



UDDETORP

INVEST

ÅRSREDOVISNING 2024



INNEHÅLL

Uddetorp Invest	4
Året som gått	6
Vd har ordet	8
Strategi	10
Verksamheter	12
<i>Cernera</i>	14
<i>Nöberu Stockholm</i>	16
<i>Finebrands</i>	18
Hållbarhet	20
<i>Cernera</i>	22
<i>Övriga bolag</i>	27
Styrelse	28
Ledning	29
Finansiell rapport	
Förvaltningsberättelse	32
Flerårsöversikt	34
Koncernens rapport över totalresultatet	35
Koncernens rapport över finansiell ställning	37
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	39
Koncernens rapport över kassaflöde	40
Koncernens noter	42
Moderföretagets resultaträkning	68
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	69
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	70
Moderföretagets kassaflödesanalys	71
Moderföretagets noter	72
Revisionsberättelse	80
Definitioner	81

UDDETORP INVEST I KORTHET

Uddetorp Invest driver lönsamma affärer och bygger ett hållbart samhälle genom att skapa långsiktigt värde. Utöver moderbolaget ingår Cernera Fastigheter och Nöberu Stockholm i koncernen. Därtill är Uddetorp betydande delägare i Finebrands.

Familjen Smith grundade Uddetorp Invest 1984 och leder än idag företaget. Vår kärnverksamhet är att aktivt gå in som hel- eller delägare i bolag med ambitionen att växa och utmana sin bransch. I dag omfattar koncernen, inklusive intressebolag, ett 80-tal bolag och moderbolaget har sitt säte i Borås.

Vi tror på långsiktigt värdeskapande som vägen till både lönsamhet och samhällsnytta. Därför bygger vi starka, ömsesidiga relationer och investerar i bolag med tydlig tillväxtpotential. Vi tar modiga men väl kalkylerade beslut och vågar satsa på drivna entreprenörer. Cernera, Nöberu Stockholm och Finebrands är exempel på varumärken som idag växer tillsammans med oss.

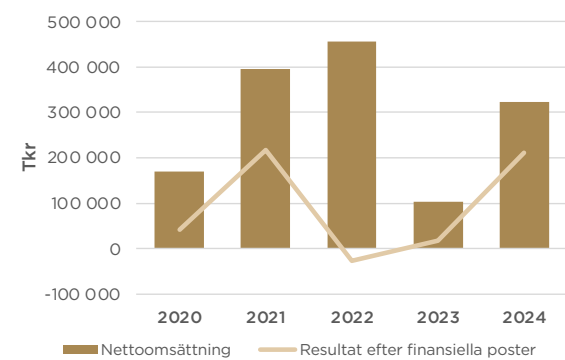


2024 I KORTHET

Certera förvärvade Knallerian i Borås och presterade sitt bästa rörelseresultat hittills. Nöberu fortsatte att växa, samtidigt som de presenterade ett flertal nya produkter och bytte namn till Nöberu Stockholm. Finebrands tog ytterligare steg mot förbättrad lönsamhet.

Både svensk och europeisk ekonomi präglades under 2024 av en lågkonjunktur som visade sig bli mer utdragen än vad de flesta bedömare förutspått. Framför allt förblev hushållen återhållsamma trots att inflationen sjönk tillbaka och räntorna sänktes. Utöver lågkonjunkturen fortsatte den geopolitiska oron med bland annat kriget i Ukraina och oroligheterna i Mellanöstern att påverka den ekonomiska utvecklingen.

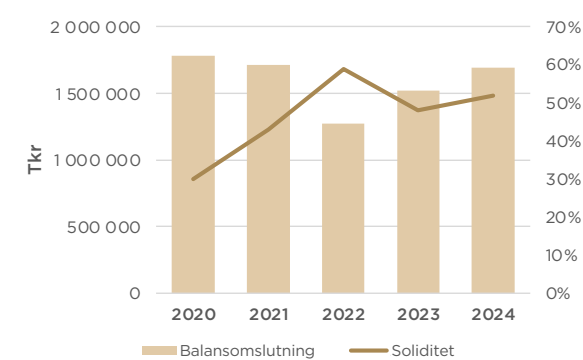
Certera presterade sitt bästa rörelseresultat hittills på 241,8 mkr, främst tack vare hög uthyrningsgrad i förvaltningsbeståndet. Därutöver präglades året av arbetet med de två större förvärvade förvaltningsfastigheterna Navet i Jönköping och Knallerian i Borås samt färdigställandet av två bostadsutvecklingsprojekt, Hugin i Borås och Linnea Garden i Uppsala, med totalt 101 bostadsrätter.



Nöberu ökade försäljningen med 27 procent till 33,1 mkr, vilket innebar att bolaget fortsatte växa klart snabbare än marknaden. Under 2024 lanserades även ett antal nya produkter, som togs väl emot av marknaden. Samtidigt fortsatte Nöberu att vinna priser och utmärkelser såväl i Sverige som internationellt.

För Finebrands präglades 2024 av stark tillväxt samt fortsatt utveckling och effektivisering av bolagets erbjudande. Försäljningen ökade med 31 procent till 18,7 mkr och resultatet uppgick till -2,1 mkr. I början av 2025 började de genomförda omstruktureringsinsatserna också ge effekt på bolagets resultat.

Under hösten beslutade Uddetorp att avveckla verksamheten i Solvej efter att marknadsförutsättningarna förändrats.





STABILITET OCH HANDLINGSKRAFT I EN FÖRÄNDERLIG TID

När världen förändras ställs höga krav på flexibilitet, mod och långsiktighet. Under 2024 visade Uddetorp och våra dotterbolag prov på just detta. Med stark uthyrning och försäljning, framgångsrika lanseringar samt målmedvetna vägval presterade vi ett starkt resultat i en osäker omvärld.

När vi kommit halvvägs in i 2020-talet kan vi konstatera att det innehållit mer dramatik än vad de flesta av oss tidigare upplevt. Det inleddes med en pandemi, nedstängningar och stopp i de globala försörjningskedjorna. Därefter gick Ryssland in i Ukraina, vilket i sin tur gav störningar i energiförsörjningen och stigande inflation.

Efter att vi under hösten 2024 började ana en mer stabil utveckling fick USA en president som spädde på den geopolitiska osäkerheten och kastade den gamla ordningen för världshandeln över ända. Det är ingen lätt värld att navigera i. Därför är jag också så imponerad över vad vi inom Uddetorp och våra dotterbolag presterar.

CERNERAS UTHYRINGSARBETE GAV REKORDRESULTAT
Cernera fortsatte under 2024 skörda frukterna av den omställning som bolaget inledde under 2023. Genom att låta projektorganisationen arbeta med ombyggnationer och hyresgästanpassningar och entreprenader har Cernera kunnat möta såväl befintliga som nya kunders behov.

En stor del av Cernerans fokus riktades på Navet i Jönköping och Knallerian i Borås, vilka förvärvades i slutet av 2023 respektive i juni 2024. Det är två stora handelsfastigheter med betydande utvecklingspotential och där Cernera genomför ett omfattande arbete för att modernisera fastigheterna och upplevelsen för både hyresgäster och deras kunder.

Tillsammans med ett framgångsrikt uthyrningsarbete samt färdigställandet av två bostadsrättsprojekt bidrog arbetet med Navet och Knallerian till att Cernera presterade sitt bästa rörelseresultat hittills på 241,8 mkr.

NÖBERU VÄXTE KRAFTIGT OCH VÄNDE TILL VINST
Nöberu fortsatte under året sin tillväxtresa och omsättningen ökade med 27 procent till 33,1 mkr. Samtidigt utvecklade bolaget sin profil som ett manligt unisexvarumärke med stark modfaktor under det nya namnet Nöberu Stockholm. De produkter som lanserats under senare år fortsatte att bidra till den positiva utvecklingen och fick under 2024 sällskap av ytterligare ett antal framgångsrika lanseringar. Tillsammans med ett fortsatt fokus på kostnader och inre effektivitet bidrog

försäljningsökningen också till en kraftig resultatförbättring, från minus 0,9 mkr till plus 3,8 mkr, före skatt.

FINEBRANDS - FOKUS PÅ LÖNSAMHET
Även Finebrands noterade stark tillväxt och försäljningen ökade med 31 procent. Resultatmässigt var det dock fortsatt negativt, vilket bland annat föranledde insatser i syfte att ytterligare effektivisera bolagets sortiment. Detta ledde till viss resultatförbättring under 2024, men framför allt har vi kunnat notera tydliga effekter i inledningen av 2025.

Utöver de verksamhetsdrivande bolagen har Uddetorp också likviditetsplaceringar. Under 2024 ökade värdet på dessa med 12,4 mkr (-1,8).

EN FÖRÄNDERLIG OMVÄRLD STÄLLER KRAV PÅ FLEXIBILITET
Omvärlden lär fortsätta att präglas av osäkerhet och tvära kast. Det ställer krav på flexibilitet och marknadskännedom. För den som har musklerna kommer det finnas möjligheter till attraktiva affärer likt de Cernera gjort i Jönköping och Borås. De som känner sin marknad kommer också att kunna hyra ut på attraktiva hyresnivåer eller lansera produkter som tas emot väl av kunder och konsumenter.

Men det är också viktigt att kunna avbryta projekt som inte visat sig anpassade för de nya tiderna. Ett sådant exempel är vår satsning Solvej. En allt hårdare konkurrens och en svag försäljningsutveckling bidrog till att vi under hösten beslutade oss för att avveckla verksamheten.

Jag är övertygad om att vi i framtiden kommer att se ytterligare exempel på lyckosamma förvärv, framgångsrik uthyrning inom Cernera och vältajmade produktlanseringar från Nöberu och Finebrands. Och vi kommer även fortsatt testa nya verksamheter för att se om de bär sig. För en aktör som Uddetorp med långsiktiga ägare, en stabil ekonomi och ett team som har örat mot marknaden finns det alltid möjligheter - även i en osäker omvärld.

Robert Smith, vd, koncernchef

STRATEGI SOM BÄR ÄVEN I TIDER AV OSÄKERHET

Uddetorp Invest driver sin verksamhet med ett tydligt finansiellt och rådgivande fokus gentemot dotterbolagen. Den uppdelning som gjorts mellan moderbolagets och dotterbolagens roller har gett goda resultat. Trots en osäker omvärld, har koncernen fortsatt att växa både organiskt och genom strategiska förvärv.

Under 2024 präglades både svensk och europeisk ekonomi av en lågkonjunktur som visade sig bli mer utdragen än vad de flesta bedömare förutspått. Framför allt förblev hushållen återhållsamma trots att inflationen sjönk tillbaka och räntorna sänktes. Även om en fortsatt svag krona bidrog till att hålla uppe exporten, så påverkades exportindustrin av att Tyskland, Europas motor och vår viktigaste handelspartner, drabbats av både politiska och ekonomiska svårigheter, vilket skapade osäkerhet.

Utöver lågkonjunkturen fortsatte den geopolitiska oron med bland annat kriget i Ukraina och oroligheterna i Mellanöstern att påverka den ekonomiska utvecklingen. Till detta kom en eskalerande osäkerhet efter det amerikanska presidentvalet och Donald Trumps installation i början av 2025.

