



UDDETORP

INVEST

ÅRSREDOVISNING 2025



INNEHÅLL

Uddetorp Invest	4
Året som gått	6
Vd har ordet	8
Strategi	10
Verksamheter	12
Cernera	14
Nöberu Stockholm	16
Finebrands	18
Hållbarhet	20
Cernera	22
Övriga bolag	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 utvecklar lönsamma affärer och bidrar till ett hållbart samhälle genom att skapa långsiktigt värde. Koncernen består, utöver moderbolaget, av Cerner Fastigheter och Nöberu Stockholm. Uddetorp är även betydande delägare i Finebrands.

Uddetorp Invest grundades 1984 av familjen Smith, som fortfarande leder företaget. Vår kärnverksamhet är att vara en aktiv hel- eller delägare i bolag med vilja och förmåga att växa, utvecklas och utmana sin bransch. Idag omfattar koncernen, inklusive intressebolag, omkring 80 bolag. Moderbolaget har sitt säte i Borås.

Vi ser långsiktigt värdeskapande som grunden för både lönsamhet och samhällsnytta. Därför bygger vi starka och ömsesidiga relationer, samtidigt som vi investerar i bolag med tydlig tillväxtpotential. Vi fattar modiga men väl avvägda beslut och vågar satsa på engagerade entreprenörer. Cerner, Nöberu Stockholm och Finebrands är exempel på varumärken som idag växer tillsammans med oss.



2025 I KORTHET

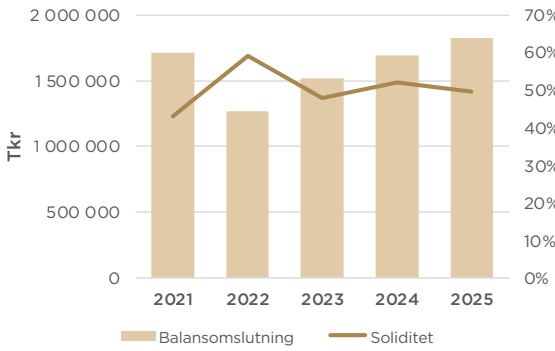
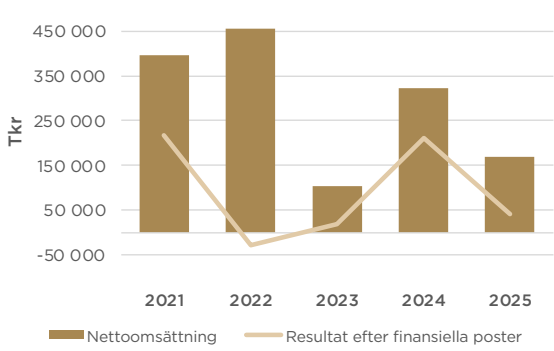
Trots en ovanligt osäker omvärld fortsatte alla bolag i koncernen att utvecklas positivt under 2025. Cernera ökade hyresintäkterna och arbetade vidare med de stora förädlingsfastigheterna Navet och Knallerian. Nöberu växte kraftigt, stärkte lönsamheten och fortsatte sin internationella expansion. Samtidigt ledde ökad försäljning och kostnadskontroll till förbättrat resultat för Finebrands.

Svensk och global ekonomi präglades under 2025 av ovanligt stor osäkerhet. Det geopolitiska läget, med fortsatt krig i Ukraina och återkommande oro i omvärlden, förstärktes av en oförutsägbare amerikansk handelspolitik. Samtidigt visade världsekonomin motståndskraft, med relativt starka arbetsmarknader, fallande räntor och ett växande investeringstryck inom bland annat försvar, energiomställning, infrastruktur och ny teknik.

Cernera ökade hyresintäkterna med 19,5 procent till 94,4 mkr, främst tack vare fortsatt stark uthyrning i förvaltningsbeståndet. Året präglades av utvecklingen av de två större förädlingsfastigheterna Navet i Jönköping och Knallerian i Borås, där flera viktiga hyresavtal tecknades och pågående projekt drevs vidare. Samtidigt fortsatte arbetet med att utveckla projektportföljen och stärka fastighetsbeståndets långsiktiga intjäningsförmåga.

Nöberu ökade nettoomsättningen med 36 procent till 45,2 mkr och fortsatte därmed att växa klart snabbare än marknaden. Samtidigt förbättrades lönsamheten kraftigt. Under 2025 lanserades flera nya produkter, vilka stärkte bolagets position som unisexvarumärke. Den internationella expansionen fortsatte och Nöberu finns idag i 23 länder. Detta bidrog till att bolaget nominerades till Exporter of the Year på Swedish Beauty Awards.

Finebrands försäljning, exklusive alkoholskatt, ökade med 22 procent och uppgick till 17,1 mkr (14,0). Inklusive alkoholskatt var omsättningen 22,4 mkr (18,7). Efter flera års arbete med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande samt minska de fasta kostnaderna, kunde Finebrands fokusera mer på försäljning och tillväxt. Tillsammans gav detta en tydlig resultatförbättring om 1,1 mkr till -1,1 mkr (-2,2).



STABILITET OCH HANDLINGS- KRAFT I EN FÖRÄNDERLIG TID

Under ett år präglat av oro och volatila marknader visade Uddetorp återigen styrkan som finns i ett långsiktigt ägande och entreprenörskap. Cernera, Nöberu Stockholm och Finebrands visade en positiv utveckling och fortsatte att investera för framtiden. Sammantaget ger det en stabil grund för fortsatt utveckling – och goda skäl till optimism inför 2026.

Det osäkra omvärldsläget kom att prägla även 2025. Utöver de pågående konflikterna i Ukraina och Mellanöstern inledde Donald Trump handelskrig mot stora delar av världen och hamnade i ordkrig med några av USAs närmast allierade länder. Detta satte sina spår på världens börser, valutamarknader och de globala råvarupriserna samt därmed den allmänna ekonomiska utvecklingen. Samtidigt är det tydligt att företag världen över varit bättre än väntat på att anpassa sig till de ständigt skiftande förutsättningarna. Det har bidragit till att mildra effekterna av störningarna. Här i Sverige har våra starka statsfinanser möjliggjort en serie stimulansåtgärder som framför allt stöttat hushållen och deras konsumtion.

Våra egna bolag inom Uddetorp är inga undantag vad gäller anpassningsförmåga. Cernera ökade hyresintäkterna, slöt flera viktiga avtal och stärkte bolagets långsiktiga intjäningsförmåga. Nöberu Stockholm och Finebrands presterade både tillväxt och förbättrade resultat. Bakom detta ligger en kombination av hårt arbete, god kostnadskontroll samt framtåsyftande satsningar och investeringar.

CERNERA: FOKUS PÅ FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

För Cernera präglades året av det fortsatta arbetet med bolagets stora förädlingsfastigheter Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. På Navet färdigställdes nya lokaler för Blomsterlandet och Securitas samtidigt som vi förberedde för EKO Stormarknads etablering. I väntan på bygglov för exteriör utveckling koncentrerades insatserna i Knallerian till uthyrning och interiöra arbeten. Under året utgjordes det största arbetet av lokalanpassning för Praktiska gymnasiet som flyttar in efter sommaren 2026. Därtill slöt vi de två första nya butiksavtalen på den klassiska handelsplatsen.

Vi fortsatte också att utveckla andra delar av portföljen genom nya avtal, färdigställda lokaler och ett tydligt fokus på hållbarhet och energieffektivisering, inklusive miljöcertifiering av två fastigheter. Trots en fortsatt avvaktande konjunktur stärkte vi den löpande förvaltningsaffären och ökade hyresintäkterna med 19,5 procent till 94,4 mkr.

NÖBERU: FORTSATT TILLVÄXT OCH FÖRDUBBLAD VINST

Nöberu fortsatte under 2025 sin starka utveckling. Nettoomsättningen ökade med 36 procent till 45,2 mkr och resultatet före skatt mer än fördubblades till 8,1 mkr. Tillväxten drevs av fortsatt internationell expansion, ökad e-handel och flera nya produkter inom bland annat styling, doft och hårvård,

vilka mottogs väl av kunder och konsumenter. Nöberu har nu etablerat sig som unisexvarumärke och säljs i 23 länder. Bolagets produkter vann under 2025 ett totalt internationella utmärkelser och bolaget nominerades även till Exporter of the Year på Swedish Beauty Awards.

FINEBRANDS: FLERA LISTNINGAR PÅ SYSTEMBOLAGET

Finebrands fick under 2025 in flera nya produkter i Systembolagets sortiment. Utöver tidigare storsäljare såsom rödvinet Les Grains Pinot Noir från Marrenon, listades ett par viner i det tillfälliga sortimentet. Dessutom fortsatte succén för whiskylikören Shanky's Whip, liksom klassikern Chartreuse.

Tillsammans med de åtgärder som vidtagits under senare år bidrog försäljningsframgångarna till att intäkterna, exklusive alkoholskatt, ökade med 22 procent till 17,1 mkr (14,0). Samtidigt förbättrades resultatet med 1,1 mkr till -1,1 mkr (-2,2).

Utöver de verksamhetsdrivande bolagen har Uddetorp också placeringar i noterade aktier. Under 2025 ökade värdet på dessa med 5,7 mkr (12,4).

FRAMTIDEN: EXTRA SKJUTS AV KONJUNKTUREN

Det är inte utan stolthet jag tittar tillbaka på vad vi tillsammans uppnådde under 2025. Det visar att den långsiktiga strategin håller och att alla medarbetare varje dag gör ett fantastiskt arbete. När konjunkturen nu är inne i en återhämtningsfas finns alla skäl till optimism.

För Cernerans del finns det fortsatt en stor potential i form av vakanser i framför allt våra förädlingsfastigheter. Vi ser även möjligheter att mot slutet av året kunna byggstarta ett bostadsutvecklingsprojekt. Inom Nöberu ser jag fram emot fortsatt tillväxt och ytterligare produktlanseringar med inriktning mot att utveckla positionen som unisexvarumärke, medan Finebrands har säkrat utökade tilldelningar på de listningar bolaget förra året vann hos Systembolaget.

Samtidigt är vi alltid öppna för nya förvärv när möjligheten ges och förutsättningarna är de rätta. För en aktör som Uddetorp med långsiktiga ägare, en stabil ekonomi och ett team som har örat mot marken kommer det alltid att gå att göra bra affärer när tillfälle ges. Det talar för en fortsatt intressant resa under 2026 och framåt.

Robert Smith, vd, koncernchef

STRATEGI SOM BÄR ÄVEN I TIDER AV OSÄKERHET

Uddetorp Invest bedriver verksamheten med ett uttalat finansiellt och rådgivande fokus gentemot dotterbolagen. Den tydliga rollfördelningen mellan moderbolag och dotterbolag har gett goda resultat. Trots en osäker omvärld fortsätter koncernen att växa, både organiskt och genom strategiska förvärv.

Under 2025 fortsatte svensk och global ekonomi att präglas av ovanligt stor osäkerhet. Det säkerhetspolitiska läget, med fortsatt krig i Ukraina och oro i omvärlden, förstärktes av en oförutsägbare amerikansk handelspolitik och återkommande geopolitiska spänningar. Samtidigt påverkades ekonomin av starka underliggande investeringstrender inom bland annat försvar, energiomställning, infrastruktur och ny teknik.

Trots detta visade världsekonomin en betydande motståndskraft. Företagen anpassade sig väl till det osäkra omvärldsläget, arbetsmarknaderna var fortsatt relativt starka och fallande räntor bidrog till bättre förutsättningar. I Sverige hölls konjunkturuppgången tillbaka av försiktiga hushåll och företag, men mot slutet av året stärktes bilden av en tydligare vändning.

