



# UDDETORP INVEST

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING UDDETORP INVEST AB

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

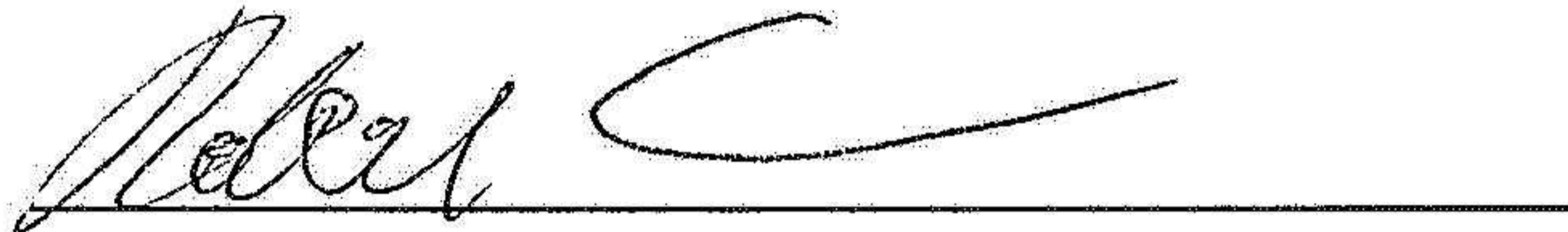


# Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Uddetorp Invest AB, org.nr. 556062-2176, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Borås den 25 juni 2024



Robert Smith

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Uddetorp Invest AB är moderbolag i en koncern med verksamheter inom i huvudsak fyra olika affärsområden; Fastigheter, Kapitalförvaltning, Skönhet, Energioptimering för fastigheter. Följande varumärken ingår i koncernen;

### CERNERA FASTIGHETER

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

Cernera är en etablerad aktör inom projektutveckling och byggnation av bostäder. Under de senaste åren har bolaget färdigställt fler än 700 bostäder och har ytterligare 101 bostäder i produktion just nu. Till detta kommer 1 418 byggrätter för nya bostäder.

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

### NÖBERU STOCKHOLM

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

### SOLWEJ

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

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

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

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

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

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

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

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

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

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

## LIKVIDITETSPLACERINGAR

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

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

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

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

## HÄNDELSE I OMVÄRLDEN

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

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

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

## FRAMTIDA UTVECKLING

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

Bolaget kommer under 2024 fortsatt fokusera på hållbar expansion av verksamheterna. Arbetet med att skapa värde för aktieägarna ska ske genom riskavvägda beslut för att uppnå uppsatta mål.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

### LIKVIDITETS- OCH FINANSRISKER

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med styrelse- och ledningsmöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med olika banker och har ett väl fungerande samarbete.

### RÄNTERISK

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med en kombination av rörliga och fasta räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder, främst i form av bindning av ränta. Per december månad 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 2,0 mkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

## VALUTARISK

Koncernens verksamhet bedrivs i huvudsak i Sverige där avtal och transaktioner görs med SEK som valuta. Försäljning och inköp i utländsk valuta förekommer i dotterbolaget Nöberu. Dessa transaktioner har ingen eller marginell effekt på koncernens totala volym. Verksamheten i Spanien, där i huvudsak alla transaktioner sker i EUR, har marginell effekt på koncernen. Framtida kassaflöden från verksamheten i Spanien har under 2023 valutasäkrats.

## KREDITRISK

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

## MODERBOLAGET

Uddetorp Invest AB påverkas indirekt av dotterbolagens verksamheter. Vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som har angivits för koncernen.

## MILJÖPÅVERKAN

Uddetorp Invest bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen. Uppgifter om Cernerans miljöpåverkan återfinns i årsredovisningen som publiceras på Cernerans hemsida för finansiell kommunikation: [ir.cernera.se](http://ir.cernera.se).

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:	
Balanserad vinst	119 688 045
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma efter räkenskapsårets slut	-4 000 000
<b>Årets resultat</b>	<b>60 934 582</b>
	<b>176 622 627</b>
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (4 000 kronor per aktie)	4 000 000
<b>I ny räkning överföres</b>	<b>172 622 627</b>
	<b>172 622 627</b>



## FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	103 881	455 005	395 209	169 890	293 665
Resultat efter finansiella poster	17 884	-27 309	216 539	42 654	47 483
Årets resultat	5 874	26 401	209 277	32 948	41 219
Balansomslutning	1 520 351	1 270 129	1 711 488	1 780 646	1 560 033
Soliditet, %	48,2	58,8	43,2	29,6	31,7

MODERFÖRETAGET	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 206	3 527	3 059	23 427	21 389
Resultat efter finansiella poster	53 828	82 153	-7 999	2 227	12 489
Årets resultat	60 935	90 069	1 659	5 646	14 028
Balansomslutning	778 775	764 540	685 192	595 487	557 506
Soliditet, %	95,4	97,9	96,0	91,8	91,7

2024062613147



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

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

2024062613148



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader består främst av externa hyreskontrakt för lokaler, inventarier, dataprogram, marknadsföring och externa konsulter. Under året uppgick dessa kostnader till 22,9 mkr (25,1).