Utvecklingen i omvärlden innebär både utmaningar och möjligheter. De tvåra kasten och snabba svängningarna kräver en flexibel organisation som snabbt kan anpassa sig och fatta såväl offensiva som defensiva beslut. Med finansiellt starka och uthålliga ägare finns också möjlighet att ta tillfället i akt när det uppstår möjligheter till investeringar och andra större affärer. Uddetorp har alla dessa egenskaper och har därför haft en god utveckling under de senaste åren.

VÅRT BIDRAG SOM ÄGARE

Vi bidrar med djup erfarenhet, affärsmässigt driv och en tydlig riktning för utveckling. Genom åren har vi byggt upp gedigen kompetens inom både affärsutveckling och ägarstyrning, vilket gör oss till en aktiv och värdeskapande partner. Vårt engagemang anpassas efter varje bolags unika behov.

FOKUS PÅ TILLVÄXT

Vi söker investeringar med tydlig tillväxtpotential. Vår strategi fokuserar på bolag med omsättning mellan 10 och 100 miljoner kronor. Genom ett nära samarbete med dotterbolagen kan vi agera snabbt, både när attraktiva förvärv dyker upp och när ett befintligt innehav inte uppfyller våra krav. Det ger oss styrkan att driva portföljen framåt.

SAMHÄLLSNYTTA OCH HÅLLBARHET

Vi investerar där affär och samhällsnytta möts. Hållbarhet är en drivkraft för framtidens affärer. Allt fler banbrytande idéer växer fram ur vår tids stora utmaningar, och där vill vi vara med och bidra till förändring. Utöver värdetillväxt fokuserar vi därför på investeringar som bidrar till ett mer hållbart samhälle.

NUVARANDE PORTFÖLJ

Vi står starkt rustade för framtiden och är redo att möta såväl möjligheter som utmaningar. Våra främsta tillgångar är en välbalanserad portfölj, ett strukturerat arbetssätt och medarbetare som är redo att både tänka om och kavla upp ärmarna när det behövs.

FRAMTIDA INVESTERINGAR

Vi håller ständigt ögonen öppna i sökandet efter bolag och affärsidéer med tillväxtpotential. Om det dessutom finns en tydlig samhällsnytta och en hållbar affärsmodell är vi definitivt intresserade.

Uddetorp Invests tre kärnfrågor

- Värdetillväxt
- Ökad samhällsnytta
- Hållbarhet



VÅRA VERKSAMHETER

Uddetorp Invest har en aktiv ägarroll i tre hel- och delägda bolag. Gemensamt för bolagen är ett starkt entreprenörsdriv och en tydlig ambition att både växa och skapa värde på sina respektive marknader.

Vid utgången av 2024 hade Uddetorp Invest en aktiv roll i följande bolag:

CERNERA FASTIGHETER

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

NÖBERU STOCKHOLM

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

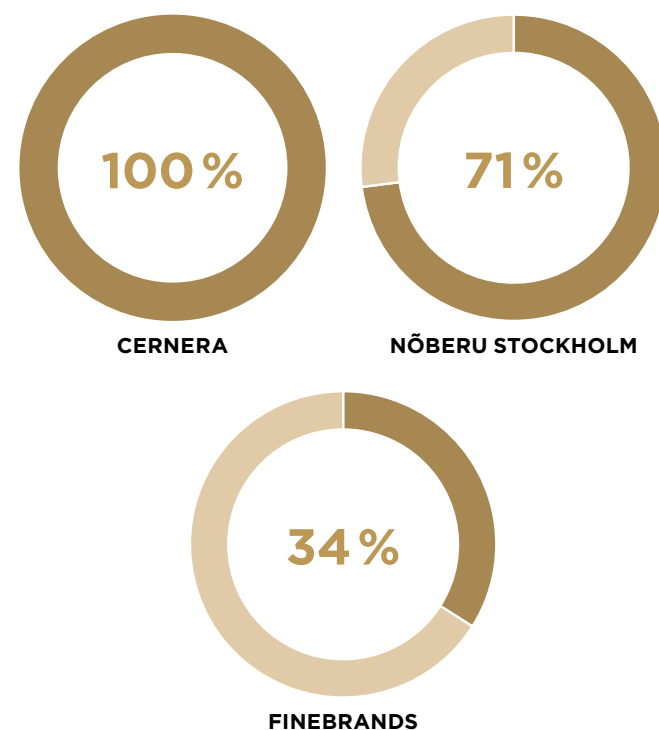
FINEBRANDS

importerar vin och sprit som säljs till Systembolaget, restaurangdistributörer, hotell och restauranger.

Uddetorp Invest har även en mindre ägarandel i Aptic – ett europeiskt fintechbolag som tillhandahåller innovativa lösningar för finanssektorn. I Sverige är exempelvis Qliro, SEB och Intrum kunder till Aptic.

Dessutom har Uddetorp Invest en 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. Tidigare bestod en stor del av portföljen av aktier i Stenhus Fastigheter AB, vilka erhöles som betalning i samband med en större fastighetsförsäljning 2021. Innehavet har sålts av successivt och var i början av februari 2025 helt avyttrat.

ÄGARANDEL



CERNERA

Cernerans verksamhet präglades av två stora förvärv: Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. Resultatmässigt var året bolagets bästa hittills.

2024 blev det hittills mest framgångsrika året för Cernera, med ett resultat före finansiella poster på 241,7 mkr (50,7). Resultatet överträffade tidigare rekord från 2021 med 76,3 mkr. Ökningen förklaras främst av hög uthyrningsgrad i förvaltningsbeståndet, vilket bidrog till både ökade hyresintäkter och stigande fastighetsvärden.

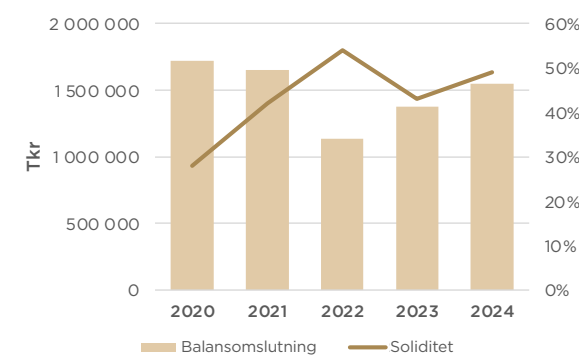
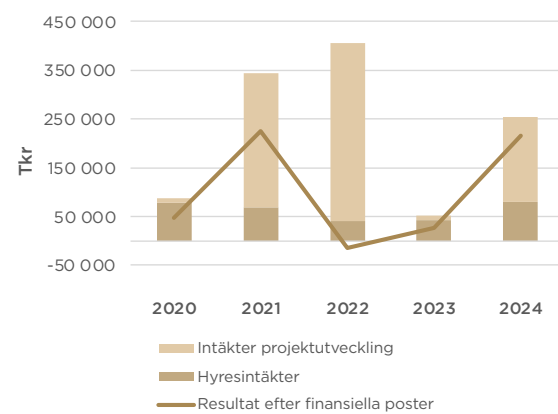
Året präglades till stor del av arbetet med de två större förvärvade förvaltningsfastigheterna Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. Båda fastigheterna erbjuder betydande utvecklingspotential. För Navet etablerades en långsiktig plan för att lyfta fastigheten. Arbetet omfattar både omförhandlingar av befintliga avtal och nyetableringar, däribland EKO Stormarknad, Blomsterlandet samt en internationell aktör. I Knallerian togs ett nytt koncept fram och flera hyresavtal omstrukturerades. Bland annat tecknades avtal med Academedia om etablering av Praktiska gymnasiet.

Arbetet med att modernisera fastigheten Armbåga fortsatte. Uthyrningsgraden uppgår nu till cirka 75 procent. Avtalet med Borås Stad kring Bergslenagymnasiet förlängdes. Samtidigt inleddes ombyggnationer för att anpassa lokalerna till framtidens utbildning. Även utvecklingen av Raklinjen fortskred.

Två bostadsprojekt färdigställdes: Hugin i Borås och Linnea Garden i Uppsala med totalt 101 bostadsrätter. Övriga bostadsprojekt befinner sig i tidiga skeden. Under året såldes även fastigheten Perseus i Borås för att frigöra kapital till framtida investeringar.

Inför 2025 ligger fokus fortsatt på uthyrning och vidareutveckling av fastighetsportföljen. Minskade vakanser väntas bidra till ökade intäkter och värden. I takt med en stabiliserad bostadsmarknad och sjunkande räntor bedöms efterfrågan på bostäder öka, vilket skapar goda förutsättningar framåt.

Ägarandel 100 %



NÖBERU STOCKHOLM

Nöberu Stockholm vände under 2024 tidigare minusresultat till vinst. Samtidigt fortsatte bolaget att växa snabbt och lansera nya produkter. Tillsammans med ett antal strategiska beslut innebär detta att Nöberu är redo för fortsatt tillväxt – både i försäljning och resultat.

Nöberu ökade under 2024 försäljningen med 27 procent till 33,1 mkr (26,1). I Sverige ökade Nöberus försäljning med 22 procent och internationellt med 32 procent. I båda fallen innebar det att Nöberu växte klart snabbare än marknaden i stort, vars tillväxt vanligtvis ligger på cirka fem procent per år. Marknadstillväxten är snabbast inom kategorierna stylingprodukter och dofter.

Tillsammans med fortsatt god kostnadskontroll innebar den ökade försäljningen också att resultatet förbättrades. Från 2023 till 2024 gick Nöberus resultat före skatt från minus 0,9 mkr till plus 3,8 mkr.

Nöberu strävar efter att vara en referenspunkt för en livsstil som tilltalar dagens män och kvinnor utifrån kärnvärdena inkludering, kreativitet och globala perspektiv. Sortimentet innefattar produkter för doft, hår, skägg och rakning. Under 2024 lanserades också ett antal nya produkter:

- **OCEAN POWDER TEXTURE SPRAY**, en kombination av volympulver och saltvattenspray
- **FIBER POMADE**, en hårstylingsprodukt med fiber
- **ODD STHLM**, unisexparfym
- **HEAT PROTECTION WITH COLOR PROTECTION**, värme- och UV-skydd för hår och skägg.

För att stärka Nöberus ställning som ledande inom skönhetsprodukter med unisexprofil och dess positionering inom fashion bytte bolaget under året namn från Nöberu

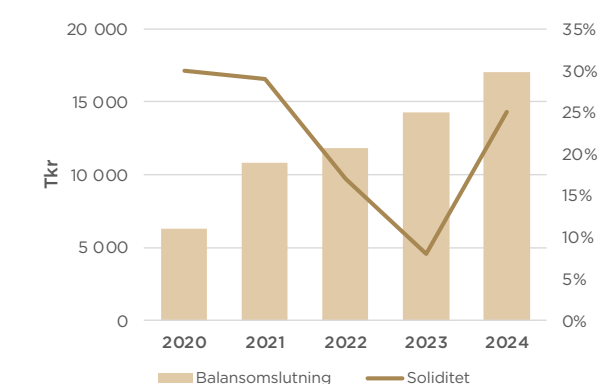
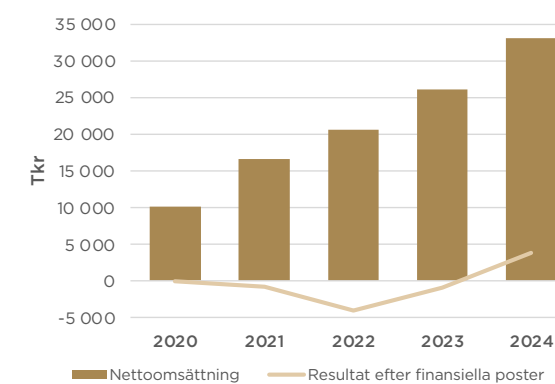
of Sweden till Nöberu Stockholm. Dessutom knöt Nöberu till sig Boudewijn Jurriaans, känd som Barber Birdman, som varumärkets första globala ambassadör.