Inför 2026 förväntas hushållens köpkraft förbättras genom reallöneökningar, skattesänkningar och lägre räntor, samtidigt som ökade investeringar i Europa bidrar till mer positiva ekonomiska utsikter. Det fortsatt oroliga geopolitiska läget och effekterna av kriget i Iran kan dock komma att försena konjunkturuppgången än en gång.

I en tid präglad av osäkerhet, snabba förändringar och skiftande marknadsförutsättningar blir långsiktighet, flexibilitet och finansiell styrka särskilt viktiga. För Uddetorp innebär det att vi kan fortsätta utveckla våra befintliga bolag, samtidigt som vi har beredskap att agera när nya möjligheter uppstår. Med en tydlig rollfördelning, nära dialog med dotterbolagen och ett aktivt ägande står koncernen väl rustad för både fortsatt organisk tillväxt och strategiska förvärv.

VÅRT BIDRAG SOM ÄGARE

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

FOKUS PÅ TILLVÄXT

Vi söker investeringar med tydlig tillväxtpotential. Vår strategi är inriktad på bolag med en omsättning mellan 10 och 100 mkr. Genom ett nära samarbete med dotterbolagen kan vi agera snabbt, både när attraktiva förvärvsmöjligheter uppstår och när ett befintligt innehav inte lever upp till våra krav. Det ger oss kraft att utveckla portföljen vidare.

SAMHÄLLSNYTTA OCH HÅLLBARHET

Vi investerar där affär och samhällsnytta går hand i hand. Hållbarhet är en drivkraft för framtidens affärer. Allt fler nyskapande idéer växer fram ur vår tids stora utmaningar. Där vill vi vara med och bidra till förändring. Utöver värde-tillväxt fokuserar vi därför på investeringar som bidrar till ett mer hållbart samhälle.

NUVARANDE PORTFÖLJ

Vi står väl rustade inför framtiden och är redo att möta både möjligheter och utmaningar. Våra främsta tillgångar är en balanserad portfölj, ett strukturerat arbetssätt och medarbetare som är beredda att både tänka nytt och kavla upp ärmarna när det behövs.

FRAMTIDA INVESTERINGAR

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

Uddetorp Invests tre fokusområden

- 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 växa och skapa värde på sina respektive marknader.

Vid utgången av 2025 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.

FINEBRANDS

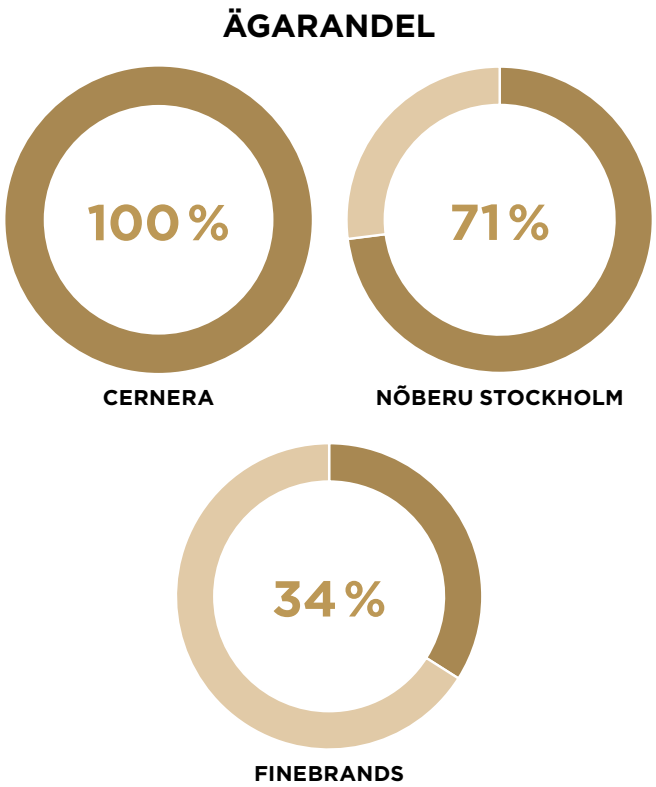
importerar vin och sprit för försäljning till Systembolaget, restaurangdistributörer, hotell och restauranger.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Uddetorp Invest har även en mindre ägarandel i Aptic, ett europeiskt fintechbolag som erbjuder innovativa lösningar för finanssektorn. Under 2025 tecknade Aptic ett stort antal nya affärer och uppvisade stabil intäktsstillväxt, samtidigt som bolaget stärkte sin geografiska närvaro i Tyskland, Österrike, Schweiz och Benelux.

Därutöver har Uddetorp Invest en portfölj med investeringar i likvida tillgångar, främst börsnoterade aktier och fonder. Syftet med portföljen är att skapa avkastning fram till dess att nya investeringsmöjligheter uppstår.

Tidigare utgjordes en stor del av portföljen av aktier i Stenhus Fastigheter AB, vilka erhöles som betalning i samband med en större fastighetsförsäljning 2021. Innehavet har därefter avyttrats successivt och var i början av februari 2025 helt sålt.



CERNERA

Cerneras verksamhet präglades under året av fortsatt uthyrning, utveckling av förvaltningsportföljen och ett målmedvetet arbete med de större förädlingsfastigheterna. Hyresintäkterna ökade tydligt, samtidigt som flera viktiga avtal tecknades och bolagets långsiktiga intjäningsförmåga stärktes.

Under 2025 ökade hyresintäkterna med 19,5 procent till 94,4 mkr (79,0), främst tack vare ett aktivt uthyrningsarbete. Årets resultat uppgick till 40,6 mkr (175,2). Nedgången jämfört med föregående år förklaras främst av att 2024 påverkades positivt av stora värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt projektintäkter från två färdigställda bostadsprojekt. Under 2025 bidrog i stället den löpande förvaltningsaffären, lägre räntekostnader och fortsatt uthyrning till en stabil utveckling.

Året präglades till stor del av arbetet med Cernerass två stora förädlingsfastigheter: Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. På Navet fortsatte utvecklingen med byggstart för EKO Stormarknads lokaler, färdigställande av Blomsterlandets nyrenoverade butik och inflyttning i Securitas Sveriges nya kontorslokaler. Samtidigt påbörjades markarbeten för nya parkeringsytor.

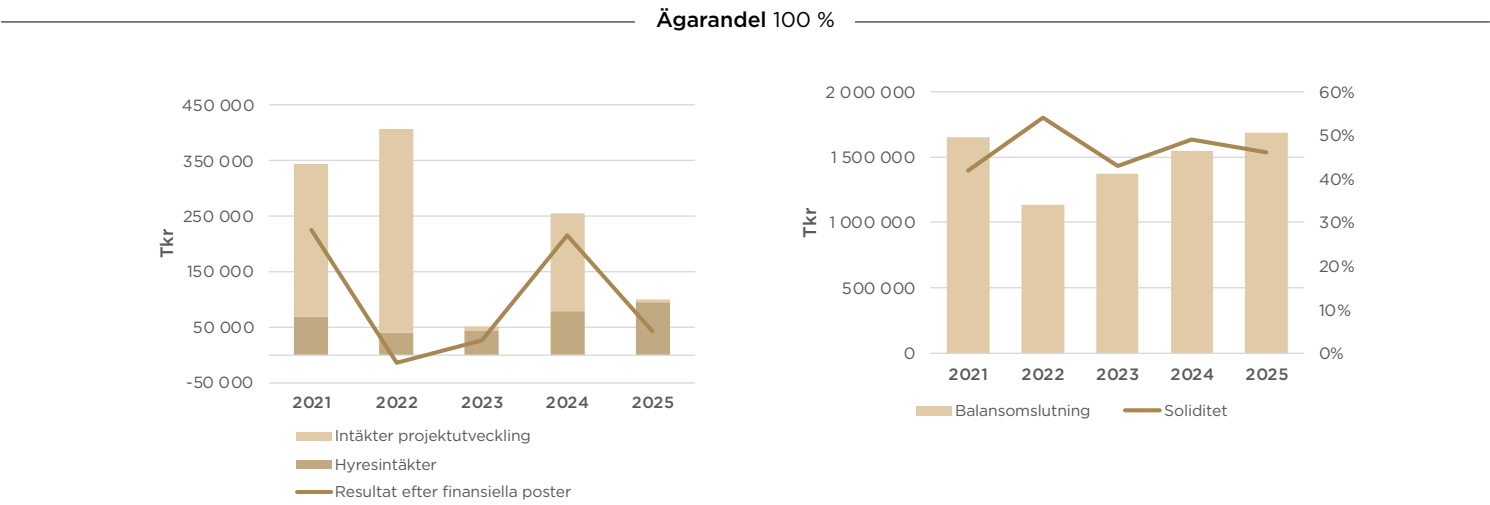
I Borås presenterades visionen för omvandlingen av Knallerian och de första nya butiksavtalen tecknades sedan Cernera tog över fastigheten. Maccas italienska koncept och Pondus märkeskläder kommer att stärka utbudet. Därtill förlängdes avtalet med Nordic Wellness, vilket även omfattar en upprustning av träningsanläggningen. Arbetet med nya ytor för Praktiska gymnasiet fortsatte enligt plan.

Samtidigt fortsatte utvecklingen i flera andra fastigheter. Nya avtal tecknades med bland annat Brandtown i Forsen

och Instatech i Raklinjen. Totalt färdigställdes drygt 2 000 kvadratmeter lokaler i Forsen, Armbåga och Raklinjen. Terminsstarten i det ombyggda och upprustade Bergslenagymnasiet markerade ett viktigt steg i utvecklingen av Guldbaggen.

Huvudkontoret i Mercurius 1 och Pallas miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad iDrift Silver, samtidigt som ett nytt avtal om Bra Miljöval Fjärrvärme tecknades för Cernerass fastigheter i Borås. Genom energieffektiviserande åtgärder minskade fastighetskostnaderna under fjärde kvartalet trots ökade kontraktsvolym, vilket visar hur hållbarhetsarbetet bidrar till både lägre kostnader och minskat klimatavtryck. Bostadsmarknaden var fortsatt avvaktande och inga bostäder färdigställdes under året. Projektportföljen utvecklades dock vidare, med fortsatt detaljplanearbete och beredskap att starta projekt när marknadsförutsättningarna förbättras. Cernerass bostadsportfölj omfattar cirka 1 300 byggrätter, varav omkring 300 bedöms vara startklara när marknaden medger.

Inför 2026 ligger fokus fortsatt på uthyrning, vidareutveckling av fastighetsportföljen och färdigställandet av de större förädlingsprojekten. Med stark intjäningsförmåga i förvaltningsbeståndet, fortsatt potential i vakanserna och en organisation som visat förmåga att skapa värde i befintliga fastigheter står Cernera väl rustat för fortsatt utveckling.



NÖBERU STOCKHOLM

Nöberu Stockholm fortsatte under 2025 sin internationella expansion och blev även nominerat till Exporter of the Year på Swedish Beauty Awards. Bolaget lanserade även ett antal nya produkter, vilka bidrog till dess fortsatta tillväxt och lönsamhet.

Under 2025 ökade Nöberu nettoomsättningen till 45,2 mkr (33,1), vilket motsvarar en tillväxttakt på 36 procent. Försäljningen i Sverige ökade med 27 procent och internationellt med 52 procent. Med en marknadstillväxt på cirka fem procent innebär det att Nöberu tog marknadsandelar i Sverige såväl som utomlands. Allra snabbast växer marknaden inom kategorierna stylingprodukter och dofter. Ökningen inom e-handel uppgick till 36 procent.

