansiella anläggningstillgångar		658 228	674 874
Summa anläggningstillgångar		660 850	678 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Färdiga varor och handelsvaror		15	15
Kundfordringar	15	0	14
Fordringar hos koncernföretag	15	6 934	22 615
Aktuell skattefordran		64	0
Övriga kortfristiga fordringar		22	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	189	246
Likviditetsplaceringar	15	93 476	27 800
Likvida medel	15,18	17 225	35 080
Summa omsättningstillgångar		117 925	85 851
SUMMA TILLGÅNGAR		778 775	764 540
	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>	17		
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Uppskrivningsfond		562 484	608 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		119 688	49 619
Årets resultat		60 935	90 069
Summa eget kapital		743 227	748 792
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15,18	11 096	11 128
Leasingskulder		264	1 251
Summa långfristiga skulder		11 360	12 379
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leasingskulder	15,18	2 027	1 634
Leverantörsskulder	15,18	101	146
Skulder till koncernföretag	15,18	20 918	27
Aktuella skatteskulder		0	44
Övriga kortfristiga skulder	15,18	313	571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	829	947
Summa kortfristiga skulder		24 188	3 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		778 775	764 540

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Upp-skrivnings-fond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
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					90 069	90 069
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-19 000		-19 000
Summa				-19 000		-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
Ingående balans per 2023-01-01	100	20	608 984	49 619	90 069	748 792
Omföring resultat från föregående år				90 069	-90 069	0
Årets resultat					60 935	60 935
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat					60 935	60 935
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-20 000		-20 000
Summa				-20 000		-20 000
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			-46 500			-46 500
Summa			-46 500			-46 500
Utgående balans per 2023-12-31	100	20	562 484	119 688	60 935	743 227

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 104	-7 431
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	20	1 233
Erhållen ränta	3 309	1 918
Erhållna utdelningar	60 000	100 000
Erlagd ränta	-1 670	-489
Betald inkomstskatt	-108	102
förändringar av rörelsekapital	54 660	95 276
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		
Förändringar av rörelsefordringar	131	49
Förändringar av rörelseskulder	20 461	-11 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 252	84 180
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	94	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-36 262	-18 712
Amortering från finansiella anläggningstillgångar	22 090	7 157
Förändring kortfristiga finansiella placering	-65 373	-27 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 451	-39 355
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av leasingskulder	-763	-1 037
Förändring kortfristiga finansiella skulder	0	-17
Utdelning	-20 000	-19 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	7 107	7 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 656	-12 138
Årets kassaflöde	-17 855	32 687
Likvida medel vid årets början	35 080	2 393
Likvida medel vid årets slut	17 225	35 080

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser 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 koncernföretagets 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 intäcks- 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. I nedanstående noter beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Fakturering till koncernföretag	2 207	3 527
Övrigt	0	0
Redovisat värde	2 207	3 527

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Uthyrning inventarier till koncernföretag	118	885
Vidarefakturering kostnader	822	1 328
Återvunna kundförluster	5	8
Vinst avyttring inventarier	0	805
Övrigt	0	1
Redovisat värde	945	3 027

NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

BDO GÖTEBORG	2023	2022
Revisionsuppdraget	69	76
Övriga tjänster	50	15
Summa	119	91

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONAL

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

	2023	2022
Utdelning	60 000	100 000
Nedskrivning	0	-11 000
Summa	60 000	89 000

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

	2023	2022
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	2 744	1 716
Ränteintäkter från gemensamt styrda företag	0	0
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	565	202
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	3 309	1 918
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	302	0
Summa	302	0
Summa finansiella intäkter	3 611	1 918

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

	2023	2022
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-720	-294
Räntekostnader skulder till koncernföretag	-793	0
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-164	-123
Räntekostnader övriga finansiella skulder	0	-26
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	-2	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 679	-443
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	-890
Summa	0	-890
Summa finansiella kostnader	-1 679	-1 333

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	8 949	11 494
Lämnat koncernbidrag	-1 842	-3 578
Summa	7 107	7 916

NOT 11 SKATT

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	0	0

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS

	2023	2022
Resultat före skatt	60 935	90 069
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	12 553	18 554
Skatteeffekt av:		
Erhållen utdelning	-12 360	-20 600
Nedskrivning aktier i dotterföretag	0	2 266
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	-193	-220
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 385	5 814
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	1 260
Försäljningar och utrangeringar	0	-689
Utgående anskaffningsvärde	6 385	6 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 450	-4 554
Årets avskrivningar	-369	-938
Omklassificeringar	0	-647
Försäljningar och utrangeringar	0	689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 819	-5 450
Utgående redovisat värde	566	935