Nöberus ledande ställning bekräftades av att bolaget fortsatte vinna utmärkelser. Bland annat vann Ocean Powder Texture Spray utmärkelse för "Innovative Product of the Year" vid spanska Barberías Con Encanto Awards. I Sverige tilldelades Thickening Volume Shampoo and Conditioner utmärkelsen "Best Hair Kit - Shampoo & Conditioner" vid Swedish Beauty Awards 2024. Dessutom fick OUD STHLM pris som Best Facial/Body Care Product vid spanska Soybarbudo Awards.

Nöberus skönhetsprodukter finns idag i 18 länder i Europa. Försäljningen till konsument sker i huvudsakligen genom frisör- och barberarsalonger samt via e-handel. Därutöver erbjuder Nöberu de professionella kunderna utbildning och inspiration för att de ska kunna utveckla sina egna affärer.

Under 2024 genomförde Nöberu också ett antal interna åtgärder. Bolaget fick både ny vd och en operativ chef. I början av 2025 flyttades bolagets lager till större och mer ändamålsenliga lokaler och ett nytt affärssystem implementerades. Med dessa och tidigare åtgärder bedöms bolaget för närvarande vara färdiginvesterat för fortsatt tillväxt och därmed ytterligare resultatförbättring.

Ägarandel 71,15 %



FINEBRANDS

Finebrands är en importör av vin och sprit med ett sortiment av 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. Finebrands drycker säljs till Systembolaget, restaurangdistributörer, hotell och restauranger.

I takt med att konsumenterna blir alltmer medvetna är de också beredda att betala lite mer för högkvalitativa och autentiska produkter. Det märks inte minst på dryckesmarknaden där premiumprodukter inom vin- och spritsegmenten har haft en positiv utveckling under senare år. 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.

I Finebrands sortiment ingår 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. Produktportföljen är därmed väl sammansatt och sprit och vin står för vardera cirka 50 procent av omsättningen.

Ungefär hälften av försäljningen sker genom Systembolaget, medan resterande del går till hotell och restauranger. Det senare ger inte bara ökad försäljning, utan även 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 Ni Mi So Invest, in som delägare i slutet av 2022. Syftet med att ta in nya, starka ägare var att skapa möjligheter för ytterligare tillväxt.

Under 2024 ökade Finebrands försäljning med 31 procent och uppgick till 18,7 mkr (14,3). Samtidigt fortsatte arbetet med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande för att på sikt förbättra lönsamheten. En svag krona samt höga transport- och logistikknaster satte dessutom extra fokus på kostnadskontroll. Under året förbättrades resultatet med 1,3 mkr till -2,1 mkr. Resultatet tyngdes under året av kostnader för nämnda omstruktureringsinsatser, vilka dock börjat ge positiva effekter i början av 2025.



HÅLLBARHET EN DEL AV INVESTERINGSFILOSOFIN

För oss är hållbarhet en självklar del av alla investeringsbeslut. Genom att arbeta aktivt och målinriktat minskar vi riskerna, öppnar för nya affärsmöjligheter och stärker varumärkena i vår portfölj. När kraven från kunder, myndigheter och samhället ökar, höjer vi också våra ambitioner.

Att ta ansvar för miljön, klimatet, samhället och de egna medarbetarna är en grundförutsättning för att driva ett relevant och framtidssäkert företag. Samtidigt ser vi hur lösningar på stora samhällsutmaningar skapar nya möjligheter och affärsmodeller. För en snabbfotad och uthållig aktör som Uddetorp innebär det goda chanser till långsiktig avkastning.

Vi investerar i bolag där hållbarhet är en integrerad del av affären. Ansvar för det operativa hållbarhetsarbetet ligger hos våra dotterbolag där kunskapen är störst och det går snabbast från ord till handling. Vi följer upp frågorna på både bolags- och koncernnivå. Som aktiva ägare har vi tydliga förväntningar på att hållbarhet ska prioriteras, oavsett om det handlar om att bygga om ett köpcentrum, ta fram en ny härvårdsprodukt eller producera premiumdrycker.

Viktiga hållbarhetsaspekter

KLIMAT OCH MILJÖ

Vi arbetar löpande för att minska vår klimatpåverkan. Samtidigt vill vi vara med och driva på utvecklingen och spridningen av miljösmart teknik.

ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET

Vi eftersträvar trygga arbetsplatser och har nolltolerans mot arbetsrelaterade olyckor. Vi strävar efter att alla bolag i koncernen ska ha kollektivavtal, men som lägsta nivå efterleva villkoren för det som reglerar arbetstider, minimilöner och medarbetarnas rättigheter.

LEVERANTÖRSANSVAR

Vi väljer leverantörer som vi kan ställa krav på och som är villiga att samarbeta för att driva förbättring inom miljö, arbetsmiljö och antikorrupcion.

ANTIKORRUPTION

Vi har nolltolerans mot mutor och korrupcion. Det tydliggörs genom långtgående transparens, såväl internt som externt, utbildning och ett ledarskap som föregår med gott exempel.

SOCIALT ANSVAR OCH SPONSRING

Vi stöttar föreningar, organisationer och initiativ som skapar verklig skillnad för människor, samhälle och miljö. Våra insatser ska vara relevanta, värdeskapande och genomtänkta.

REDOVISNING OCH EKONOMISK RAPPORTERING

Vi följer alltid gällande regler, lagar och god redovisningssed.

FOKUS PÅ CERNERA FASTIGHETER

Cernera Fastigheter svarar för 78,4 procent (49,8) av koncernens omsättning och 90,6 procent (88,9) av balansomslutningen. Detta återspeglas 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.

CERNERA OCH HÅLLBARHET

Certera arbetar långsiktigt för att minska klimatpåverkan, främja biologisk mångfald och bidra till ett hållbart samhälle. Målet är klimatneutral förvaltning och ett tydligt fokus på energieffektivisering samt ansvarsfulla inköp vid nyproduktion och investeringar. Miljöansvar kombineras med socialt ansvarstagande såväl i lokalsamhället som internt.

Certera antog under året ett nytt ambitiöst hållbarhetsprogram. Programmet är en investering i en mer hållbar framtid samt ett sätt att vara en långsiktig och attraktiv samarbetspartner och arbetsgivare. Genom gemensamma ansträngningar vill Certera skapa fastigheter som inte bara möter dagens krav, utan också bidrar till en positiv påverkan på miljö, samhälle och människor.

Hållbarhetsprogrammet tar sin utgångspunkt i de europeiska principerna för hållbarhetsrapportering. Certera fokuserar inledningsvis på ett antal konkreta punkter som skapar effekt direkt men också blickar framåt för att möjliggöra nästa steg. Programmet sträcker sig över tre år och revideras årligen.

FOKUSOMRÅDEN

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

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL 2030

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

KPI:ER

Miljö	Ekonomi	Samhälle	Medarbetare
<ul style="list-style-type: none"> Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet Antal miljöcertifierade fastigheter Andel återbruksinventerat 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> Antal byggstartade bostäder Antal inflyttade bostäder NKI-resultat Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik 	<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

Fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges växthusgasutsläpp. Certera arbetar därför aktivt med att minska utsläppen i både förvaltning och nyproduktion. Det nya hållbarhetsprogrammet har klimatfrågan i fokus, men omfattar även avfall, vattenförbrukning och biologisk mångfald.

Under 2024 installerades ny teknik för energieffektivisering i flera större fastigheter såsom Pallashuset, Mercurius, Forsen och Knallerian. Målet är att samtliga förvaltningsfastigheter ska uppfylla EUs kommande energikrav senast 2027, och all nyproduktion senast 2030. Under året utökades även den egna elproduktionen med fler solcellsanläggningar.

Kundernas ökade krav leder till en större andel gröna hyresbilagor och investeringar i laddinfrastruktur. Under året miljöcertifierades nybyggnadsprojektet Linnea Garden och Mercurius som är en befintlig förvaltningsfastighet. Certifiering av fler fastigheter har påbörjats.

Certera har även tagit fram ett materialprogram och nya riktlinjer för inköp. Ett system för avfallssortering och återvinning kommer att implementeras under 2025. Som en förberedelse för detta upprättade Certera under året nya avfalls mål som bland annat innebär fler fraktioner i fastigheterna.

KPI	2024	2023	2022
Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, kg CO ₂ e			
- Scope 1	6 822	7 348	3 684
- Scope 2	464 645	474 202	325 439
- Scope 3	18 156	4 989	956
- Totalt Scope 1+2+3	489 623	487 539	330 079
- Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm förvaltd yta	4,4	5,4	4,7
Antal miljöcertifierade projektfastigheter	1 av 2	0 av 0	0 av 3
Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	1	0	0
Andel projekt med återbruk, %	65	us	us

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

EKONOMI

Cernerars flexibla affärsmodell med både förvaltning och bostadsutveckling har visat sig motståndskraftig i en föränderlig omvärld. Förvaltningsverksamheten fokuserar på att skapa ökade driftsnetton och långsiktig värdetillväxt. Stora uthyrningsvolymerna under 2024 bidrog till ökad lönsamhet och starka kassaflöden.

Affärsetiken vilar på tydliga riktlinjer och policyer med nolltolerans mot mutor och korruption. Visselblåsarfunktionen gör det möjligt att anonymt rapportera oegentligheter.

Under senare år har andelen grön finansiering ökat kraftigt inom fastighetssektorn. Det är dock fortsatt en utmaning för befintliga byggnader. Cerneran fokuserar på att modernisera snarare än nyproducera, vilket har en påtaglig positiv effekt på klimatavtrycket. En moderniserad byggnad ger minskad energianvändning då den används samtidigt som det minskar behovet av resurskrävande nyproduktion. Under året lämnades nybyggda Linnea Garden i Uppsala över till bostadsrättsinnehavarna med en grön finansiering.

KPI	2024	2023	2022
Avkastning på eget kapital, %	23,2	2,6	6,1
Soliditet, %	48,9	43,7	54,3
Antal gröna hyresavtal	12	1	0
Antal gröna finansieringsavtal	1	0	0
Antal rapporterade fall av misstänkta mutor och korruption	0	0	0

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

SAMHÄLLE

Cerneran bidrar till trygga, levande och attraktiva stadsmiljöer. Ansvar för omfattar både hur fastigheterna utformas och hur omgivningen påverkas. Under 2024 fortsatte Cerneran att utveckla bostadsprojekt i tidiga skeden för att snabbt kunna agera när marknaden vänder. Samtidigt bidrog man till områdesutveckling i de stora projekten i befintliga förvaltningsfastigheter.

Cerneran intensifierade också trygghetsarbetet via samarbete med Borås stads EST-samordning, vilket bland annat gett positiva effekter i Pallashuset. Ett utökat samarbete planeras under 2025 i Knalleland.