Den snabba tillväxten bidrog även till en kraftig resultatförbättring och Nöberu har nu etablerat sig som ett lönsamt bolag i stark tillväxt. Jämfört med föregående år ökade resultatet före skatt med 112 procent till 8,1 mkr (3,8).

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 2025 lanserades ett antal nya produkter:
- **9 WONDERS**, en allt-i-ett fönkräm för hår och skägg
 - **SILVER DUO**, pigmenterat schampo och balsam för blont, grått eller silverfärgat hår
 - **CURL CREAM**, en stylingkräm för lockigt eller vågigt hår
 - **ORANGE CEDAR**, unisexparfym
 - **ODD STOCKHOLM**, deodorant

Dessutom påbörjades försäljningen av *Heat Protection with Color Protection*, ett värme- och UV-skydd för hår, vilken lanserades i slutet av 2024.

De nya produkterna stärker bolagets position som ett unisexvarumärke. Vid sidan om dessa lanseringar mottog Nöberu 10 internationella utmärkelser. Dessutom nominerades bolaget till Exporter of the Year på Swedish Beauty Awards.

Den geografiska expansionen fortsatte och Nöberus produkter säljs idag på 23 marknader världen över. Under 2025 introducerades varumärket i Ukraina, Schweiz, Estland och Kroatien. Utöver direkt försäljning erbjuder Nöberu professionella kunder utbildning och inspiration för att de ska kunna utveckla sina egna affärer.

Under 2025 förstärkte Nöberu organisationen genom fyra rekryteringar inom marknad, export och försäljning kopplat till e-handeln. Rekryteringarna är en del av bolagets tillväxtstrategi och syftar till att stödja fortsatt expansion i samtliga försäljningskanaler.

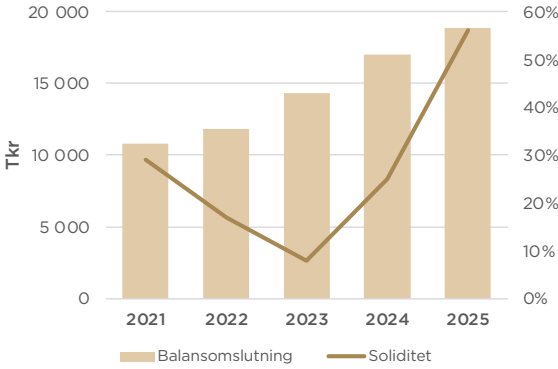
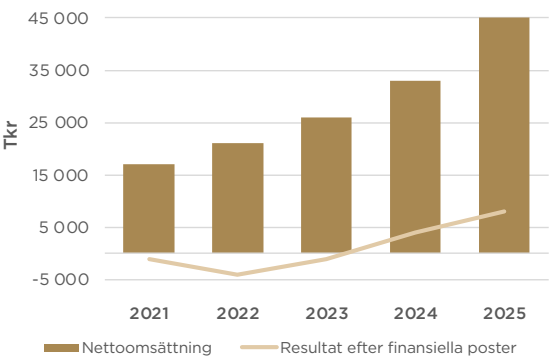
I början av året slutfördes implementeringen av ett nytt Warehouse Management System (WMS) i syfte att optimera och effektivisera lagerhantering och logistikflöden. Systemet har bidragit till ökad kontroll och effektivitet i orderhanteringen samt förbättrad service gentemot bolagets kunder.

I samband med detta genomfördes även ett byte av tredjepartslogistikpartner (3PL). Förändringen innebär en mer flexibel logistiklösning anpassad efter bolagets växande verksamhet och ökade efterfrågan på internationella marknader.

Inför 2026 ser Nöberu fram emot fortsatt tillväxt och ytterligare produktlanseringar med inriktning mot att utveckla positionen som unisexvarumärke. För att uppnå denna tillväxt kommer Nöberu även att rekrytera ytterligare kompetens och utveckla processer och verktyg.



Ägarandel 71,15 %



FINEBRANDS

Finebrands är en importör av vin och sprit med ett sortiment som omfattar produkter från både välkända varumärken och mindre, hantverksmässiga producenter. Under 2025 ökade försäljningen kraftigt samtidigt som resultatet förbättrades.

Finebrands sortiment innehåller flera starka varumärken, däribland Strega, Zubrowka och den anrika örtlikören Chartreuse som tillverkas i begränsad upplaga av kartusianermunkarna i Grande Chartreuse-klostret. Vinsortimentet består av kvalitetsviner från ledande vinländer som Frankrike, Italien, Spanien och Tyskland. Sprit och vin står vardera för cirka 50 procent av omsättningen.

Ungefär 60 procent av försäljningen sker genom Systembolaget och 40 procent via hotell och restauranger. Försäljningen till hotell och restauranger bidrar inte bara till ökade volymer, utan ger också möjlighet att bygga kännedom och marknadsföra produkterna.

I takt med att konsumenterna blir mer medvetna ökar viljan att betala något mer för högkvalitativa och genuina produkter. Det har bidragit till att premiumprodukter inom vin- och spritsegmenten har utvecklats positivt under senare år. Samtidigt får hållbarhetsfrågorna allt större betydelse för både konsumenter och producenter.

Under 2025 fortsatte framgången för whiskylikören Shanky's Whip som Finebrands lanserat på den

svenska marknaden och som efter utvärdering ingår i Systembolagets fasta sortiment. Detta ställer i sin tur större krav på lager och distribution, vilket präglade delar av 2025.

Rödvinet Nizza Vinearei DOCG från Marchesi di Barolo, Italien, listades under 2025 i Systembolagets tillfälliga sortiment, vilket följdes upp inför 2026. Detsamma gäller två viner från Schubert Estate, Nya Zeeland. Samtidigt gick försäljningen av Chartreuse fortsatt bra. Sverige är ett av endast 26 länder i världen där den exklusiva drycken säljs och tilldelningen är begränsad.

Efter flera års arbete med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande samt minska de fasta kostnaderna, kunde Finebrands under 2025 fokusera mer på försäljning och tillväxt. Sammantaget bidrog detta till att Finebrands försäljning, exklusive alkoholskatt, ökade med 22 procent och uppgick till 17,1 mkr (14,0). Inklusive alkoholskatt var omsättningen 22,4 mkr (18,7). Samtidigt förbättrades resultatet med 1,1 mkr till -1,1 mkr (-2,2).



HÅLLBARHET EN DEL AV INVESTERINGSFILOSOFIN

För oss är hållbarhet en naturlig del av varje investeringsbeslut. Genom ett aktivt och målinriktat arbete kan vi minska risker, identifiera nya affärsmöjligheter och stärka varumärkena i vår portfölj. I takt med att förväntningarna från kunder, myndigheter och samhället ökar, skärper vi också våra ambitioner.

Att ta ansvar för miljö, klimat, samhälle och de egna medarbetarna är en förutsättning för att bygga relevanta och framtidssäkrade företag. Samtidigt ser vi hur lösningar på stora samhällsutmaningar kan ge upphov till nya möjligheter och affärsmodeller. För en snabbfotad och långsiktig aktör som Uddetorp skapar det goda förutsättningar för uthållig avkastning.

Vi investerar i bolag där hållbarhet är en integrerad del av affären. Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet ligger hos våra dotterbolag, där kunskapen finns närmast verksamheten och vägen från beslut till handling är kortast. Samtidigt följer vi 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 utveckla ett köpcentrum, lansera en ny hårvårdsprodukt eller producera premiumdrycker.

Viktiga hållbarhetsaspekter

KLIMAT OCH MILJÖ

Vi arbetar kontinuerligt för att minska vår klimatpåverkan. Samtidigt vill vi bidra till utvecklingen och spridningen av miljösmart teknik.

ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET

Vi strävar efter trygga arbetsplatser och har nolltolerans mot arbetsrelaterade olyckor. Vår ambition är att alla bolag i koncernen ska ha kollektivavtal, men som lägsta nivå ska villkoren i relevanta avtal efterlevas när det gäller arbetstider, minimilöner och medarbetarnas rättigheter.

LEVERANTÖRSANSVAR

Vi väljer leverantörer som vi kan ställa tydliga krav på och som är beredda att samarbeta för att driva förbättringar inom miljö, arbetsmiljö och antikorrupktion.

ANTIKORRUPTION

Vi har nolltolerans mot mutor och korruption. Det säkerställs genom hög transparens, både internt och externt, utbildning och ett ledarskap som visar vägen.

SOCIALT ANSVAR OCH SPONSRING

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

REDOVISNING OCH EKONOMISK RAPPORTERING

Vi följer alltid gällande regler, lagar och god redovisningssed.

FOKUS PÅ CERNERA FASTIGHETER

Cernera Fastigheter står för 58,8 procent (78,4) av koncernens omsättning och 92,2 procent (90,6) av balansomslutningen. Det speglar också den påverkan som de olika dotterbolagen har på miljö, klimat, samhälle och människor. Mot denna bakgrund ligger fokus i redovisningen på Cernera Fastigheter, som även har tagit fram en separat års- och hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer.

CERNERA OCH HÅLLBARHET

För Cernera är hållbarhet en integrerad del av både affär och verksamhet. Bolaget arbetar dagligen för att skapa hållbara bostäder och arbetsplatser som möter dagens behov och säkrar en bättre framtid för kommande generationer.

Cerneras mål är att vara klimatneutrala i den egna förvaltningen och att kraftigt minska klimatavtrycket vid lokalinvesteringar eller nyproduktion. Vägen dit går bland annat genom ett långsiktigt och målmedvetet arbete för ökad energieffektivitet, men också genom kloka val vid inköp av varor, energi och tjänster.

Samtidigt tar Cernera ett ansvar för de områden där bolaget äger och utvecklar fastigheter. Det ansvaret gäller självklart även Cerneras medarbetare. Allt detta möjliggörs av en stabil ekonomi och långsiktiga ägare.

Grunden för detta arbete ligger i bolagets hållbarhetsprogram, vilket tar sin utgångspunkt i de europeiska principerna för hållbarhetsrapportering. Programmet fokuserar 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



Miljö
Vår egen verksamhet ska leva upp till EUs krav på bostäder och lokaler. Klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska.



Ekonomi
Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välbefinnande i samhället.



Samhälle
Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.



Medarbetare
Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.

KPI:ER

Miljö - Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet - Antal miljöcertifierade fastigheter - Andel återbruksinventerat	Ekonomi - Avkastning på eget kapital - Soliditet - Antal gröna hyresavtal - Andel grön finansiering i nyproduktion - Antal rapporterade fall om misstänkta mutor och korruption	Samhälle - Antal byggstartade lägenheter - Antal inflyttade lägenheter - NKI-resultat - Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik	Medarbetare - Andel kvinnor och män bland medarbetare, i ledning samt styrelse - Sjukfrånvaro - Antal arbetsplatsolyckor - Personalomsättning - Andel som skulle rekommendera Cernera
---	--	---	--

MILJÖ

Fastighetssektorn svarar för omkring en femtedel av de samlade svenska utsläppen av växthusgaser. Cernera arbetar därför för att minska utsläppen inom både förvaltning och produktion. Hållbarhetsarbetet har tyngdpunkten på klimatfrågorna, men det behandlar även frågor om avfall, föroreningar, vattenförbrukning och biologisk mångfald.

Under 2025 förberedde Cernera för installationen av solpaneler på taket till EKO Stormarknads byggnad på Navet i Jönköping. Bolaget utvärderar löpande möjligheten till ytterligare egenproduktion i andra fastigheter. Den el Cernera köper in är miljömärkt och värmen kommer i huvudsak från fjärrvärme. Under året tecknades ett nytt avtal om Bra Miljöval Fjärrvärme för bolagets fastigheter i Borås.