NOT 13 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 120	5 576
Inköp	513	1 706
Omklassificeringar	0	-1 258
Försäljningar och utrangeringar	-513	-1 902
Utgående anskaffningsvärde	4 120	4 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 241	-1 439
Årets avskrivningar	-917	-1 041
Omklassificeringar	0	647
Försäljningar och utrangeringar	94	591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 064	-1 242
Utgående redovisat värde	2 056	2 880

NOT 14 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 469	28 351
Förvärv/aktieägartillskott	30 320	118
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	58 789	28 469
Ingående ackumulerade uppskrivningar	608 984	588 984
Årets uppskrivningar	0	20 000
Nedskrivningar på uppskrivet belopp	-46 500	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	562 484	608 984
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-20 207	-9 207
Årets nedskrivningar	0	-11 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 207	-20 207
Utgående redovisat värde	601 066	617 246

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens not 23 Koncernföretag.

FÖRETAG	Org. Nr.	Säte	Ägd andel, %	Redovisat värde	Redovisat värde
				2023-12-31	2022-12-31
Certera Fastigheter AB	556671-8127	Borås	100	592 684	609 184
Certera International AB	559136-9805	Borås	100	550	230
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Borås	100	7 832	7 832
				601 066	617 246

NOT 15 FINANSIELLA INSTRUMENT

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet	
	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	64 096	80 243
Kundfordringar	0	14
Likvidplaceringar (noterade aktier)	93 476	27 800
Likvida medel	17 225	35 080
Summa	174 797	143 137
FINANSIELLA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	11 096	11 128
Leasingskulder	2 291	2 885
Skulder till koncernföretag	20 918	27
Leverantörsskulder	101	146
Summa	34 406	14 186

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

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

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	189	246
Redovisat värde	189	246

NOT 17 EGET KAPITAL

Per den 2023-12-31 består aktiekapitalet av 1 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Aktierna fördelas på 125 st A-aktier med 10 röster per aktie och 875 B-aktier med 1 röst per aktie. Se även upplysningar i Koncernens not 24 Eget kapital.

NOT 18 LÖPTIDSANALYS FÖR FINANSIELLA SKULDER

LÖPTIDSANALYS	2023-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde						
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	11 200	0	0	0	0	11 200	11 096
Leasingskulder	1 153	932	279	0	0	2 364	2 291
Skulder till koncernföretag	0	20 918	0	0	0	20 918	20 918
Leverantörsskulder	101	0	0	0	0	101	101
Summa	12 454	21 850	279	0	0	34 583	34 406

LÖPTIDSANALYS	2022-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde						
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
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
Summa	1 887	268	12 857	0	0	15 012	14 186

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	55	46
Lönerelaterade kostnader	733	858
Övriga upplupna sent fakturerade kostnader	41	43
Redovisat värde	829	947

NOT 20 KASSAFLÖDESINFORMATION**JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

	2023-01-01	2022-01-01
<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1 191	1 979
Realisationsresultat avyttring inventarier	42	-803
Summa	1 233	1 176

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2023-01-01	Kassa-flöden från finansiering	Icke-kassa-flödes-påverkande förändringar	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	11 128	0	-32	11 096
Leasingskulder	2 885	-763	169	2 291
Skulder till koncernföretag	27	0	20 891	20 918
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 040	-763	21 028	34 305

	2022-01-01	Kassa-flöden från finansiering	Icke-kassa-flödes-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

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	2 056	2 880
Summa	2 056	2 880

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för övriga koncernföretag	568	2 000
Summa	568	2 000

NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÄENDE	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	0	0

ÖVRIGA KONCERNBOLAG	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	2 326	4 413
Inköp av varor/ tjänster	435	142
Fordran på balansdagen	64 096	80 243
Skuld på balansdagen	20 918	27

NOT 23 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

För information om väsentliga händelser efter balansdagen se Koncernens 31 händelser efter balansdagen.

NOT 24 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION I KR	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserad vinst	119 688 045	49 618 548
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-4 000 000	0
Årets resultat	60 934 582	90 069 497
	176 622 627	139 688 045
Disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 4 000 kronor per aktie (0 kronor per aktie)	4 000 000	0
I ny räkning överföres	172 622 627	139 688 045
	176 622 627	139 688 045

Borås den 25 juni 2024.

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 juni 2024.

BDO Göteborg AB

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-78 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 2023 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 2023 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.



Uddetorp Invest AB

Stora Torget 1, 503 30 Borås, Sverige

Telefon: +46(0)33-225 330

uddetorpinvest.se