En annan viktig del i Cernerans ansvar är sponsring. Cerneran stödjer samarbeten som ligger i linje med bolagets värderingar samt organisationer som främjar jämställdhet – ofta med fokus på barn och unga.

KPI	2024	2023	2022
Antal byggstartade bostäder	0	0	101
Antal inflyttade nyproducerade bostäder	101	0	93
NKI, kommersiella lokaler i Borås	6,6	6,4	6,2
Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik, %	100	100	100

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

MEDARBETARE

Under 2024 nyanställda Cernera fyra medarbetare, varav den fjärde började i januari 2025. De nya medarbetarna rekryterades till projekt, förvaltning och ekonomiavdelningen. Genom nyanställningarna gick Cernera mot trenden på arbetsmarknaden och i fastighetsbranschen.

Organisationen präglas av professionalism och en kultur byggd på entreprenörsanda, kvalitet, ansvar och nytänkande. Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för företagets framgång. Därför prioriteras trivsel, utveckling och delaktighet.

Sjukfrånvaron var låg och arbetsmiljöarbetet fortsatte enligt tydliga rutiner. En ny arbetsmiljöhandbok kommer att tas fram 2025. Cernera arbetar aktivt för jämställdhet och mångfald.

Medarbetarundersökningar, i form av pulsmätningar och eNPS, genomförs och följs upp löpande. I början av 2025 nåddes rekordhöga 67. Lönekartläggningen som genomfördes under året visade inga oskäligen skillnader.

KPI	2024	2023	2022
Antal medarbetare	19	25	24
Andel kvinnor bland medarbetarna	5 av 21	7 av 24	8 av 25
Andel kvinnor i ledningsgruppen	0 av 3	0 av 3	1 av 5
Andel kvinnor i styrelsen	0 av 4	0 av 4	0 av 4
Sjukfrånvaro, %	0,11	1,31	1,22
Antal arbetsplatsolyckor	1	0	0
Personalomsättning, %	21	16	14
Andel som skulle rekommendera Cernera	47	>40*	44

*Under 2023 genomfördes fler undersökningar men inget snitt finns redovisat. Ingen undersökning var dock under 40.

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

HÅLLBARHET FÖR NÖBERU OCH FINEBRANDS

Nöberus och Finebrands verksamheter påverkar miljö, klimat, samhälle och människor på olika sätt. Gemensamt är att hållbarhetsfrågorna har en strategisk betydelse och ses som avgörande för bolagens långsiktiga utveckling och framgång.

För Nöberu är det centralt att produkterna inte innehåller ämnen som kan påverka människor eller miljö negativt. Nästan alla produkter tillverkas i Sverige, där en strikt lagstiftning ger goda möjligheter till både kontroll och uppföljning av hela produktionskedjan.

Även förpackningar är ett viktigt område. Nöberu har utformat sina förpackningar för att ge så effektiva transporter som möjligt och därmed minska utsläppen. Dessutom använder bolaget enbart återvunnen plast i förpackningarna, vilket ytterligare minskar klimatavtrycket.

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.



STYRELSE

Uddetorp Invest AB:s styrelse består av fem ledamöter inklusive ordföranden – samtliga 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

ROBERT SMITH

Vd, koncernchef
Född 1964
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås
Delägare

MARTIN SMITH

Vice vd
Född 1970
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan 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
Delägare

LARS ANGWALD

Född 1960
Vice vd, operativ chef
Styrelseordförande Cernera Fastigheter AB
Styrelseordförande Solweij 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

MARTIN SVÄRD

Född 1977
Finanschef
Vice vd Cernera Fastigheter AB
Vice ordförande Borås Näringsliv Ekonomisk förening, styrelseledamot BoråsBorås TME AB
Erfarenhet: 18 år inom bank som rådgivare och ansvarig för företagskunder.
Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi vid Handels, Göteborg
Verksam i bolaget sedan 2019

MARTIN SMITH

Född 1970
Vice vd
Styrelseledamot sedan 2004
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås
Delägare

OSKAR MALMÉN

Född 1986
Investment Manager
Styrelseordförande Noberu Stockholm 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

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



UDDTORP
INVEST

**ÅRSREDOVISNING OCH
KONCERNREDOVISNING
UDDTORP INVEST AB**

Organisationsnummer 556062-2176
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Uddetorp Invest (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 samt Import av vin och sprit. Följande varumärken ingår i koncernen;

CERNERA FASTIGHETER

Cernera är en nationell fastighetsutvecklare. Affärsidén är att utveckla och förvalta lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det görs genom att skapa hållbara och välanpassade ytor där kunder trivs och kan utvecklas.

Cernera är en etablerad aktör inom projektutveckling och byggnation av bostäder. Under de senaste åren har bolaget färdigställt fler än 900 bostäder. Till detta kommer 1 427 byggrätter för nya bostäder.

Cernera erbjuder lokaler för företag, verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar Cernera cirka 111 000 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov och önskemål. Cernerars arkitekter kombinerar kundens behov med funktion och design. Ytorna består i huvudsak av kontor, handel, utbildning, hotell och vård.

NÖBERU STOCKHOLM

Nöberu strävar efter att vara en referenspunkt för en livsstil som tilltalar dagens män och kvinnor utifrån kärnvärdena inkludering, kreativitet och globala perspektiv. Sortimentet innefattar produkter för doft, hår, skägg och rakning.

Nöberus skönhetsprodukter exporteras nu till 20 länder. Försäljningen till konsument sker i huvudsak genom frisör- och barberarsalonger samt via e-handel. Därutöver erbjuder Nöberu de professionella kunderna utbildning och inspiration för att de ska kunna utveckla sina egna affärer.

FINEBRANDS

Finebrands är en importör av vin och sprit med ett sortiment av 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. Finebrands drycker säljs till Systembolaget, restauranggrossister, hotell och restauranger. Bolaget klassificeras som intressebolag och konsolideras i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

2024 blev det hittills mest framgångsrika året för Cernera, med ett resultat före finansiella poster på 241,7 mkr (50,7). Resultatet överträffade tidigare rekord från 2021 med 76,3 mkr. Ökningen förklaras främst av hög uthyrningsgrad i förvaltningsbeståndet, vilket bidrog till både ökade hyresintäkter och stigande fastighetsvärden.

Året präglades till stor del av arbetet med de två större förvärvade förvaltningsfastigheterna Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. De båda handelsfastigheterna erbjuder betydande utvecklingspotential.

Två bostadsprojekt färdigställdes: Hugin i Borås och Linnea Garden i Uppsala med totalt 101 bostadsrätter. Övriga bostadsprojekt befinner sig i tidiga skeden. Under året såldes även fastigheten Perseus i Borås för att frigöra kapital till framtida investeringar.

Nöberu ökade under 2024 försäljningen med 27 procent till 33,1 mkr (26,1). I Sverige ökade Nöberus försäljning med 22 procent och internationellt med 32 procent. I båda fallen innebar det att Nöberu växte klart snabbare än marknaden som helhet, vars tillväxt vanligtvis ligger på cirka fem procent per år. Marknadstillväxten är snabbast inom kategorierna stylingprodukter och dofter.

Tillsammans med fortsatt god kostnadskontroll innebar den ökade försäljningen att också resultatet förbättrades. Från 2023 till 2024 gick Nöberus resultat före skatt från minus 0,9 mkr till plus 3,8 mkr.

För att stärka Nöberus ställning som ledande inom skönhetsprodukter med unisexprofil och dess positionering inom fashion bytte bolaget under året namn från Nöberu of Sweden till Nöberu Stockholm. Dessutom inleddes i början av året ett samarbete med en internationellt erkänd artist, som nu verkar som global ambassadör för varumärket.

Under 2024 genomförde Nöberu också ett antal interna åtgärder. Bolaget fick både ny VD och en operativ chef. I början av 2025 flyttades bolagets lager till större och mer ändamålsenliga lokaler och ett nytt affärssystem implementerades. Med dessa och tidigare åtgärder bedöms bolaget för närvarande vara färdiginvesterat för fortsatt tillväxt och därmed ytterligare resultatförbättring.

Under 2024 ökade Finebrands försäljning med 31 procent och uppgick till 18,7 mkr (14,3). Samtidigt fortsatte arbetet med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande för att på sikt förbättra lönsamheten. En svag krona samt höga transport- och logistikkostnader satte dessutom extra fokus på kostnadskontroll. Under året förbättrades resultatet med 1,3 mkr till -2,1 mkr. Omsättningen påverkades negativt på grund av problem hos bolagets logistikpartner, vilket fick effekter på försäljningen till Finebrands största kund. Resultatet tyngdes under året av kostnader för nämnda omstruktureringsinsatser, vilka dock börjat ge positiva effekter i början av 2025.

KAPITALFÖRVALTNING

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 2024 varit 12,4 mkr (-1,8 mkr). Under året har arbetet fortsatt att diversifiera innehavet och risken.

HÄNDELSE R I O MVÄRLDEN

Under 2024 präglades både svensk och europeisk ekonomi av en lågkonjunktur som visade sig bli mer utdragen än vad de flesta bedömare förutspått. Framför allt förblev hushållen återhållsamma trots att inflationen sjönk tillbaka och räntorna sänktes. Även om en fortsatt svag krona bidrog till att hålla uppe exporten, så påverkades exportindustrin av att Tyskland, Europas motor och vår viktigaste handelspartner, drabbats av både politiska och ekonomiska svårigheter, vilket skapade osäkerhet.

Utöver lågkonjunkturen fortsatte den geopolitiska oron med bland annat kriget i Ukraina och oroligheterna i Mellanöstern att påverka den ekonomiska utvecklingen. Till detta kom en eskalerande osäkerhet efter det amerikanska presidentvalet och Donald Trumps installation i början av 2025.

Utvecklingen i omvärlden innebär både utmaningar och möjligheter. De tvära kasten och snabba svängningarna kräver en flexibel organisation som snabbt kan anpassa sig och fatta såväl offensiva som defensiva beslut. Med finansiellt starka och uthålliga ägare finns också möjlighet att ta tillfället i akt när det uppstår möjligheter till investeringar och andra större affärer.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

Koncernern kommer under 2025 fokusera på tillväxt och att förädla befintliga investeringar.

Cernera ska fortsätta att utveckla befintliga förvaltnings-fastigheter genom aktiv uthyrning samt modernisering och arbete med energieffektivisering. Därmed stärks Cernerans långsiktiga kassaflöde. En stark finansiell ställning skapar utrymme att agera när möjligheten till intressanta förvärv uppstår.

Nöberu har i början av 2025 flyttat lager och kontor. Tillsammans med de interna åtgärder som genomfördes under 2024 möjliggörs en fortsatt tillväxt, både i Sverige och Europa.

Finebrands har genomfört en rad åtgärder under senaste åren för att utveckla verksamheten, detta börjar visa resultat under 2025. Fokus blir fortsatt på försäljning samt annan utveckling i verksamheten för att verksamheten ska skapa värde för ägarna.

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 betalnings-åtaganden. 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 ska enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar.

Koncernen 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 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoränte-kostnaderna 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 året 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 betalnings-förmåga 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 OCH KAPITALFÖRVALTNING

Uddetorp Invest har en portfölj med investeringar i likvida tillgångar i form av främst börsnoterade aktier och fonder. Syftet med portföljen är att generera avkastning med en balanserad risk till dess nya investeringsmöjligheter uppstår. Tidigare bestod en stor del av portföljen av aktier i Stenhus Fastigheter AB, vilka erhölls som betalning i samband med en större fastighetsförsäljning 2021. Innehavet har sålts av successivt och var i början av februari 2025 helt avyttrat.