Som ett svar på kundernas krav erbjuder Cernera också fordonsladdning på alla fastigheter där det är möjligt. Under 2025 installerades laddinfrastruktur på fastigheterna Forsen och Armbåga.

Även miljöcertifieringar är en fråga som bland annat drivs av kunderna. Under 2025 certifierade Cernera de båda fastigheterna Merkurius och Pallas i Borås enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. Näst på tur står Näckrosen och Armbåga, båda i Borås. Från och med 2024 ska även all tillkommande nyproduktion av bostäder miljöcertifieras.

KPI	2025	2024	2023	2022
Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, kg CO ₂ e				
- Scope 1	4 462	6 822	7 348	3 684
- Scope 2	266 176	464 645	474 202	325 439
- Scope 3	20 382	18 156	4 989	956
- Totalt Scope 1+2+3	291 020	489 623	487 539	330 079
- Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm förvaltat yta	4,04	4,4	5,4	4,7
Antal miljöcertifierade projektfastigheter	0 av 0	1 av 2	0 av 0	0 av 3
Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	2	1	0	0
Andel projekt med återbruk, %	55	65	us	us

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

EKONOMI

Ekonomisk hållbarhet handlar både om att ha en affärsmodell som håller över tid och att leva upp till höga krav på ansvarsfullt företagande. De senaste årens turbulens och oro på marknaden och i omvärlden visar att Cernerass affärsmodell lever upp till tuffa krav på robusthet.

Det ekonomiska utfallet under 2025 är resultatet av tidigare fastighetsutveckling, ett framgångsrikt uthyrningsarbete och strategiska förvärv som skapat förutsättningar för framtida kassaflöden och därmed stigande fastighetsvärden.

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

oegentligheter. Under 2025 rapporterades inga ärenden via visselblåsarfunktionen.

Cernerass verksamhet fokuserar till att utveckla och modernisera befintliga byggnader, vilket har en påtaglig positiv effekt på klimatavtrycket. De krav som ställs upp för grön finansiering utgår dock främst från nyproduktion. Därtill har kraven skärpts, vilket gör det svårt och mycket kostsamt för en gammal fastighet att få grön finansiering. Cernera utgår ändå från dessa krav vid modernisering av befintliga fastigheter samt följer dem så långt som möjligt och ekonomiskt försvarbart.

KPI	2025	2024	2023	2022
Avkastning på eget kapital, %	5,2	23,2	2,6	6,1
Soliditet, %	46,3	48,9	43,7	54,3
Antal gröna hyresavtal	19	12	1	0
Antal gröna finansieringsavtal	1	1	0	0
Antal rapporterade fall av misstänkta mutor och korruption	0	0	0	0

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

SAMHÄLLE

Cernera bidrar till trygga, levande och attraktiva stads- miljöer. Ansvaret omfattar både hur fastigheterna utformas och hur omgivningen påverkas. Under de år då Cernera inte byggt, har bolaget ändå arbetat vidare med de planer som ligger i tidiga skeden för att snabbt kunna komma igång när marknaden åter vänder upp. Nu ser bolaget möjlighet att eventuellt byggstarta ett projekt under 2026.

I Borås engagerar sig Cernera även inom ramen för EST (effektiv samordning för trygghet), genom vilket Borås stad samordnar det trygghetsskapande arbetet tillsammans med andra aktörer. Efter att inledningsvis med goda resultat ha

koncentrerat oss på Pallashuset, utökades samarbetet under 2025 till att även omfatta Knalleland.

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

KPI	2025	2024	2023	2022
Antal byggstartade bostäder	0	0	0	101
Antal inflyttade nyproducerade bostäder	0	101	0	93
NKI, kommersiella lokaler i Borås	7,7	6,6	6,4	6,2
Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik, %	100	100	100	100

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

MEDARBETARE

Cernera präglas av en stark kultur där engagemang, ansvar och entreprenörsanda står i centrum. I slutet av 2025 hade bolaget 19 medarbetare (21) och under året slutade två personer. Därtill rekryterades en medarbetare som började i januari 2026. Det innebär att personalgruppen är förhållandevis stabil och personalomsättningen låg.

Företagskulturen är central eftersom Cerneras utveckling ytterst vilar på medarbetarnas kompetens och engagemang. För att lyckas med det behöver alla ha goda möjligheter att utvecklas och känna trivsel i sitt arbete.

Sjukfrånvaron var under 2025 fortsatt låg på såväl kontoret som inom Cernera Produktion. Vi hade heller inga olyckor eller annan arbetsmiljörelaterad frånvaro.

Cernera genomför två årliga medarbetarundersökningar samt återkommande pulsmätningar. Som ett komplement mäter bolaget även Employee Net Promoter Score (eNPS), som visar hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Cernera som arbetsgivare. Under 2025 låg resultaten på mellan 40 och 60 på en skala från 0 till 100, där värden över 20 betraktas som mycket goda.

KPI	2025	2024	2023	2022
Antal medarbetare	19	19	25	24
Andel kvinnor bland medarbetarna	5 av 19	5 av 21	7 av 24	8 av 25
Andel kvinnor i ledningsgruppen	0 av 3	0 av 3	0 av 3	1 av 5
Andel kvinnor i styrelsen	0 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4
Sjukfrånvaro, %	2,88	0,11	1,31	1,22
Antal arbetsplatsolyckor	0	1	0	0
Personalomsättning, %	15	21	16	14
Andel som skulle rekommendera Cernera	49	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 Cerneras årsredovisning.

HÅLLBARHET FÖR NÖBERU OCH FINEBRANDS

Nöberus och Finebrands verksamheter påverkar miljö, klimat, samhälle och människor på olika sätt. För båda bolagen har hållbarhetsfrågorna en strategisk betydelse och är viktiga för den långsiktiga utvecklingen och framgången.

För Nöberu är det avgörande att produkterna inte innehåller ämnen som riskerar att påverka människor eller miljö negativt. Nästan hela sortimentet tillverkas i Sverige där strikt lagstiftning skapar goda förutsättningar för kontroll och uppföljning genom hela produktionskedjan.

Förpackningar är ett annat prioriterat område. Nöberu har utformat sina förpackningar för att möjliggöra effektiva transporter och därmed minska utsläppen. Bolaget använder dessutom enbart återvunnen plast i förpackningarna, vilket bidrar till ett mindre klimatavtryck.

Även för Finebrands är hållbarhetsfrågorna av strategisk betydelse. Både konsumenter och kunder ställer höga hållbarhetskrav på inte minst premiumprodukter. Det handlar om att ta hänsyn till människor och miljö i samband med produktion och transport, men också om produkternas innehåll. Det gäller inte minst om man vill bli listad i Systembolagets olika sortiment. Finebrands söker därför aktivt efter producenter som är certifierade och på andra sätt kan visa på dokumenterad miljömedvetenhet.



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
Styrelseledamot Fine Brands Holding AB
Erfarenhet: tidigare 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 Handelshögskolan, Göteborgs universitet
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 Nöberu 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 revisionsbyrån BDO.
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Borås
Verksam i bolaget sedan 2019



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING UDDETORP INVEST AB

Organisationsnummer 556062-2176
Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Uddetorp Invest (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 utvecklar och förvaltar lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Genom att skapa hållbara och välanpassade ytor ger bolaget sina kunder plats att trivas och utvecklas. Platser där idéer, visioner och drömmar får liv.

Cerneras verksamhet är organiserad i två affärsområden: fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Inom Fastighetsförvaltning erbjuder bolaget lokaler för företag, offentliga verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar Cernera 121 122 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov.

Cernera är också en etablerad aktör inom projekt-utveckling och produktion av bostäder och kommersiella lokaler. Bostadsportföljen innehåller 1 300 byggrätter för bostäder, varav 300 är startklara när marknaden medger.

Därtill har Cernera en egen avdelning för produktion, vilket skapar förutsättningar för effektiva entreprenader.

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 23 länder. Försäljningen till konsument sker i huvudsak genom frisörer och barberarsalonger samt via e-handel. Där-utöver erbjuder Nöberu de professionella kunderna utbildning och inspiration för att 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.

ÅGARFÖRHÅLLANDEN

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

Cernera ökade hyresintäkterna med 19,5 procent till 94,4 mkr, främst tack vare fortsatt aktivt uthyrningsarbete. Periodens resultat uppgick till 40,6 mkr (175,2). Nedgången jämfört med föregående år förklaras främst av att 2024 påverkades positivt av stora värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt projektintäkter från två färdigställda bostadsprojekt. Under 2025 bidrog i stället den löpande förvaltningsaffären, lägre räntekostnader och fortsatt uthyrning till en stabil utveckling.

Året präglades till stor del av arbetet med Cerneras två stora förädlingsfastigheter: Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. Samtidigt fortsatte utvecklingen i flera andra fastigheter. Huvudkontoret i Merkurius 1 och Pallas miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad iDrift Silver.

Bostadsmarknaden var fortsatt avvaktande och inga bostäder färdigställdes under året. Projektportföljen utvecklades dock vidare, med fortsatt detaljplanearbete och beredskap att starta projekt när marknadsförutsättningarna förbättras.

Nöberu ökade nettoomsättningen med 36 procent till 45,2 mkr (33,1) och fortsatte därmed att växa klart snabbare än marknaden. Den snabba tillväxten bidrog även till en kraftig resultatförbättring och Nöberu har nu etablerat sig som ett både växande och lönsamt bolag. Jämfört med föregående år ökade resultatet före skatt med 112 procent till 8,1 mkr (3,8).

Under 2025 lanserades flera nya produkter, vilka stärkte bolagets position som unisexvarumärke. Den internationella expansionen fortsatte och Nöberu finns idag i 23 länder. Under 2025 introducerades varumärket Ukraina, Schweiz, Estland och Kroatien. Detta bidrog till att bolaget nominerades till Exporter of the Year på Swedish Beauty Awards.

Finebrands försäljning ökade under 2025 med 22 procent och uppgick till 17,1 mkr (14,0), exklusive alkoholskatt. Inklusive alkoholskatt var omsättningen 22,4 mkr (18,7). Efter flera år av arbete med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande och kostnadskontroll, kunde Finebrands under 2025 fokusera mer på försäljning och tillväxt. Med lägre kostnader innebar detta en tydlig resultatförbättring om 1,1 mkr till -1,1 mkr (-2,2).

KAPITALFÖRVALTNING

Utöver de verksamhetsdrivande bolagen har Uddetorp Invest en portfölj med investeringar i likvida tillgångar, främst börsnoterade aktier och fonder. Syftet med portföljen är att skapa avkastning fram till dess att nya investeringsmöjligheter uppstår.

Tidigare utgjordes en stor del av portföljen av aktier i Stenhus Fastigheter AB, vilka erhöills som betalning i samband med en större fastighetsförsäljning 2021. Innehavet har därefter avyttrats successivt och var i början av februari 2025 helt sålt. Idag är portföljen differentierad med begränsad risk.

Värdeutvecklingen på portföljen uppgick under 2025 till 5,7 mkr (12,4).

HÄNDELSE R I OMVÄRLDEN

Under 2025 fortsatte svensk och global ekonomi att präglas av ovanligt stor osäkerhet. Det säkerhetspolitiska läget, med fortsatt krig i Ukraina och oro i omvärlden, förstärktes av en oförutsägbar amerikansk handelspolitik och återkommande geopolitiska spänningar. Samtidigt påverkades ekonomin av starka underliggande investeringstrender inom bland annat försvar, energiomställning, infrastruktur och ny teknik.