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 Cernerans miljöpåverkan återfinns i korthet på sidorna 22-26 i denna årsredovisning samt mer utförligt i Cerneras årsredovisning som finns på it.cernera.se.

FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	323 199	103 881	455 055	395 209	169 890
Resultat efter finansiella poster	211 845	17 884	-27 309	216 539	42 654
Årets resultat	172 295	5 874	26 401	209 277	32 948
Balansomslutning	1 693 437	1 533 795	1 270 129	1 711 488	1 780 646
Soliditet, %	52,4	47,8	58,8	43,2	29,6
MODERFÖRETAGET	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 410	2 206	3 527	3 059	23 427
Resultat efter finansiella poster	-8 238	53 828	82 153	-7 999	2 227
Årets resultat	455	60 935	90 069	1 659	5 646
Balansomslutning	894 789	778 775	764 540	685 192	595 487
Soliditet, %	97,5	95,4	97,9	96,0	91,8

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserad vinst	162 622 626
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-12 000 000
Årets resultat	455 149
	151 077 775

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (4 000 kronor per aktie)	6 000 000
I ny räkning överföres	145 077 775
	145 077 775

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3,4,5	323 199	103 881
Övriga rörelseintäkter	6	5 673	4 896
Summa rörelseintäkter		328 872	108 777
Fastighetskostnader	7	-28 129	-16 724
Projektutvecklingskostnader	8	-182 268	-4 872
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-37 772	-33 997
Övriga externa kostnader	9	-26 669	-22 865
Personalkostnader	10	-45 368	-42 274
Av- och nedskrivningar	15,16,17	-4 164	-4 757
Övriga rörelsekostnader		-145	-192
Summa rörelsens kostnader		-324 515	-125 681
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	213 771	61 380
Resultat från andelar i joint ventures	18	8 632	-4 860
Resultat avyttring koncernföretag		0	0
Rörelseresultat		226 760	39 616
Värdeförändring likviditetsplaceringar	11	12 398	-1 773
Finansiella intäkter	11	1 752	2 354
Värdeförändringar finansiella derivat	12	-1 151	-3 268
Finansiella kostnader	12	-27 914	-19 045
Resultat efter finansiella poster		211 845	17 884
Skatt på årets resultat	13	-39 550	-12 010
Årets resultat		172 295	5 874
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		172 295	5 874
Årets resultat hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		161 852	6 406
Innehav utan bestämmande inflytande		10 443	-532
		172 295	5 874
Resultat per aktie			
Årets resultat		172 295	5 874
Resultat per aktier, kr		172 295	5 874

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning har ökat till 323,2 mkr (103,9).

Fastighetsverksamheten i Cernerer står för den största omsättningsförändringen. Omsättningen i Cernerer består av två delar: hyresintäkter som ökade till 79,0 mkr (42,8) samt intäkter från projektutveckling som ökade till 175,1 mkr (9,0). Den stora ökningen av hyresintäkterna beror dels på förvärv som gjordes i slutet av 2023 och sommaren 2024, dels att flera hyresgäster nu flyttat in i de lokaler som har utvecklats och producerats. Ökningen i projektutvecklingen består i att projektet Linnea Garden med 49 lägenheter har färdigställts. Cernerers påverkan på Resultatet efter finansiella poster uppgår till 214,9 mkr (27,0). De enskilt största orsakerna till resultatförbättringen är en god värdeutveckling i förvaltningsfastigheterna, vilket är ett resultat av utvecklingen av våra fastigheter, samt ökning i driftsnettot. I koncernens projektutveckling, men som inte ingår i Cernerers siffror, finns ett projekt på Mallorca och där har en bostad har fått ny ägare.

Nöberu Stockholm har under 2024 fokuserat på fortsatt tillväxt på den svenska marknaden och på exporten där export nu sker till 20 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 uppgick till 7,0 mkr (5,5 mkr) och blev 33,1 mkr (26,1), vilket motsvarar en tillväxt på 21,1 % (26,9). Den fortsatta omsättningsökningen är ett resultat av de satsningar som beslutats och har förbättrat resultatet efter finansiella poster med 4,8 mkr (4,0), till 3,7 (-0,9). Omsättningen har fortsatt att öka under början av 2025.

I Finebrands, som koncernen blev delägare i under 2022, ökade försäljning med 31 procent och uppgick till 18,7 mkr (14,3). Samtidigt fortsatte arbetet med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande för att på sikt förbättra lönsamheten. Verksamheten är inte ett koncernbolag till Uddetorp Invest utan redovisas enligt kapitalandelsmetoden och har påverkat resultatet efter finansiella poster negativt med -1,0 mkr (-1,2).

I slutet av 2024 togs beslut att avveckla verksamheten i Solweij. Verksamheten har en negativ inverkan på resultatet efter finansiella poster med -2,3 mkr (-0,9).

Aktivitet på aktiemarknaden förändrades inte i någon större omfattning under 2024. Handeln minskade till 22,9 mkr (24,8) med ett resultat på -1,6 mkr (0,0).

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

Resultatet efter finansiella poster för moderbolaget ihop med övriga transaktioner uppgår till -1,5 mkr (5,3).

Totalt slutar resultatet efter finansiella poster för koncernen på 211,8 mkr (17,8).

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 -26,7 mkr (-22,9).

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till -45,4 mkr (-42,3).

Cernerers personalkostnader för helåret minskade med 1,3 mkr till -22,9 mkr (-24,2). Nöberu Stockholm hade oförändrade personalkostnader, vilka uppgick till -9,7 mkr (-9,8 mkr). Den nu avvecklade verksamheten i Solweij påverkade året med -2,9 mkr (-0,9). Övriga verksamheter ökade med 2,4 mkr till -9,8 mkr (-7,4).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter var under året 213,8 mkr (61,4).

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna påverkas av två motverkande faktorer. Under året tecknades ett stort antal nya hyreskontrakt, främst i fastigheter med stor andel lokalhyresgäster. Tillsammans med indexuppräknningar ökar de framtida intäkterna, med förbättrade driftsnetton som följd, vilket får positiv inverkan på fastighetsvärdena.

Under året avyttrades en förvaltningsfastighet över det bokförda värdet vilket innebar ett positivt resultat och ingår i årets värdeförändring.

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 8,6 mkr (-4,9) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick en nedskrivning av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cernerers andel uppgick till -1,7 mkr (-5,0) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en negativ inverkan på resultatet med -1,7 mkr (-1,5). Projektet Hugin färdigställdes under året och bidrog positivt till resultatet med 9 mkr (-0,4 mkr).

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot uppgick till -14,9 mkr (-21,7). Värdeförändringen i likviditetsplaceringar uppgick till 12,4 mkr (-1,8). Övriga finansiella intäkter utgjordes i huvudsak av ränteintäkter och valutajusteringar av finansiella fordringar. Värdeförändring Finansiella instrument avser förändringen av marknadsvärdet på ränteswappar och uppgår till -1,2 mkr (-3,3). De finansiella kostnaderna var främst räntekostnader för upptagna lån.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till -39,6 mkr (-12,0). I posten utgör -43,6 mkr (-6,8) uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter. Förändringar i skattefordringar på grund av underskottsavdraget påverkar med 4 mkr (-5,3). Positiv effekt vid avyttringen av fastighet ingår i perioden med 2,1 mkr (0,0) och avser skillnaden mellan uppbokad uppskjuten skatt och avtalat avdrag av uppskjuten skatt. Återföring av skatt hänförlig till värdeförändring i finansiella instrument har gjorts med 0,2 mkr (0,7). 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	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	1 090 214	750 948
Rörelsefastigheter	15	56 928	58 191
Nyttjanderättstillgångar	16	5 977	6 189
Materiella anläggningstillgångar	17	6 524	7 787
Andelar i joint ventures	18	126 372	130 724
Fordringar hos joint ventures	19	2 550	2 521
Andra långfristiga fordringar	19	6 552	6 736
Finansiella derivatinstrument	19,25	2 876	4 026
Summa anläggningstillgångar		1 297 993	967 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	20	212 999	368 461
Andelar i bostadsrättsföreningar		3 995	0
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		10 967	10 532
Kundfordringar	19,25	4 860	5 696
Fordringar hos joint ventures	19,25	32 863	28 001
Övriga kortfristiga fordringar		6 419	9 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 733	4 990
Likviditetsplaceringar	19,22	87 241	96 040
Likvida medel	19	30 367	43 586
Summa omsättningstillgångar		395 444	566 673
SUMMA TILLGÅNGAR		1 693 437	1 533 795
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	24	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		877 701	733 134
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		877 821	733 254
Innehav utan bestämmande inflytande		10 375	361
Summa eget kapital		888 196	733 615
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,25	609 138	523 581
Leasingskuld	19,25	4 842	2 883
Uppskjuten skatteskuld	13	82 603	44 702
Summa långfristiga skulder		696 583	571 166
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,25	37 880	24 257
Leasingskuld	19,25	1 217	3 915
Checkräkningskredit	19,25	21 903	17 707
Byggnadskreditiv	19,25	0	133 954
Förskott från kunder		8 560	7 533
Leverantörsskulder	19,25	10 279	13 610
Skulder hos joint ventures	25	6	0
Aktuella skatteskulder	13	3 748	2 993
Övriga kortfristiga skulder	19,25	15 059	2 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	10 006	22 341
Summa kortfristiga skulder		108 658	229 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 693 437	1 533 795

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. Cerner hade 16 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2024 med ett redovisat värde om 1 090,2 mkr (750,9). Det var en ökning med 339,3 mkr sedan 31 december 2023. Ökningen berodde i huvudsak på förvärv av Knallerian i Borås, investeringar i befintliga fastigheter med 80,3 mkr samt värdeförändringar på 205,8 mkr (61,6). Samtidigt har en fastighet avyttrats vilket minskat posten med 52,6 mkr.

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 uppgick till 126,4 mkr (130,7). Där den största delen avser innehavet i Pallas 1 Fastighets AB. För en mer detaljerad uppställning av innehaven se not 18.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De totala omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2024 till 395,4 (566,7). Den största posten avser projektfastigheter 213,0 mkr (368,5). Totalt gjordes investeringar i pågående projekt med 22,8 mkr (105,3). Under året tillträdades två (noll) projekt, vilket innebar en minskning av posten med 179,3 mkr.

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

Likvida medel uppgick till 30,4 mkr (43,6). Tillgänglig likviditet, vilket inkluderar outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 50,0 mkr (67,4).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december 2024 till 888,2 mkr (733,6). Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 52,4 procent (47,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen hade den 31 december 2024 räntebärande skulder hänförliga till fastigheter på totalt 647,0 mkr (547,8). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 47,6 procent (58,4) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,72 procent (4,72).

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 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
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	733 134	733 254	361	733 615
Årets resultat			161 853	161 853	10 443	172 296
Omräkningsdifferenser			211	211	0	211
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			162 064	162 064	10 443	172 507
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Utdelning			-18 000	-18 000	0	-18 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			503	503	-429	74
Summa			-17 497	-17 497	-429	-17 926
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	877 701	877 821	10 375	888 196

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		226 761	39 616
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-211 691	-52 957
Erhållen ränta		3 097	2 354
Erlagd ränta		-29 784	-18 743
Betald inkomstskatt		-251	2 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-11 868	-27 414
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar varulager/projektfastigheter		151 033	-101 699
Förändringar av rörelsefordringar		2 494	18 989
Förändringar av rörelseskulder		-1 902	28 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		139 757	-82 005
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-185 172	-182 329
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		17 203	-184
Avyttringar av rörelsefastighet		0	10 747
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 011	-561
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		1 891	1 364
Investeringar i joint ventures		-724	-578
Uttag från joint ventures		13 536	0
Avyttringar av joint ventures		171	3 519
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-355	0
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 661	7
Avyttringar av dotterbolag		0	-3 634
Förändring av likvidtetsplaceringar		19 852	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-134 948	-171 649
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	27	143 510	279 610
Amortering av lån		-11 530	-37 682
Amortering av leasingskulder		-3 133	-2 311
Förändring av kortfristiga räntebärande skulder		-128 947	0
Utdelning/tillskott till/från minoritet		72	789
Utdelning		-18 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 028	220 406
Årets kassaflöde		-13 219	-33 248
Likvida medel vid årets början		43 586	76 834
Årets kassaflöde		-13 219	-33 248
Likvida medel vid årets slut		30 367	43 586
Outnyttjad checkräkningskredit	25	19 597	23 793
Tillgänglig likviditet		49 964	67 379

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 139,8 mkr (-82,0).

Förändringarna i varulager och projektfastigheter är främst kopplat till avslutade projekt och hyresgäst Anpassningar med 151,0 mkr. Förändringen är hänförlig till rörelsefordringar och rörelseskulder anses ingå i normala variationer mellan åren.

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter uppgick till -185,2 mkr (-182,3).

De likvida medlen uppgick den 31 december 2024 till 30,4 mkr (43,6). Inkluderat beviljad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 50,0 mkr (67,4). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder. Utöver tillgänglig likviditet så uppgår koncernens kortfristiga likviditetsplaceringar till 87,2 mkr (96,0).

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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 19 juni 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 19 juni 2025.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

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

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

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

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

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

IFRS 18 Presentation and disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 i utformning av finansiella rapporter för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Utvärdering sker för närvarande av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden på Uddetorp Invests finansiella rapporter. I övrigt förväntas inga nya eller ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

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 förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

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

Statliga bidrag

Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Bidragen redovisas i den post de har sitt ursprung:

- Lönerelaterade bidrag minskar personalkostnaderna. Beloppet per bidrag anges under not 10 Anställda och personalkostnader.

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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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 Cerner. 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 Cerner 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 överläter 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 leasinginbetalningar 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 överläter 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 nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

KLASSIFICIERING 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.

ANVÄNDNING AV VÄRDERINGSMETODER OCH ANTAGANDEN

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

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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 räntetäkterna 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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

NOT 2 VÄSENTLIG UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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.

Upplysningar om användning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 19 Finansiella instrument.

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

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning fördelas på följande verksamhetsgrenar

VERKSAMHETSGREN	2024	2023
Hysesintäkter	78 290	42 444
Projektutveckling	185 119	9 248
Försäljning av skönhetsprodukter	33 135	26 140
Värdepappershandel	22 897	24 764
Energioptimering	3 758	1 285
Summa	323 199	103 881

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i huvudsak månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 78 290 tkr (42 444 tkr).

HYRESINTÄKTER PER FASTIGHETSKATEGORI	2024	2023
Kontorslokaler	19 328	16 686
Butik	15 893	4 180
Hotell och restaurang	19 408	8 978
Träning/Hälsa	7 850	1 861
Skola	2 860	1 265
Bostäder	3 900	2 672
Förråd	750	98
Garage och p-plats	1 527	1 420
Lager/industri/verkstad	5 714	3 960
Övrigt	1 060	1 324
Hysesintäkter enligt rapport över resultatet	78 290	42 444

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	88 488	65 037
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	83 711	59 214
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	72 343	45 473
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	62 625	35 866
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	57 380	30 457
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	274 153	122 118
Summa	638 700	358 165

NOT 5 INTÄKTER FRÅN PROJEKTUTVECKLING

GEOGRAFISK REGION	2024	2023
<i>Sverige</i>		
Väst	8 517	8 000
Öst	166 599	1 199
Norr	0	51
Söder	0	-2
<i>Spanien</i>	10 003	0
Summa intäkter från avtal med kunder	185 119	9 248

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

	2024	2023
Vinst avyttring anläggningstillgångar	1 891	2 792
Administrativa tjänster	595	866
Återvunna kundförluster	7	6
Uthyrning av personal	67	99
Övrigt	3 113	1 133
Summa övriga rörelseintäkter	5 673	4 896

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

	2024	2023
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-12 682	-8 368
Fastighetsskatt	-3 518	-1 117
Taxebundna kostnader	-11 929	-7 239
Redovisad fastighetskostnad	-28 129	-16 724

NOT 8 PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER

	2024	2023
Tillverkningskostnader	-177 567	0
Indirekta fastighetsutvecklingskostnader	-1 104	-59
Nedskrivningar i projektportföljen	0	-4 725
Inköpskostnad sålda lägenheter	-2 595	0
Ej genomförda projekt	-1 002	-88
Redovisad produktionskostnad	-182 268	-4 872

NOT 9 ARVODE TILL REVISORER

	2024	2023
BDO Göteborg		
Revisionsuppdraget	-860	-928
Övriga tjänster	-91	-90
Summa	-951	-1 018

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2024			2023		
	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	8	38	62	7	43	57
Dotterföretag i Sverige	32	28	72	37	30	70
Totalt i koncernen	40	35	65	44	32	68

	2024			2023		
	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	På balans-dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	11	27	73	14	21	79
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	9	11	89	10	10	90
Totalt i koncernen	20	20	80	24	17	83

PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-4 688	-2 829
Sociala kostnader	-3 953	-1 598
<i>varav Pensionskostnader</i>	-2 481	-487
Övriga personalkostnader	-104	-82
Summa	-8 745	-4 509
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-544	-1 934
Sociala kostnader	-442	-911
<i>varav Pensionskostnader</i>	-102	-349
Övriga personalkostnader	-12	-56
Summa	-998	-2 901
Summa personalkostnader i moderföretaget	-9 743	-7 410
Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-7 125	-7 263
<i>varav Tantiem</i>	0	-365
Sociala kostnader	-4 189	-3 508
<i>varav Pensionskostnader</i>	-2 097	-1 249
Övriga personalkostnader	-405	-310
Summa	-11 719	-11 081
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-16 471	-16 073
Sociala kostnader	-6 545	-7 287
<i>varav Pensionskostnader</i>	-755	-1 798
Övriga personalkostnader	-906	-469
Summa	-23 922	-23 829
<i>Bidrag och tillfälliga stöd</i>		
Övriga lönebidrag	16	46
Summa	16	46
Summa personalkostnader i dotterföretag	-35 625	-34 864
Totala personalkostnader i koncernen	-45 368	-42 274

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER	2024	2023
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	11	12
Ränteintäker från joint ventures	2 322	998
Ränteintäkter från övriga omsättningstillgångar	733	1 135
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	31	275
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	3 097	2 420
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde</i>		
Realiserade värdeförändringar aktier och andelar	6 514	0
Orealiserade värdeförändringar aktier och andelar	5 884	-1 773
Summa	12 398	-1 773
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	-1 345	-66
Summa	-1 345	-66
Summa finansiella intäkter	14 150	581

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER	2024	2023
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-29 638	-19 374
Räntekostnader till leasingbolag	-377	-454
Räntekostnader övriga finansiella skulder	265	481
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-29 750	-19 347
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	1 836	302
Summa	1 836	302
<i>Skulder värderade till verkligt värde</i>		
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat (ränteswappar)	-1 151	-3 268
Summa	-1 151	-3 268
Summa finansiella kostnader	-29 065	-22 313

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		
	2024	2023
AKTUELL SKATT		
Aktuell skatt på årets resultat	-219	-565
Justeringar avseende tidigare år	-12	0
	-231	-565
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-43 566	-6 802
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	4 010	-5 316
Uppskjuten skatt på likvidplaceringar	237	673
	-39 319	-11 445
Redovisad skatt i resultaträkningen	-39 550	-12 010
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
	2024	2023
Resultat före skatt	211 846	17 884
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	-43 640	-3 684
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	0	43
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-12	0
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	1 634	0
Resultat från joint ventures	1 778	-981
Resultat projektutveckling	387	274
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	303	-7 662
Redovisad skatt	-39 550	-12 010
Effektiv skattesats	-19%	-67%
BELOPP REDOVISADE DIREKT MOT EGET KAPITAL		
	2024	2023
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:

AKTUELL SKATT REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Fastigheter	222	820
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	7 453	3 443
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Fastigheter	-89 377	-47 593
Derivat	-592	-829
Obeskattade reserver	-309	-543
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-82 603	-44 702

	2024-01-01	Redovisat i resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av dotterbolag	2024-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Fastigheter	820	-598	0	222
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	3 443	4 010	0	7 453
	4 263	3 412	0	7 675
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Fastigheter	-47 594	-43 044	1 261	-89 377
Derivat	-829	237	0	-592
Obeskattade reserver	-543	76	158	-309
	-48 966	-42 731	1 419	-90 278
Netto fordran (+)/skuld (-)	-44 703	-39 319	1 419	-82 603

	2023-01-01	Redovisat i resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av dotterbolag	2023-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Fastigheter	0	820	0	820
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	8 749	-5 316	10	3 443
	8 749	-4 496	10	4 263

	2023-01-01	Redovisat i resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av dotterbolag	2023-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Fastigheter	-39 970	-7 623	0	-47 593
Derivat	-1 502	673	0	-829
Obeskattade reserver	0	-309	-234	-543
	-41 472	-7 259	-234	-48 965
Netto fordran (+)/skuld (-)	-32 723	-11 755	-224	-44 702

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 21 tkr (0 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 Cerneria består av 16 st (16) 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. Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal där samtliga fastigheter externvärderas vartannat kvartal. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att viss 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 framtida betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Denna beräkning innefattar också icke observerbar indata, främst bedömda avkastningskrav samt framtida hyror och vakansnivåer. Bedömningen av dessa utgår ifrån de nivåer marknaden förväntar sig på liknande fastigheter och då främst genom analys av genomförda transaktioner med liknande objekt på liknande marknader. Det innebär att det finns ett osäkerhetsintervall och det verkliga värdet kan endast verifieras vid en faktisk försäljning. Osäkerhetsintervallet bedöms till +/- 5-10 % på de externa värderingarna.