Trots detta visade världsekonomin en betydande motståndskraft. Företagen anpassade sig väl till det osäkra omvärldsläget, arbetsmarknaderna var fortsatt relativt starka och fallande räntor bidrog till bättre förutsättningar. I Sverige hölls konjunkturuppgången tillbaka av försiktiga hushåll och företag, men mot slutet av året stärktes bilden av en tydligare vändning.

I en tid präglad av osäkerhet, snabba förändringar och skiftande marknadsförutsättningar blir långsiktighet, flexibilitet och finansiell styrka särskilt viktiga. För Uddetorp innebär det att vi kan fortsätta utveckla våra befintliga bolag, samtidigt som vi har beredskap att agera när nya möjligheter uppstår. Med en tydlig rollfördelning, nära dialog med dotterbolagen och ett aktivt ägande står koncernen väl rustad för både fortsatt organisk tillväxt och strategiska förvärv.

FRAMTIDSUTSIKTER

Uddetorp Invest lämnar inte någon prognos över bolagets framtida finansiella utveckling.

Under 2026 kommer Uddetorp Invest att fokusera på tillväxt och att förädla befintliga verksamheter.

För Cernera ligger fokus fortsatt på uthyrning, vidare-utveckling av fastighetsportföljen och färdigställandet av de större förädlingsprojekten. Med stark intjäningsförmåga i förvaltningsbeståndet, fortsatt potential i vakanserna och en organisation som visat förmåga att skapa värde i befintliga fastigheter står Cernera väl rustat för fortsatt utveckling.

Nöberu ser fram emot fortsatt tillväxt och ytterligare produktlanseringar med inriktning mot att utveckla positionen som unisexvarumärke. För att uppnå denna tillväxt kommer bolaget även att rekrytera ytterligare kompetens och utveckla processer och verktyg.

Finebrands förväntas fortsätta att öka försäljningen, samtidigt som de fasta kostnaderna kommer minska, vilket skulle innebära en ytterligare förbättrad resultatutveckling.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

LIKVIDITETS- OCH FINANSRISKER

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med styrelse- och ledningsmöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar. Den externa låneportföljen 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 2025 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 2,4 mkr (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.

KREDITRISK

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

MODERBOLAGET 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 erhöills 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 Cerneras miljöpåverkan återfinns i korthet Uddetorp Invests trycka årsredovisning samt mer utförligt i Cerneras årsredovisning som finns på ir.cernera.se.

FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	169 786	323 199	103 881	455 055	395 209
Resultat efter finansiella poster	41 498	211 845	17 884	-27 309	216 539
Årets resultat	38 402	172 295	5 874	26 401	209 277
Balansomslutning	1 828 129	1 693 437	1 533 795	1 270 129	1 711 488
Soliditet, %	49,7	52,4	47,8	58,8	43,2
Justerad Soliditet, %	53,2	56,1	49,2	60,7	*

**Underlag för att beräkna saknas*

MODERFÖRETAGET	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 614	1 410	2 206	3 527	3 059
Resultat efter finansiella poster	9 670	-8 238	53 828	82 153	-7 999
Årets resultat	15 838	455	60 935	90 069	1 659
Balansomslutning	921 154	894 789	778 775	764 540	685 192
Soliditet, %	97,5	97,5	95,4	97,9	96,0

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman's förfogande står följande vinstmedel, kr:	
Balanserad vinst	145 077 775
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-20 000 000
Årets resultat	15 837 843
	140 915 618

Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	140 915 618
	140 915 618

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3,4,5	169 786	323 199
Övriga rörelseintäkter	6	2 455	5 673
Summa rörelseintäkter		172 241	328 872
Fastighetskostnader	7	-31 175	-28 129
Projektutvecklingskostnader	8	-30 644	-182 268
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-16 310	-37 772
Övriga externa kostnader	9	-27 745	-26 669
Personalkostnader	10	-44 711	-45 368
Av- och nedskrivningar	15,16,17	-3 759	-4 164
Övriga rörelsekostnader		-382	-145
Summa rörelsens kostnader		-154 726	-324 515
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	40 385	213 771
Resultat från andelar i joint ventures	18	3 177	8 632
Rörelseresultat		61 077	226 760
Värdeförändring likviditetsplaceringar	11	5 712	12 398
Finansiella intäkter	11	1 415	1 752
Värdeförändringar finansiella derivat	12	-1 675	-1 151
Finansiella kostnader	12	-25 031	-27 914
Resultat efter finansiella poster		41 498	211 845
Skatt på årets resultat	13	-3 096	-39 550
Årets resultat		38 402	172 295
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		38 402	172 295
Årets resultat hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		35 445	161 852
Innehav utan bestämmande inflytande		2 957	10 443
		38 402	172 295

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgår till 169,8 mkr (323,2).

Fastighetsverksamheten i Cernera står för den största andelen av omsättningen. Omsättningen i Cernera består av två delar: hyresintäkter som ökade till 94,2 mkr (78,3) samt intäkter från projektutveckling som minskade till 5,5 mkr (175,1). Den stora ökningen av hyresintäkterna beror dels på förvärv som gjordes sommaren 2024, dels att flera hyresgäster nu flyttat in i de lokaler som har utvecklats och producerats. Minskningen i projektutvecklingen beror på att det inte har färdigställts några projekt under året. F.g. år färdigställdes projektet Linnea Garden med 49 lägenheter. Cerneras påverkan på Resultatet efter finansiella poster uppgår till 42,8 mkr (214,9). Värdeutvecklingen i förvaltningsfastigheterna uppgick till 40,4 mkr (213,8). I koncernens projektutveckling, men som inte ingår i Cerneras siffror, finns ett projekt på Mallorca och där har två bostäder fått nya ägare.

Nöberu Stockholm har under 2025 fortsatt att fokusera på tillväxt på den svenska marknaden och på exporten, där export nu sker till 23 länder efter etablering på flera nya marknader. Bolaget har under året stärkt sin internationella position genom såväl utökad närvaro som uppmärksammade nomineringar och utmärkelser. Omsättningstillväxten uppgick till 36 procent jämfört med föregående år, vilket är ett resultat av satsningar inom produktutveckling, organisation samt fortsatt expansion i såväl e-handel som på internationella marknader. Under året har sortimentet breddats genom lansering av nya produkter, samtidigt som organisationen förstärkts för att stödja tillväxten. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8,1 mkr (3,8). Omsättningen har fortsatt att öka under början av 2026.

Finebrands försäljning ökade under 2025 med 22 procent och uppgick till 17,1 mkr (14,0), exklusive alkoholskatt. Inklusive alkoholskatt var omsättningen 22,4 mkr (18,7). Efter flera år av arbete med att utveckla och effektivisera bolagets erbjudande och kostnadskontroll, kunde Finebrands under 2025 fokusera mer på försäljning och tillväxt. Med lägre kostnader innebar detta en tydlig resultatförbättring om 1,1 mkr till -1,1 mkr (-2,2).

I slutet av 2024 togs beslut att avveckla verksamheten i Solwej. Under 2025 har resultatet påverkats med -0,7 mkr i avvecklingskostnader.

Uddetorp Säteris verksamhet har fortsatt varit under omdaning sedan sommaren 2022. Under året har lokalerna hyrs ut till bröllop och konferenser och omsättningen uppgick till 0,5 mkr (0,1) På grund av fasta kostnader och avskrivningar blev resultatet efter finansiella poster -1,6 mkr (-1,9).

Resultatet efter finansiella poster för moderbolaget ihop med övriga transaktioner uppgår till -4,3 mkr (-1,5).

Totalt slutar resultatet efter finansiella poster för koncernen på 41,5 mkr (211,8).

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 -27,7 mkr (-26,7).

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till -44,7 mkr (-45,4).

Cerneras personalkostnader för helåret ökade med 0,2 mkr till -23,2 mkr (-23,0). Nöberu Stockholm ökade personalkostnaderna med 2,0 mkr till -11,7 mkr (-9,7). Den nu avvecklade verksamheten i Solwej påverkade året med -0,3 mkr (-2,9). Övriga verksamheter uppgick till -9,5 mkr (-9,8).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter var under året 40,4 mkr (213,8).

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

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 3,2 mkr (8,6) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick värdeförändring av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cerneras andel uppgick till 0,5 mkr (-1,7) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en positiv inverkan på resultatet med 0,1 mkr (-1,3). Föregående år färdigställdes projektet Hugin och bidrog positivt till resultatet med 9 mkr (-0,4 mkr).

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot uppgick till -19,6 mkr (-14,9). Värdeförändringen i likviditetsplaceringar uppgick till 5,7 mkr (12,4). 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 -1,7 mkr (-1,2). De finansiella kostnaderna var främst räntekostnader för upptagna lån.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till -3,1 mkr (-39,6). I posten utgör -5,5 mkr (-43,6) uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter. Förändringar i skattefordringar på grund av underskottsavdraget påverkar med 2,3 mkr (4,0). Positiv effekt vid avyttringen av fastighet ingick i jämförbar period med 2,1 mkr och avser skillnaden mellan uppbokad uppskjuten skatt och avtalat avdrag av uppskjuten skatt. Under året finns ingen sådan påverkan. Återföring av skatt hänförlig till värdeförändring i finansiella instrument har gjorts med 0,3 mkr (0,2). 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	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	1 267 974	1 090 214
Rörelsefastigheter	15	55 707	56 928
Nyttjanderättstillgångar	16	5 521	5 977
Materiella anläggningstillgångar	17	5 912	6 524
Andelar i joint ventures	18	132 123	126 372
Fordringar hos joint ventures	19	0	2 550
Andra långfristiga fordringar	19	5 230	6 552
Finansiella derivatinstrument	19,25	1 200	2 876
Summa anläggningstillgångar		1 473 667	1 297 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	20	178 317	212 999
Andelar i bostadsrättsföreningar		0	3 995
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		11 851	10 967
Kundfordringar	19,25	9 329	4 860
Fordringar hos joint ventures	19,25	24 815	32 863
Övriga kortfristiga fordringar		5 600	6 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 075	5 733
Likviditetsplaceringar	19,22	55 895	87 241
Likvida medel	19	63 580	30 367
Summa omsättningstillgångar		354 462	395 444
SUMMA TILLGÅNGAR		1 828 129	1 693 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	24	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		894 687	877 701
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		894 807	877 821
Innehav utan bestämmande inflytande		13 583	10 375
Summa eget kapital		908 390	888 196
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,25	661 628	609 138
Leasingskuld	19,25	3 656	4 842
Uppskjuten skatteskuld	13	85 480	82 603
Summa långfristiga skulder		750 764	696 583
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	19,25	25 206	37 880
Leasingskuld	19,25	1 894	1 217
Checkräkningskredit	19,25	26 803	21 903
Byggnadskreditiv	19,25	62 983	0
Förskott från kunder		5 692	8 560
Leverantörsskulder	19,25	28 685	10 279
Skulder hos joint ventures	25	6	6
Aktuella skatteskulder	13	3 960	3 748
Övriga kortfristiga skulder	19	3 833	15 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	9 913	10 006
Summa kortfristiga skulder		168 975	108 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 828 129	1 693 437

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltnings-fastigheter 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. Cernerä hade 16 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2025 med ett redovisat värde om 1 268,0 mkr (1 090,2). Det var en ökning med 177,8 mkr sedan 31 december 2024. Ökningen berodde i huvudsak på investeringar i befintliga fastigheter med 133,2 mkr samt värdeförändringar på 32,5 mkr (205,8).