	2024	2023
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Ingående redovisat värde	750 948	508 021
Förvärv	105 755	149 680
Investeringar	80 333	31 656
Försäljningar	-52 589	0
Orealiserade värdeförändringar	205 767	61 591
Utgående redovisat värde	1 090 214	750 948

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2024 till 205 767 tkr (61 591 tkr den 31 december 2023) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsfastigheter	42 410	36 800
Kommersiella fastigheter	1 028 338	65 700
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	19 466	648 448
Summa	1 090 214	750 948

VÄRDERINGSMODELL

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

HYRESINBETALNINGAR

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

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

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

INVESTERINGSBEHOV

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

VÄRDERINGSANTAGANDEN, VÄGT GENOMSnitt	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod, antal år	10,00	10,00
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Hyresutveckling, % per år	2,00	2,00
Kalkylränta		
Bostäder, %	5,88	5,99
Kommersiellt, %	8,55	8,80
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,88	3,99
Kommersiellt, %	6,55	6,80
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,28	0,41
Kommersiellt, %	6,29	7,87
Hyresvärde, kr/kvm	1 493	1 428
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	356	307
Investeringar år 1, kr/kvm	1 498	1 224

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 2024-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	187,4	15,9
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-187,4	-15,9
Marknadshyra (hyresvärde)	5	%	93,1	7,9
Marknadshyra (hyresvärde)	-5	%	-93,1	-7,9
Vakansgrad	5	%-enhet	-99,0	-8,4
Vakansgrad	-5	%-enhet	95,5	8,1
Vakansgrad	2	%-enhet	-40,1	-3,4
Vakansgrad	-2	%-enhet	37,7	3,2
Drift- och underhållskostnader	15	%	-70,7	-6,0
Direktavkastning	1	%-enhet	-95,5	-8,1
Direktavkastning	-1	%-enhet	129,7	11,0
Inflation	1	%-enhet	104,9	8,9
Inflation	-1	%-enhet	-97,8	-8,3

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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	67 100	77 846
Försäljningar	0	-11 083
Omräkningsdifferenser	0	336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 100	67 099
Ingående avskrivningar	-8 909	-7 645
Årets avskrivningar	-1 263	-1 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 172	-8 908
Utgående redovisat värde	56 928	58 191

NOT 16 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 240	9 575
Årets anskaffningar	4 781	2 311
Försäljningar och utrangeringar	-7 653	-1 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 368	10 239
Ingående avskrivningar	-4 051	-2 540
Årets avskrivningar	-1 592	-2 060
Försäljningar och utrangeringar	4 252	550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 391	-4 050
Utgående redovisat värde	5 977	6 189

NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2024	12 194	12 651	24 845
Årets anskaffningar	0	99	99
Anskaffningsvärde per 31 december 2024	12 194	12 750	24 944
Ackumulerade avskrivningar per 1 januari 2024	-5 902	-11 156	-17 058
Årets avskrivningar	-747	-562	-1 309
Försäljningar och utrangeringar	0	-53	-53
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2024	-6 649	-11 771	-18 420
Utgående redovisat värde per 31 december 2024	5 545	979	6 524
	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningstillgångar
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

NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2024-12-31. 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 %		Karakteristik av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2024-12-31	2023-12-31		
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	0,0	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	34,0	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

FÖRETAGSNAMN	Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	122 592	121 357
CBME Projekt AB	-171	-131
CFJ Kontraktbolag AB	0	272
CBFC Klosterängen AB	18	28
CEB SF AB	3 893	3 893
Hugin Holding AB	1 834	6 321
Fine Brands Holding AB	-1 794	-1 016
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	126 372	130 724

ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE AVSEENDE JOINT VENTURES

<i>Eventualförpliktelser - joint ventures</i>	2024-12-31	2023-12-31
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	16 575	16 575
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	90
Begränsad borgen till förmån för Viskan VinValv AB	0	500
Summa	16 665	17 165

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 Pallas 1 Fastighets AB	
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	446 934	450 000
Övriga anläggningstillgångar	3 892	5 112
Projektfastighet	67 030	67 032
Omsättningstillgångar	16 084	16 607
Långfristiga skulder	240 105	246 794
Kortfristiga skulder	48 651	49 244
Nettotillgångar	245 184	242 713

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
	2024	2023
Intäkt	31 102	31 496
Resultat	2 470	-4 997
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	2 470	-4 997
AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	2024	2023
Ingående nettotillgångar 1 januari	242 714	247 710
Resultat för perioden	2 470	-4 997
Utgående nettotillgångar 31 december	245 184	242 713

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel i tkr	122 592	121 357
Goodwill	0	0
Redovisat värde	122 592	121 357

Koncernen Hugin Holding AB		
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	2024-12-31	2023-12-31
Projektfastighet	0	168 757
Andelar i bostadsrättsförening	6 945	0
Omsättningstillgångar	4 776	8 783
Byggnadskreditiv	0	155 000
Kortfristiga skulder	9 282	16 790
Nettotillgångar	2 439	5 750
Koncernen Hugin Holding AB		
TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	2024	2023
Intäkt	221 853	0
Resultat	12 738	-597
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	12 738	-597
AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN		
	2024	2023
Ingående nettotillgångar 1 januari	5 750	6 347
Resultat för perioden	12 738	-597
Övrigt totalresultat	0	0
Utbetald utdelning	-18 000	0
Utgående nettotillgångar 31 december	488	5 750
	2024-12-31	2023-12-31
Koncernens andel i %	75,2	75,2
Koncernens andel i tkr	1 834	4 324
Goodwill/Projektfastighet	0	1 997
Redovisat värde	1 834	6 321

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	1 946	3 047
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-1 651	-1 913
Resultat från avvecklade verksamheter	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-1 651	-1 913

NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT

		2024-12-31			2023-12-31		
FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Nivå	Finansiella tillgångar/skulder värderade till		Summa redovisat värde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till		
		verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffningsvärde		verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	2 876	0	2 876	4 026	0	4 026
Kundfordringar		0	4 860	4 860	0	5 696	5 696
Andra långfristiga fordringar		0	6 552	6 552	0	6 736	6 736
Fordringar hos joint ventures		0	35 413	35 413	0	30 522	30 522
Likviditetsplaceringar (noterade aktier)	1	8 448	78 793	87 241	2 452	93 588	96 040
Likvida medel		0	30 367	30 367	0	43 586	43 586
Summa		11 324	155 985	167 309	6 478	180 128	186 606

FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande finansiella skulder	0	647 018	647 018	0	547 838	547 838
Leasingskuld	0	6 059	6 059	0	6 798	6 798
Checkräkningskredit	0	21 903	21 903	0	17 707	17 707
Byggnadskreditiv	0	0	0	0	133 954	133 954
Leverantörsskulder	0	10 279	10 279	0	13 610	13 610
Summa		0	685 259	685 259	0	719 907

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 PROJEKTFASTIGHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	368 461	266 760
Pågående projekt	22 835	14 479
Förvärv	0	90 851
Försäljning	-179 325	-3 227
Omräkningsdifferens	1 028	-402
Utgående redovisat värde	212 999	368 461

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	51	1 127
Upplupna ränteutgifter	584	470
Förskottsbetalda kostnader	5 098	3 393
Redovisat värde	5 733	4 990

Not 22 LIKVIDITETSPLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	96 040	94 179
Årets anskaffningar	732	3 634
Försäljningar	-21 929	0
Årets värdeförändringar	12 398	-1 773
Utgående redovisat värde	87 241	96 040

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, %, tillika Rösträttsandel, %	
				2024-12-31	2023-12-31
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	0,00	100,00
CEB Markbolag 7:5 AB	559315-9675	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 12-3 AB	559450-0943	Sverige	Borås	100,00	100,00
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 Räveskalla 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 Ströpstå 3:379 i Nykvarn AB	559289-1625	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Tärnan AB	559334-9151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Armbåga 1 i Borås AB	559433-8518	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Bostads AB	556955-6128	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera BuyCo 3-2 AB	559481-2116	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Development España S.L	B44812782	Spanien	Genua	100,00	100,00
Certera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,00	100,00
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	100,00
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 Holding 3 AB	559473-7255	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera International AB	559136-9805	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Knallerian AB	559013-6916	Sverige	Borås	100,00	0,00
Certera Knallerian Holding AB	559450-0950	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Mercurius 1 AB	556819-5084	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Perseus 3 AB	556825-9484	Sverige	Borås	0,00	100,00

FÖRETAG	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel, %, tillika Rösträttsandel, %	
				2024-12-31	2023-12-31
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	100,00
Certera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Älvringen 6 i Jönköping AE	556819-2966	Sverige	Borås	100,00	100,00
Certera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,00	100,00
Noberu Stockholm AB	559024-9263	Sverige	Borås	71,15	72,67
Solwej AB	559402-6717	Sverige	Borås	100,00	72,20
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.

	2024	2023
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 oförsägligheten 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. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Cernera 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, 105 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 +/- 2 032 tkr (2 031 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 (41 500 tkr). Den totala likviditetsreserven består av aktuell kassasaldo om 30 367 tkr (43 586 tkr) samt av onyttjade checkräkningskrediter om 19 597 tkr (23 793 tkr). Därutöver finns placeringar i börsnoterade bolag och fonder uppgående till 87 241 tkr (96 040 tkr). Dessa placeringar är redovisade som kortfristiga likviditetsplaceringar.

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

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Koncernens genomsnittliga löptid på lånen uppgår till 3,3 år (3,8).

	2024-12-31						Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde						
LÖPTIDSANALYS	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	79 078	82 958	259 867	277 008	22 746	721 657	642 529
Övriga finansiella skulder	0	0	0	4 489	0	4 489	4 489
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-761	-692	-1 447	-105	0	-3 005	-2 876
Skulder till joint ventures	6	0	0	0	0	6	6
Byggnadskreditiv	0	0	0	0	0	0	0
Checkräkningskredit	0	21 903	0	0	0	21 903	21 903
Leasingskulder	608	608	4 842	0	0	6 058	6 059
Leverantörsskulder	10 279	0	0	0	0	10 279	10 279
Summa	89 210	104 777	263 262	281 392	22 746	761 387	682 389

	2023-12-31						Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde						
LÖPTIDSANALYS	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	67 659	85 491	156 006	312 945	11 126	633 227	543 237
Övriga finansiella skulder	500	0	0	4 101	0	4 601	4 601
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-1 271	-1 271	-4 221	-416	0	-7 179	-4 026
Byggnadskreditiv	133 954	0	0	0	0	133 954	133 954
Checkräkningskredit	17 707	0	0	0	0	17 707	17 707
Leasingskulder	2 195	1 802	2 314	0	0	6 311	6 798
Leverantörsskulder	13 610	0	0	0	0	13 610	13 610
Summa	234 354	86 022	154 099	316 630	11 126	802 231	715 881

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått.

	2024-12-31		2023-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	41 500	21 903	41 500	17 707
Byggnadskreditiv	0	0	168 835	133 954
Summa	41 500	21 903	210 335	151 661

Kreditrisk

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

Koncernen bevakar reserveringsbehovet även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

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

För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, inklusive leasingfordringar, och Uddetorp Invests målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas genom förskotts betalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 0-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,1 % (0,4 %).

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.

	2024-12-31			2023-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR						
Ej förfallna kundfordringar	4 714	0	0,0%	4 540	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:						
0-30 dagar	-8	-2	25,0%	419	0	0,0%
31-60 dagar	120	-5	-4,2%	461	-38	-8,2%
61-180 dagar	233	-34	-14,6%	305	-132	-43,3%
>180 dagar	598	-756	-126,4%	531	-390	-73,4%
Summa	5 657	-797	-14,1%	6 256	-560	-9,0%

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 797 tkr (560 tkr).