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 132,1 mkr (126,4). 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 2025 till 354,5 mkr (395,4). Den största posten avser projektfastigheter 178,3 mkr (213,0). Totalt gjordes investeringar i pågående projekt med 4,1 mkr (22,8). Under året tillträdess två bostäder i projektet på Mallorca, Spanien. I jämförbar period tillträdess två projekt.

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

Likvida medel uppgick till 63,6 mkr (30,4). Tillgänglig likviditet, vilket inkluderar outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 78,3 mkr (50,0).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december 2025 till 908,4 mkr (888,2). Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 49,7 procent (52,4).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Effektiv skatt är normalt lägre beroende på möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt. Tabellen visar den bedömda skatten baserat på att fastigheterna realiserar och portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten i enlighet med marknadspraxis. Mellanskillnaden mellan avsatt och beräknad skatt kommer då att redovisas som en positiv effekt i resultatet.

		Avsättning enligt balans-räkning	Beräknad
	Underlag		
Underskottsavdrag	47 257	9 735	9 735
Derivat	-1 200	-247	-247
Fastigheter	-459 510	-94 659	-30 790
Obeskattade reserver	-1 500	-309	-309
Utgående redovisat värde	-414 952	-85 480	-21 611

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen hade den 31 december 2025 räntebärande skulder hänförliga till fastigheter på totalt 670,3 mkr (647,0). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 43,7 procent (47,6) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,26 procent (3,72).

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 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
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	20	877 701	877 821	10 375	888 196
Årets resultat			35 446	35 446	2 957	38 403
Omräkningsdifferenser			-229	-229	0	-229
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			35 217	35 217	2 957	38 174
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Utdelning			-18 000	-18 000	0	-18 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-231	-231	251	20
Summa			-18 231	-18 231	251	-17 980
Utgående eget kapital 2025-12-31	100	20	894 687	894 807	13 583	908 390

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		61 078	226 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-34 955	-211 691
Erhållen ränta		1 513	3 097
Erlagd ränta		-25 138	-29 784
Betald inkomstskatt		-29	-251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 469	-11 868
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändringar varulager/projektfastigheter		28 172	151 033
Förändringar av rörelsefordringar		5 053	2 494
Förändringar av rörelseskulder		9 243	-1 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 937	139 757
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-133 668	-185 172
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		-258	17 203
Investeringar i rörelsefastighet		-34	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-651	-3 011
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		704	1 891
Investeringar i joint ventures		-949	-724
Uttag från joint ventures		1 354	13 536
Avyttringar av joint ventures		-3	171
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-426	-355
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		2 997	1 661
Förändring av likvidtetsplaceringar		36 961	19 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 973	-134 948
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	27		
Upptagna lån		66 370	143 510
Amortering av lån		-26 555	-11 530
Amortering av leasingskulder		-2 470	-3 133
Förändring av kortfristiga räntebärande skulder		62 883	-128 947
Utdelning/tillskott till/från minoritet		21	72
Utdelning		-18 000	-18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		82 249	-18 028
Årets kassaflöde		33 213	-13 219
Likvida medel vid årets början		30 367	43 586
Årets kassaflöde		33 213	-13 219
Likvida medel vid årets slut		63 580	30 367
Outnyttjad checkräkningskredit	25	14 697	19 597
Tillgänglig likviditet		78 277	49 964

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 44,9 mkr (139,8).

Förändringarna i varulager och projektfastigheter är främst kopplat till avslutade projekt och hyresgästanpassningar under 2024. Förändringen är hänförlig till rörelsefordringar och som rörelseskulder anses ingå i normala variationer mellan åren.

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter uppgick till -133,7 (-185,2 mkr).

De likvida medlen uppgick den 31 december 2025 till 63,6 mkr (30,4). Inkluderat beviljad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 78,3 mkr (50,0). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder. Utöver tillgänglig likviditet så uppgår koncernens kortfristiga likviditetsplaceringar till 55,9 mkr (87,2).

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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 24 juni 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 29 juni 2026.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

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

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

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

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

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

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter 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 Invest ABs 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

VALUTA

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

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

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 förpliktigat, 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 Cernera. Lokalerna hyrs på marknadsmässiga grunder och på samma villkor som övriga lokaler i fastigheten med syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. För att ge en rättvisande bild av Uddetorp Invests totala verksamhet och en jämförbarhet över tid tillämpas principen att förvaltningsfastigheter i dotterbolaget Cernera verksamhet omklassificeras till rörelsefastighet om den del som används till annan verksamhet inom koncerenen utgör mer än 75% av den totala fastigheten.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

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.

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 kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället.

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

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

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

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

VARULAGER

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

PROJEKTFASTIGHETER

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

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

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

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

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

LÅNEUTGIFTER

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

AVSÄTTNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

KASSAFLÖDE

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

NOT 2 VÄSENTLIG UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och 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 moderföretagets finansiella rapporter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

KONSOLIDERING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning fördelas på följande verksamhetsgrenar

VERKSAMHETSGREN	2025	2024
Hysesintäkter	94 225	78 290
Projektutveckling	29 676	185 119
Försäljning av skönhetsprodukter	45 158	33 135
Värdepappershandel	521	22 897
Energioptimering	206	3 758
Summa	169 786	323 199

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i huvudsak månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 94 225 tkr (78 290 tkr).

HYRESINTÄKTER PER FASTIGHETSKATEGORI	2025	2024
Kontorslokaler	20 850	19 328
Butik	26 902	15 893
Hotell och restaurang	19 718	19 408
Träning/Hälsa	9 498	7 850
Skola	4 953	2 860
Bostäder	3 470	3 900
Förråd	277	750
Garage och p-plats	1 361	1 527
Lager/industri/verkstad	6 019	5 714
Övrigt	1 177	1 060
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	94 225	78 290

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	92 481	88 488
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	91 023	83 711
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	78 265	72 343
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	68 477	62 625
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	61 815	57 380
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	261 791	274 153
Summa	653 852	638 700

NOT 5 INTÄKTER FRÅN PROJEKTUTVECKLING

GEOGRAFISK REGION	2025	2024
<i>Sverige</i>		
Väst	5 178	8 517
Öst	173	166 599
Norr	122	0
<i>Spanien</i>	24 203	10 003
Summa intäkter från avtal med kunder	29 676	185 119

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

	2025	2024
Vinst avyttring anläggningstillgångar	647	1 891
Administrativa tjänster	261	595
Återvunna kundförluster	9	7
Uthyrning av personal	217	67
Övrigt	1 321	3 113
Summa övriga rörelseintäkter	2 455	5 673

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

	2025	2024
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	13 807	12 682
Fastighetsskatt	3 563	3 518
Taxebundna kostnader	13 805	11 929
Redovisad fastighetskostnad	31 175	28 129

NOT 8 PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER

	2025	2024
Tillverkningskostnader	24 232	177 567
Indirekta fastighetsutvecklingskostnader	0	1 104
Inköpskostnad sålda lägenheter	3 995	2 595
Ej genomförda projekt	2 417	1 002
Redovisad produktionskostnad	30 644	182 268

NOT 9 ARVODE TILL REVISORER

	2025	2024
BDO Göteborg		
Revisionsuppdraget	994	860
Annan revisionsverksamhet	25	40
Övriga tjänster	45	50
Summa	1 064	950

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2025			2024		
	På balans- dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	På balans- dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	8	38	62	8	38	62
Dotterföretag i Sverige	35	37	63	32	28	72
Totalt i koncernen	43	33	67	40	35	65

	2025			2024		
	På balans- dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	På balans- dagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	10	30	70	11	27	73
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	13	87	9	11	89
Totalt i koncernen	18	22	78	20	20	80

PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	4 087	4 688
Sociala kostnader	2 797	3 953
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>1 348</i>	<i>2 481</i>
Övriga personalkostnader	187	104
Summa	7 071	8 745
 <i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	1 562	544
Sociala kostnader	664	442
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>160</i>	<i>102</i>
Övriga personalkostnader	93	12
Summa	2 319	998
Summa personalkostnader i moderföretaget	9 390	9 743
 Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	6 459	7 125
<i>varav Tantiem</i>	<i>689</i>	<i>315</i>
Sociala kostnader	3 586	4 189
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>1 474</i>	<i>2 097</i>
Övriga personalkostnader	121	405
Summa	10 166	11 719
 <i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	17 193	16 471
Sociala kostnader	7 134	6 545
<i>varav Pensionskostnader</i>	<i>1 453</i>	<i>755</i>
Övriga personalkostnader	828	906
Summa	25 155	23 922
 <i>Bidrag och tillfälliga stöd</i>		
Övriga lönebidrag	0	-16
Summa	0	-16
Summa personalkostnader i dotterföretag	35 321	35 625
Totala personalkostnader i koncernen	44 711	45 368

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER		
	2025	2024
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	3	11
Ränteintäker från joint ventures	918	2 322
Ränteintäkter från övriga omsättningstillgångar	540	733
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	52	31
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 513	3 097
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde</i>		
Realiserade värdeförändringar aktier och andelar	13 106	6 514
Orealiserade värdeförändringar aktier och andelar	-7 394	5 884
Summa	5 712	12 398
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	-98	-1 345
Summa	-98	-1 345
Summa finansiella intäkter	7 127	14 150

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER		
	2025	2024
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	24 282	29 638
Räntekostnader till leasingbolag	254	377
Räntekostnader övriga finansiella skulder	388	-265
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	24 924	29 750
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	107	-1 836
Summa	107	-1 836
<i>Skulder värderade till verkligt värde</i>		
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat (ränteswappar)	1 675	1 151
Summa	1 675	1 151
Summa finansiella kostnader	26 706	29 065

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		
AKTUELL SKATT	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-112	-219
Justeringar avseende tidigare år	-130	-12
	-242	-231
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 504	-43 566
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	2 305	4 010
Uppskjuten skatt på likvidplaceringar	345	237
	-2 854	-39 319
Redovisad skatt i resultaträkningen	-3 096	-39 550
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2025	2024
Resultat före skatt	41 499	211 846
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	-8 549	-43 640
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning förvaltningsfastigheter	-53	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	130	-12
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	0	1 634
Resultat från joint ventures	774	1 778
Resultat projektveckling	-20	387
Ej skattepliktiga värdepapper	1 177	0
Förändring underskottsavdrag	-71	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	3 517	303
Redovisad skatt	-3 095	-39 550
Effektiv skattesats	-7%	-19%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

AKTUELL SKATT REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordan		
Fastigheter	340	222
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	9 735	7 453
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter	-94 999	-89 377
Derivat	-247	-592
Obeskattade reserver	-309	-309
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-85 480	-82 603

	2025-01-01	Redovisat i resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av dotterbolag	2025-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Fastigheter	222	118	0	340
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	7 452	2 282	0	9 734
	7 674	2 400	0	10 074
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Fastigheter	-89 375	-5 623	0	-94 998
Derivat	-592	345	0	-247
Obeskattade reserver	-309	0	0	-309
	-90 276	-5 278	0	-95 554
Netto fordran (+)/skuld (-)	-82 602	-2 878	0	-85 480

	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

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 628 tkr (21 tkr) och de har ingen tidsbegränsning. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Uddetorp Invests fastighetsbestånd via dotterbolaget Cernera består av 16 st (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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 090 214	750 948
Förvärv	0	105 755
Investeringar	133 248	80 333
Försäljningar	0	-52 589
Omklassificeringar	12 002	0
Orealiserade värdeförändringar	32 510	205 767
Utgående redovisat värde	1 267 974	1 090 214

Den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2025 till 32 510 tkr (205 767 tkr den 31 december 2024) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsfastigheter	42 292	42 410
Kommersiella fastigheter	1 206 055	1 028 338
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	19 627	19 466
Summa	1 267 974	1 090 214

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 kontraktspaniod. 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 utfrån fastighetens skick. Uddetorp Invest informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

VÄRDERINGSANTAGANDEN, VÄGT GENOMSNITT	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod, antal år	10,00	10,00
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Hyresutveckling, % per år	2,00	2,00
Kalkylränta		
Bostäder, %	5,97	5,88
Kommersiellt, %	8,60	8,55
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,97	3,88
Kommersiellt, %	6,60	6,55
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,90	0,28
Kommersiellt, %	6,91	6,29
Hyresvärde, kr/kvm	1 507	1 493
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	366	356
Investeringar år 1, kr/kvm	1 194	1 498

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 resultateffekter av förändringar av dessa.

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE PER 2025-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	229,2	15,7
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-229,2	-15,7
Marknadshyra (hyresvärde)	5	%	114,6	7,8
Marknadshyra (hyresvärde)	-5	%	-114,6	-7,8
Vakansgrad	5	%-enhet	-121,4	-8,3
Vakansgrad	-5	%-enhet	121,4	8,3
Vakansgrad	2	%-enhet	-48,6	-3,3
Vakansgrad	-2	%-enhet	48,6	3,3
Drift- och underhållskostnader	15	%	89,2	-6,1
Direktavkastning	1	%-enhet	-115,1	-7,9
Direktavkastning	-1	%-enhet	159,0	10,9
Inflation	1	%-enhet	127,3	8,7
Inflation	-1	%-enhet	-117,4	-8,0

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

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	67 100	67 100
Årets investeringar	34	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 134	67 100
Ingående avskrivningar	-10 171	-8 909
Årets avskrivningar	-1 256	-1 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 427	-10 172
Utgående redovisat värde	55 707	56 928

NOT 16 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	7 367	10 240
Årets anskaffningar	1 961	4 781
Försäljningar och utrangeringar	-2 182	-7 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 146	7 368
Ingående avskrivningar	-1 390	-4 051
Årets avskrivningar	-1 296	-1 592
Försäljningar och utrangeringar	1 061	4 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 625	-1 391
Utgående redovisat värde	5 521	5 977

NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggnings- tillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2025	12 194	12 751	24 945
Årets anskaffningar	204	447	651
Försäljningar och utrangeringar	0	-566	-566
Omklassificeringar	0	-53	-53
Anskaffningsvärde per 31 december 2025	12 398	12 579	24 977
Ackumulerade avskrivningar per 1 januari 2025	-6 650	-11 770	-18 420
Årets avskrivningar	-767	-439	-1 206
Försäljningar och utrangeringar	0	508	508
Omklassificeringar	0	53	53
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2025	-7 417	-11 648	-19 065
Utgående redovisat värde per 31 december 2025	4 981	931	5 912

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggnings- tillgångar
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

NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2025-12-31. 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 %		Karak­tär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2025-12-31	2024-12-31		
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
CBME Projekt AB	Borås	50,0	50,0	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
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	0,0	34,0	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Fine Brands Group AB	Borås	34,0	0,0	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

FÖRETAGSNAMN	Redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	127 504	122 592
CBME Projekt AB	-169	-171
CBFC Klosterängen AB	16	18
CEB SF AB	3 913	3 893
Hugin Holding AB	68	1 834
Fine Brands Holding AB	0	-1 794
Fine Brands Group AB	791	0
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	132 123	126 372

ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE AVSEENDE JOINT VENTURES

<i>Eventualförpliktelser - joint ventures</i>	2025-12-31	2024-12-31
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	14 575	16 575
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	90
Summa	14 665	16 665

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	
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	449 975	446 934
Övriga anläggningstillgångar	1 075	3 892
Projektfastighet	67 048	67 030
Omsättningstillgångar	12 137	16 084
Långfristiga skulder	235 533	240 105
Kortfristiga skulder	39 694	48 651
Nettotillgångar	255 008	245 184

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	Koncernen	
	Pallas 1 Fastighets AB	
	2025	2024
Intäkt	33 825	31 102
Resultat	9 825	2 470
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	9 825	2 470

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	2025	2024
Ingående nettotillgångar 1 januari	245 185	242 714
Resultat för perioden	9 825	2 470
Utgående nettotillgångar 31 december	255 010	245 184

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel i tkr	127 504	122 592
Redovisat värde	127 504	122 592

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	4 619	3 780
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-1 736	7 397
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-1 736	7 397

NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	Nivå	2025-12-31			2024-12-31		
		Finansiella tillgångar/skulder värderade till			Finansiella tillgångar/skulder värderade till		
		verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	1 200	0	1 200	2 876	0	2 876
Kundfordringar		0	9 329	9 329	0	4 860	4 860
Andra långfristiga fordringar		0	5 230	5 230	0	6 552	6 552
Fordringar hos joint ventures		0	24 815	24 815	0	35 413	35 413
Likviditetsplaceringar (noterade aktier)	1	2 913	52 982	55 895	8 448	78 793	87 241
Likvida medel		0	63 580	63 580	0	30 367	30 367
Summa		4 113	155 936	160 049	11 324	155 985	167 309

FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande finansiella skulder	0	686 834	686 834	0	647 018	647 018
Leasingskuld	0	5 550	5 550	0	6 059	6 059
Checkräkningskredit	0	26 803	26 803	0	21 903	21 903
Byggnadskreditiv	0	62 983	62 983	0	0	0
Leverantörsskulder	0	28 685	28 685	0	10 279	10 279
Summa	0	810 855	810 855	0	685 259	685 259

KORTFRISTIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

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

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Nivå 1	Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2	Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3	Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

NOT 20 PROJEKTFASTIGHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	212 999	368 461
Pågående projekt	4 158	22 835
Ej genomförda projekt	-2 417	0
Försäljning	-22 689	-179 325
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-11 975	0
Omräkningsdifferens	-1 759	1 028
Utgående redovisat värde	178 317	212 999

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	51
Upplupna ränteintäkter	234	584
Förskottsbetalda kostnader	4 841	5 098
Redovisat värde	5 075	5 733

Not 22 LIKVIDITETSPACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	87 241	96 040
Årets anskaffningar	16 562	732
Försäljningar	-53 620	-21 929
Årets värdeförändringar	5 712	12 398
Utgående redovisat värde	55 895	87 241

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, %	
				2025-12-31	2024-12-31
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 7:5 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 Ströpsta 3:379 i Nykvarn AB	559289-1625	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Tärnan AB	559334-9151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Armbåga 1 i Borås AB	559433-8518	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Bostads AB	556955-6128	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera BuyCo 3-2 AB	559481-2116	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Development España S.L	B44812782	Spanien	Genua	100,00	100,00
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Guldbaggen 28 AB	559039-8003	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Guldbaggen AB	559064-7185	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Hasseln 10 i Borås AB	559459-1843	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Heimdal AB	556756-1047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Holding 1 AB	559005-9357	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Holding 2 AB	559315-6945	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Holding 3 AB	559473-7255	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera International AB	559136-9805	Sverige	Borås	100,00	100,00

FÖRETAG	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel, %, tillika Rösträttsandel, %	
				2025-12-31	2024-12-31
Cernera Knallerian AB	559013-6916	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Knallerian Holding AB	559450-0950	Sverige	Borås	90,50	90,50
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Merkurius 1 AB	556819-5084	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Produktion AB	559378-6485	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Projekt AB	559075-5038	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Property España S.L	B16531246	Spanien	Genua	100,00	100,00
Cernera Raklinjen 2 i Borås AB	559306-6151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Rapphönan 8 AB	559302-3863	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Resedan AB	559185-1562	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Sparven 5 i Borås AB	559459-1835	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Älvringen 6 i Jönköping AI	556819-2966	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,00	100,00
Noberu Stockholm AB	559024-9263	Sverige	Borås	71,15	71,15
Solwej AB	559402-6717	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uddetorp Green Investments AB	559488-4305	Sverige	Borås	100,00	0,00
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uddetorp Holding NewCo 1 AB	559564-0391	Sverige	Borås	100,00	0,00
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.

	2025	2024
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, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

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

MARKNADSRISK

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

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Uddetorp Invest klarar av. Ränterisken uppstår i de olika finansiella instrumenten. Ränteändring påverkar marknadsvärdet på det långfristiga finansiella instrumentet medan upplåning mot rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för en ränterisk. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut. Koncernens upplåning sker normalt sett med en kombination av fast och rörlig ränta men där även delar av finansieringen har säkrats med Swappar, 105 mkr (105 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 +/- 2 405 tkr (2 032 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 aktuellt kassasaldo om 63 580 tkr (30 367 tkr) samt av onyttjade checkräkningskrediter om 14 697 tkr (19 597 tkr). Därutöver finns placeringar i börsnoterade bolag och fonder uppgående till 55 895 tkr (87 241 tkr). Dessa placeringar är redovisade som kortfristiga likviditetsplaceringar.

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 (3,3).

LÖPTIDSANALYS	2025-12-31					Redovisat värde	
	Förväntat kassaflöde						
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	73 516	110 484	335 603	106 679	113 329	739 611	682 305
Övriga finansiella skulder	0	0	0	4 529	0	4 529	4 529
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-498	-249	-229	0	0	-976	-1 200
Skulder till joint ventures	6	0	0	0	0	6	6
Byggnadskreditiv	0	62 983	0	0	0	62 983	62 983
Checkräkningskredit	0	26 803	0	0	0	26 803	26 803
Leasingskulder	947	947	3 656	0	0	5 550	5 550
Leverantörsskulder	28 685	0	0	0	0	28 685	28 685
Summa	102 656	200 968	339 030	111 208	113 329	867 191	809 661

	2024-12-31						
	Förväntat kassaflöde						Redovisat värde
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	642 528
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
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	682 388

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått.

	2025-12-31		2024-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	41 500	26 803	41 500	21 903
Byggnadskreditiv	135 000	62 983	0	0
Summa	176 500	89 786	41 500	21 903

KREDITRISK

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

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

KREDITRISK I KUNDFORDRINGAR, INKLUSIVE LEASINGFORDRINGAR (FÖRENKLAD METOD FÖR KREDIRISKRESERV)
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 förskottsbetalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 0-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,5 % (0,1 %).

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.

	2025-12-31			2024-12-31		
	Brutto	Ned-skrivningar	Förlust-andel	Brutto	Ned-skrivningar	Förlust-andel
ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR						
Ej förfallna kundfordringar	8 238	0	0,0%	4 714	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:						
0-30 dagar	280	-24	-8,6%	-8	-2	25,0%
31-60 dagar	234	0	0,0%	120	-5	-4,2%
61-180 dagar	124	-38	-30,6%	233	-34	-14,6%
>180 dagar	981	-466	-47,5%	598	-756	-126,4%
Summa	9 857	-528	-5,4%	5 657	-797	-14,1%

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 528 tkr (797 tkr).