AVSÄTTNINGSKONTO

	2024	2023
Ingående redovisat värde	-560	-146
Återföring, tidigare års reserveringar	0	88
Förvärvade nedskrivningar	-190	0
Nedskrivningar	-519	-504
Konstaterade kreditförluster	358	2
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	114	0
Utgående redovisat värde	-797	-560

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	888 196	733 615
Balansomslutning	1 693 437	1 533 795
Soliditet	52,4%	47,8%

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	706	2 375
Upplupna lönerelaterade kostnader	6 081	4 832
Övrigt	3 219	15 134
Redovisat värde	10 006	22 341

NOT 27 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2024	2023
Avskrivningar	4 216	4 757
Realisationsresultat på materiella anläggningstillgångar	-1 891	-2 792
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-205 767	-56 526
Realisationsresultat sålda dotterbolag	-4 396	210
Resultatandelar från joint ventures	-8 632	4 860
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-1 151	-3 268
Övrigt	5 930	-198
Redovisat värde	-211 691	-52 957

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Icke kassaflödespåverkande				2024-12-31
	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncern-företag	Övrigt	
Räntebärande finansiella skulder	547 838	132 789	-29 001	391	652 017
Checkräkningskredit	17 707	4 196	0	0	21 903
Leasingskulder	6 798	-3 133	0	2 394	6 059
Byggnadskreditiv	133 954	-133 953	0	0	1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	706 297	-101	-29 001	2 785	679 980

	Icke kassaflödespåverkande				2023-12-31
	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncern-företag	Övrigt	
Räntebärande finansiella skulder	400 188	133 126	0	14 524	547 838
Checkräkningskredit	0	17 707	0	0	17 707
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	239 618	0	16 430	706 297

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	694 069	638 875
Företagsinteckningar	2 600	2 600
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	5 977	6 189
Summa	702 646	647 664

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	16 665	17 165
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	0	77 826
Summa	16 665	94 991

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 NÄRSTÄENDE	2024	2023
Försäljning av varor/ tjänster	175	369
Inköp av varor/ tjänster	300	300

NOT 30 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har inte några väsentlig händelser inträffat som bedöms påverka koncernen.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	1 410	2 206
Övriga rörelseintäkter	4	2 685	946
Summa rörelseintäkter		4 095	3 152
Övriga externa kostnader	5	-4 194	-2 518
Personalkostnader	6	-9 743	-7 410
Avskrivningar	12,13	-720	-1 286
Övriga kostnader		0	-42
Rörelseresultat		-10 562	-8 104
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-5 540	60 000
Resultat från övriga värdepapper		4 655	0
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	5 565	3 611
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-2 356	-1 679
Resultat efter finansiella poster		-8 238	53 828
Bokslutsdispositioner	10	8 065	7 107
Skatt	11	628	0
Årets resultat		455	60 935
Årets totalresultat		455	60 935

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	12	289	566
Nyttjanderättstillgångar	13	2 098	2 056
Summa materiella anläggningstillgångar		2 387	2 622
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	14	747 626	601 066
Fordringar hos koncernföretag	15	60 259	57 162
Uppskjutna skattefordringar	11	628	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		808 513	658 228
Summa anläggningstillgångar		810 900	660 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Färdiga varor och handelsvaror		15	15
Kundfordringar	15	5	0
Fordringar hos koncernföretag	15	2 571	6 934
Aktuell skattefordran		0	64
Övriga kortfristiga fordringar		125	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	353	189
Likviditetsplaceringar	15	76 934	93 476
Likvida medel	15	3 886	17 225
Summa omsättningstillgångar		83 889	117 925
SUMMA TILLGÅNGAR		894 789	778 775
	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Uppskrivningsfond		709 484	562 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		162 623	119 688
Årets resultat		455	60 935
Summa eget kapital		872 682	743 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15,18	0	11 096
Leasingskulder	15,18	1 752	264
Summa långfristiga skulder		1 752	11 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15,18	11 487	0
Leasingskulder	15,18	367	2 027
Leverantörsskulder	15,18	327	101
Skulder till koncernföretag	15,18	6 874	20 918
Aktuella skatteskulder		212	0
Övriga kortfristiga skulder	15,18	256	313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	832	829
Summa kortfristiga skulder		20 355	24 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		894 789	778 775

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Upp-skrivnings-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 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
Ingående balans per 2024-01-01	100	20	562 484	119 688	60 935	743 227
Omföring resultat från föregående år				60 935	-60 935	0
Årets resultat					455	455
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat					455	455
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-18 000		-18 000
Summa				-18 000		-18 000
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			147 000			147 000
Summa			147 000			147 000
Utgående balans per 2024-12-31	100	20	709 484	162 623	455	872 682

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-10 566	-8 104
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-281	1 233
Erhållen ränta		3 729	3 309
Erhållna utdelningar		0	60 000
Erlagd ränta		-2 388	-1 670
Betald inkomstskatt		276	-108
förändringar av rörelsekapital		-9 230	54 660
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar av rörelsefordringar		-272	131
Förändringar av rörelseskulder		-13 839	20 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 341	75 252
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-53	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 163	94
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-3 834	-36 262
Amortering från finansiella anläggningstillgångar		6 514	22 090
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		16 518	-65 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten		20 308	-79 451
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av leasingskulder		-371	-763
Utdelning		-18 000	-20 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag		8 065	7 107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 306	-13 656
Årets kassaflöde		-13 339	-17 855
Likvida medel vid årets början		17 225	35 080
Likvida medel vid årets slut		3 886	17 225

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

	2024	2023
Fakturering till koncernföretag	1 401	2 207
Övrigt	9	0
Redovisat värde	1 410	2 207

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Uthyrning inventarier till koncernföretag	0	119
Vidarefakturering kostnader	1 515	822
Återvunna kundförluster	7	5
Vinst avyttring inventarier	1 163	0
Redovisat värde	2 685	946

NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

	2024	2023
BDO Göteborg		
Revisionsuppdraget	99	69
Övriga tjänster	51	50
Summa	150	119

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 pesonalkostnader.

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024	2023
Utdelning	0	60 000
Nedskrivning	-5 540	0
Summa	-5 540	60 000

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

	2024	2023
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	3 351	2 744
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	378	565
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	3 729	3 309
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	1 836	302
Summa	1 836	302
Summa finansiella intäkter	5 565	3 611

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

	2024	2023
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-750	-720
Räntekostnader skulder till koncernföretag	-1 496	-793
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-107	-164
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	-3	-2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-2 356	-1 679
Summa finansiella kostnader	-2 356	-1 679

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	11 500	8 949
Lämnat koncernbidrag	-3 435	-1 842
Summa	8 065	7 107

NOT 11 SKATT

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	628	0
Redovisad skatt	628	0

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS

	2024	2023
Resultat före skatt	-173	60 935
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	36	12 553
Skatteeffekt av:		
Erhållen utdelning	0	-12 360
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-1 141	0
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	1 733	-193
Redovisad skatt	628	0
Effektiv skattesats	-363%	0%

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärde	6 385	6 385
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 385	6 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 818	-5 450
Årets avskrivningar	-278	-369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 096	-5 819
Utgående redovisat värde	289	566

NOT 13 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 120	4 120
Inköp	2 279	513
Försäljningar och utrangeringar	-4 120	-513
Utgående anskaffningsvärde	2 279	4 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 065	-1 241
Årets avskrivningar	-443	-917
Försäljningar och utrangeringar	2 327	94
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181	-2 064
Utgående redovisat värde	2 098	2 056

NOT 14 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 789	28 469
Förvärv/aktieägartillskott	5 100	30 320
Utgående anskaffningsvärde	63 889	58 789
Ingående ackumulerade uppskrivningar	562 484	608 984
Årets uppskrivningar	147 000	0
Nedskrivningar på uppskrivet belopp	0	-46 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	709 484	562 484
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-20 207	-20 207
Årets nedskrivningar	-5 540	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 747	-20 207
Utgående redovisat värde	747 626	601 066

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 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Certera Fastigheter AB	556671-8127	Borås	100	739 684	592 684
Certera International AB	559136-9805	Borås	100	110	550
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Borås	100	7 832	7 832
				747 626	601 066

NOT 15 FINANSIELLA INSTRUMENT

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31
FINANSIELLA TILLGÅNGAR		
Fordringar hos koncernföretag	62 830	64 096
Kundfordringar	5	0
Likvidplaceringar (noterade aktier)	76 934	93 476
Likvida medel	3 886	17 225
Summa	143 655	174 797
FINANSIELLA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	11 487	11 096
Leasingskulder	2 119	2 291
Skulder till koncernföretag	6 874	20 918
Leverantörsskulder	327	101
Summa	20 807	34 406

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	353	189
Redovisat värde	353	189

NOT 17 EGET KAPITAL

Per den 2024-12-31 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	2024-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde						
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	11 487	0	0	0	0	11 487	11 487
Leasingskulder	183	183	1 752	0	0	2 118	2 119
Skulder till koncernföretag	6 874	0	0	0	0	6 874	6 874
Leverantörsskulder	327	0	0	0	0	327	327
Summa	18 871	183	1 752	0	0	20 806	20 807
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

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	23	55
Lönerelaterade kostnader	769	733
Övriga upplupna sent fakturerade kostnader	40	41
Redovisat värde	832	829

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

	2024	2023
Avskrivningar	720	1 191
Realisationsresultat avyttring inventarier	-1 163	42
Förändring leasinginventarier	-229	0
Valutaförändring lån	391	0
Summa	-281	1 233

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2024-01-01	Kassa-flöden från finansiering	Icke-kassa-flödes-påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	11 096	0	391	11 487
Leasingskulder	2 291	-371	199	2 119
Skulder till koncernföretag	20 918	0	-14 044	6 874
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	34 305	-371	-13 454	20 480

	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

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	2 098	2 056
Summa	2 098	2 056

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för övriga koncernföretag	568	568
Summa	568	568

NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÄENDE	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	0	0

ÖVRIGA KONCERNBOLAG	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	1 401	2 326
Inköp av varor/ tjänster	1 037	435
Fordran på balansdagen	62 830	64 096
Skuld på balansdagen	6 874	20 918

NOT 23 HÄNDELSER 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	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserad vinst	162 622 626	119 688 045
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-12 000 000	-4 000 000
Årets resultat	455 149	60 934 582
	151 077 775	176 622 627
Disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 6 000 kronor per aktie (4 000 kronor per aktie)	6 000 000	4 000 000
I ny räkning överföres	145 077 775	172 622 627
	151 077 775	176 622 627

Borås den 19 juni 2025.

Bo Smith
Styrelseordförande

Robert Smith
Styrelseledamot, VD

Martin Smith
Styrelseledamot, vVD

Ingela Smith
Styrelseledamot

Kerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 juni 2025.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-79 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 2024 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 2024 och avdess 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 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, omförhållanden 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 medverksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uddetorp Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 19 juni 2025.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

FÖRVALTAD YTA

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

HYRESVÄRDE

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

KONTRAKTSVÄRDE

Hyresvärdet av kontraktet över dess hela löptid.

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter som är tänkta att säljas.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultat exkluderat realiserade värdeförändringar i förhållande till räntenettet.

SOLIDITET

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

UTHYRNINGSBAR YTA

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



Uddetorp Invest AB

Stora Torget 1, 503 30 Borås, Sverige

Telefon: +46(0)33-225 330

uddetorpinvest.se