AVSÄTTNINGSKONTO	2025	2024
Ingående redovisat värde	-799	-560
Förvärvade nedskrivningar	0	-190
Nedskrivningar	-496	-519
Konstaterade kreditförluster	767	358
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	114
Utgående redovisat värde	-528	-797

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	908 390	888 196
Balansomslutning	1 828 129	1 693 437
Soliditet	49,7%	52,4%

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	707	706
Upplupna lönerelaterade kostnader	6 394	6 081
Övrigt	2 812	3 219
Redovisat värde	9 913	10 006

NOT 27 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2025	2024
Avskrivningar	3 757	4 216
Realisationsresultat på materiella anläggningstillgångar	-1 487	-1 891
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	-32 510	-205 767
Realisationsresultat sålda dotterbolag	258	-4 396
Resultatandelar från joint ventures	-3 177	-8 632
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-1 675	-1 151
Övrigt	-121	5 930
Redovisat värde	-34 955	-211 691

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

		Icke kassaflödespåverkande			
		Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncern-företag	Övrigt	2025-12-31
	2025-01-01				
Räntebärande finansiella skulder	652 018	34 816	0	0	686 834
Checkräkningskredit	21 903	4 900	0	0	26 803
Leasingskulder	6 059	-2 470	0	1 961	5 550
Byggnadskreditiv	0	62 983	0	0	62 983
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	679 980	100 229	0	1 961	782 170

		Icke kassaflödespåverkande			
		Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncern-företag	Övrigt	2024-12-31
	2024-01-01				
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	-133 954	0	0	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	706 297	-102	-29 001	2 785	679 979

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	826 417	694 069
Företagsinteckningar	2 600	2 600
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	5 521	5 977
Pantsatta värdepapper	25 000	0
Summa	834 538	702 646

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	14 665	16 665
Summa	14 665	16 665

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

ÅGARE OCH ÅGARES NÄRSTÅENDE	2025	2024
Försäljning av varor/ tjänster	453	175
Inköp av varor/ tjänster	372	300

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3	1 614	1 410
Övriga rörelseintäkter	4	1 893	2 685
Summa rörelseintäkter		3 507	4 095
Övriga externa kostnader	5	-4 298	-4 194
Personalkostnader	6	-9 390	-9 743
Avskrivningar	12,13	-583	-720
Rörelseresultat		-10 764	-10 562
Resultat från andelar i koncernföretag	7	6 575	-5 540
Resultat från övriga värdepapper		13 106	4 655
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	1 242	5 565
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-489	-2 356
Resultat efter finansiella poster		9 670	-8 238
Bokslutsdispositioner	10	5 738	8 065
Skatt	11	430	628
Årets resultat		15 838	455
Årets totalresultat		15 838	455

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER
FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	12	165	289
Nyttjanderättstillgångar	13	1 639	2 098
Summa materiella anläggningstillgångar		1 804	2 387
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	14	775 651	747 626
Fordringar hos koncernföretag	15	19 434	60 259
Uppskjutna skattefordringar	11	1 058	628
Summa finansiella anläggningstillgångar		796 143	808 513
Summa anläggningstillgångar		797 947	810 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Färdiga varor och handelsvaror		15	15
Kundfordringar	15	0	5
Fordringar hos koncernföretag	15	14 554	2 571
Övriga kortfristiga fordringar		98	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	351	353
Likviditetsplaceringar	15	52 982	76 934
Likvida medel	15	55 207	3 886
Summa omsättningstillgångar		123 207	83 889
SUMMA TILLGÅNGAR		921 154	894 789
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL	17		
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Uppskrivningsfond		737 484	709 484
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat vinst eller förlust		145 078	162 623
Årets resultat		15 838	455
Summa eget kapital		898 520	872 682
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15,18	16 500	0
Leasingskulder	15,18	572	1 752
Summa långfristiga skulder		17 072	1 752
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15,18	0	11 487
Leasingskulder	15,18	1 040	367
Leverantörsskulder	15,18	474	327
Skulder till koncernföretag	15,18	2 503	6 874
Aktuella skatteskulder	11	183	212
Övriga kortfristiga skulder	15,18	341	256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 021	832
Summa kortfristiga skulder		5 562	20 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		921 154	894 789

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 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
TRANSATIONER MED ÄGARE						
Utdelning				-18 000		-18 000
Summa				-18 000		-18 000
ÖVRIGT						
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
Ingående balans per 2025-01-01						
Ingående balans per 2025-01-01	100	20	709 484	162 623	455	872 682
Omföring resultat från föregående år				455	-455	0
Årets resultat					15 838	15 838
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat					15 838	15 838
TRANSATIONER MED ÄGARE						
Utdelning				-18 000		-18 000
Summa				-18 000		-18 000
ÖVRIGT						
Förändring uppskrivningsfond			28 000			28 000
Summa			28 000			28 000
Utgående balans per 2025-12-31	100	20	737 484	145 078	15 838	898 520

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-10 765	-10 566
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20 171	-281
Erhållen ränta	1 349	3 729
Erhållna utdelningar	6 700	0
Erlagd ränta	-458	-2 388
Betald inkomstskatt	-28	276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 031	-9 230
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		
Förändringar av rörelsefordringar	-14 520	-272
Förändringar av rörelseskulder	-3 982	-13 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 533	-23 341
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-53
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	415	1 163
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-150	-3 834
Amortering från finansiella anläggningstillgångar	56 502	6 514
Förändring kortfristiga finansiella placering	23 846	16 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten	80 613	20 308
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	16 500	0
Amortering av leasingskulder	-507	-371
Amortering lån	-11 487	0
Utdelning	-18 000	-18 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	5 738	8 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 756	-10 306
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	51 324	-13 339
Likvida medel vid årets slut	3 883	17 225
	55 207	3 886

MODERFÖRETAGETS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

UPPSTÄLLNING

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

INTÄKTER FRÅN AKTIER I KONCERNFÖRETAG

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

SKATTER

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

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförs 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 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. I nedanstående noter beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av moderföretagets finansiella rapporter.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Fakturering till koncernföretag	1 426	1 401
Övrigt	188	9
Redovisat värde	1 614	1 410

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering kostnader	1 469	1 515
Återvunna kundförluster	9	7
Vinst avyttring inventarier	415	1 163
Redovisat värde	1 893	2 685

NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

	2025	2024
BDO Göteborg		
Revisionsuppdraget	124	99
Övriga tjänster	36	51
Summa	160	150

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

	2025	2024
Utdelning	6 700	0
Nedskrivning	-125	-5 540
Summa	6 575	-5 540

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE INTÄKTER

	2025	2024
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	1 167	3 351
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	182	378
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 349	3 729
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	-107	1 836
Summa	-107	1 836
Summa finansiella intäkter	1 242	5 565

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE KOSTNADER

	2025	2024
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-322	-750
Räntekostnader skulder till koncernföretag	-67	-1 496
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-95	-107
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	-5	-3
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-489	-2 356
Summa finansiella kostnader	-489	-2 356

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Erhållet koncernbidrag	11 189	11 500
Lämnat koncernbidrag	-5 451	-3 435
Summa	5 738	8 065

NOT 11 SKATT

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	430	628
Redovisad skatt	430	628

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2025	2024
Resultat före skatt	15 408	-173
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	-3 174	36
Skatteeffekt av:		
Erhållen utdelning	1 380	0
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-26	-1 141
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	2 878	1 733
Ej bokförd förändring uppskjuten skattefodran	-628	0
Redovisad skatt	430	628
Effektiv skattesats	3%	-363%

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 385	6 385
Försäljningar och utrangeringar	-491	0
Utgående anskaffningsvärde	5 894	6 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 096	-5 818
Årets avskrivningar	-124	-278
Försäljningar och utrangeringar	491	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 729	-6 096
Utgående redovisat värde	165	289

NOT 13 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 279	4 120
Inköp	0	2 279
Försäljningar och utrangeringar	0	-4 120
Utgående anskaffningsvärde	2 279	2 279
Ingående ackumulerade avskrivningar	-181	-2 065
Årets avskrivningar	-459	-443
Försäljningar och utrangeringar	0	2 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-640	-181
Utgående redovisat värde	1 639	2 098

NOT 14 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 889	58 789
Förvärv/aktieägartillskott	150	5 100
Utgående anskaffningsvärde	64 039	63 889
Ingående ackumulerade uppskrivningar	709 484	562 484
Årets uppskrivningar	28 000	147 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	737 484	709 484
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 747	-20 207
Årets nedskrivningar	-125	-5 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 872	-25 747
Utgående redovisat värde	775 651	747 626

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

				Redovisat värde	Redovisat värde
FÖRETAG	Org. Nr.	Säte	Ägd andel, %	2025-12-31	2024-12-31
Cernera Fastigheter AB	556671-8127	Borås	100	767 684	739 684
Cernera International AB	559136-9805	Borås	100	135	110
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Borås	100	7 832	7 832
				775 651	747 626

NOT 15 FINANSIELLA INSTRUMENT

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos koncernföretag	33 988	62 830
Kundfordringar	0	5
Likvidplaceringar (noterade aktier)	52 982	76 934
Likvida medel	55 207	3 886
Summa	142 177	143 655
FINANSIELLA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	16 500	11 487
Leasingskulder	1 612	2 119
Skulder till koncernföretag	2 503	6 874
Leverantörsskulder	474	327
Summa	21 089	20 807

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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	351	353
Redovisat värde	351	353

NOT 17 EGET KAPITAL

Per den 2025-12-31 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

	2025-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde						
LÖPTIDSANALYS	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	342	346	17 939	0	0	18 627	16 500
Leasingskulder	520	520	572	0	0	1 612	1 612
Skulder till koncernföretag	2 503	0	0	0	0	2 503	2 503
Leverantörsskulder	474	0	0	0	0	474	474
Summa	3 839	866	18 511	0	0	23 216	21 089

	2024-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde						
LÖPTIDSANALYS	<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

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	54	23
Lönerelaterade kostnader	842	769
Övriga upplupna sent fakturerade kostnader	125	40
Redovisat värde	1 021	832

NOT 20 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2025	2024
Avskrivningar	583	720
Realisationsresultat avyttring inventarier	-412	-1 163
Förändring leasinginventarier	0	-229
Valutaförändring lån	0	391
Summa	171	-281

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2025-01-01	Kassa-flöden från finansie-ring	Icke-kassa-flödes-påverkande föränd-ringar	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	11 487	5 013	0	16 500
Leasingskulder	2 119	-507	0	1 612
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 606	4 506	0	18 112

	2024-01-01	Kassa-flöden från finansie-ring	Icke-kassa-flödes-påverkande föränd-ringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	11 096	0	391	11 487
Leasingskulder	2 291	-371	199	2 119
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 387	-371	590	13 606

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 639	2 098
Summa	1 639	2 098

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för övriga koncernföretag	211	568
Summa	211	568

NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÅENDE	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	0	0

ÖVRIGA KONCERNBOLAG	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	1 426	1 401
Inköp av varor/ tjänster	965	1 037
Ränteintäkter	1 167	3 352
Räntekostnader	67	1 496
Fordran på balansdagen	33 988	62 830
Skuld på balansdagen	2 503	6 874

NOT 23 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

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

NOT 24 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION I KR	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserad vinst	145 077 775	162 622 626
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-20 000 000	-12 000 000
Årets resultat	15 837 843	455 149
	140 915 618	151 077 775
Disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 0 kronor per aktie (6 000 kronor per aktie)	0	6 000 000
I ny räkning överföres	140 915 618	145 077 775
	140 915 618	151 077 775

Årsredovisningen färdigställdes den 17 juni 2026.
Borås den 24 juni 2026.

Bo Smith
Styrelseordförande

Robert Smith
Styrelseledamot, VD

Martin Smith
Styrelseledamot, vVD

Ingela Smith
Styrelseledamot

Kerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 juni 2026.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 31-78. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap

vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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 årets 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 intäktspotential.

KONTRAKTSVÄRDE

Hyresvärdet av kontraktet över dess hela löptid.

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter som är tänkta att säljas.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultat exkluderat realiserade värdeförändringar i förhållande till räntenettot.

SOLIDITET

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning vid årets 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