## PERSONALKOSTNADER

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

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

## VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Under 2022 genomfördes en försäljning av ett fastighetspaket till Randviken Fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 455 mkr, vilket var 31,1 mkr högre än det redovisade värdet på fastigheterna. Justering av resultatet från tidigare genomförda försäljningar har påverkat resultatet med -0,2 mkr (-0,8).

## RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

I posten redovisas resultateffekten av projekt och förvaltningsfastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -4,9 mkr (7,5) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick en nedskrivning av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cernerans andel uppgick till -5,0 (-3,7) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en negativ inverkan på resultatet med -1,5 mkr (4,7).

## FINANSIELLA POSTER

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

## SKATT

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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

2024062613150



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Cernera hade 16 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2023 med ett redovisat värde om 750,9 mkr (508,0). Det var en ökning med 242,9 mkr sedan 31 december 2022. Ökningen berodde i huvudsak på förvärv av tre förvaltningsfastigheter i Borås och Jönköping till ett värde av 149,7 mkr (43,1), investeringar i befintliga fastigheter med 31,7 mkr (5,8) samt värdeförändringar 61,6 mkr (-12,6).

## NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Nyttjanderättstillgångarna utgörs av leasade fordon.

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av kontorsinventarier samt anpassningar i verksamhetslokaler.

## ANDELAR I JOINT VENTURES

Andelar i joint ventures uppgår till 130,7 mkr (135,0). Där den största delen avser innehavet i Pallas 1 Fastighets AB och Hugin Holding AB. För en mer detaljerad uppställning av dessa två se not 18.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De totala omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2023 till 549,0 mkr (515,7). Den största posten avser projektfastigheter 368,5 mkr (266,8). Totalt har det gjorts investeringar i nya projektfastigheter med 3 mkr (70,0) och i pågående projekt har det investerats 88,7 mkr (167,8). Under året har inga (fyra) projekt tillträtts. I jämförbar period innebar tillträdet av de fyra projekten en minskning av posten med 286,5 mkr.

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

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

## EGET KAPITAL

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderföretagets ägare

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	100	20	738 429	738 549	556	739 105
Årets resultat			27 602	27 602	-1 201	26 401
Omräkningsdifferenser			470	470	0	470
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>28 072</b>	<b>28 072</b>	<b>-1 201</b>	<b>26 871</b>
<b>TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE</b>						
Utdelning			-19 000	-19 000	0	-19 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-682	-682	758	76
<b>Summa</b>			<b>-19 682</b>	<b>-19 682</b>	<b>758</b>	<b>-18 924</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	100	20	746 819	746 939	113	747 052
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	100	20	746 819	746 939	113	747 052
Årets resultat			6 406	6 406	-532	5 874
Omräkningsdifferenser			-105	-105	0	-105
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>6 301</b>	<b>6 301</b>	<b>-532</b>	<b>5 769</b>
<b>TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE</b>						
Utdelning			-20 000	-20 000	0	-20 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			14	14	780	794
<b>Summa</b>			<b>-19 986</b>	<b>-19 986</b>	<b>780</b>	<b>-19 206</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	100	20	733 134	733 254	361	733 615

2024062613152



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

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

2024062613153



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

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

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

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

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

2024062613154



# KONCERNENS NOTER

## NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

### GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

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

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

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

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

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

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

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som publicerats, men ännu inte trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### KONSOLIDERING

#### DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är alla företag över vilka Uddetorp Invest AB har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I 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 KONSOLIDERING

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

#### VALUTA

##### *FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA*

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

#### TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

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

#### KLASSIFICIERING

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

#### FÖRVÄRV

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

Uddetorp Invests samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter som innehåses 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 utlovade varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- Steg 4:** Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.
- Steg 5:** Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

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

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR

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

### AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Uddetorp Invest pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

### ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNINGAR

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

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### FINANSIELLA INTÄKTER

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

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 hänförs.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

#### INKOMSTSKATTER

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

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

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

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

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras 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.

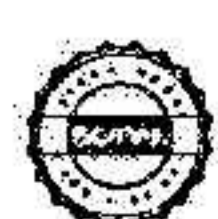
Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period 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 koncernen utgör mer än 75% av den totala fastigheten.



## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

## TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

## AVSKRIVNINGSPRINCIPER

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

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

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

## LEASINGSAVTAL

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

## KONCERNEN SOM LEASINGGIVARE

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna 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 överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Uddetorp Invest tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

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

## NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

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

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

## REDOVISNING OCH BORTTAGANDE

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

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

## KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

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

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

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

### FINANSIELLA SKULDER

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 19 Finansiella instrument.

## NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

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

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

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

## VARULAGER

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

## PROJEKTFASTIGHETER

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

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

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

## LIKVIDA MEDEL

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

## EGET KAPITAL

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

## LÅNEUTGIFTER

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

## AVSÄTTNINGAR

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

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

## 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 koncernens finansiella rapporter.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

### KONSOLIDERING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

**NOT 3 NETTOOMSÄTTNING**

Koncernens nettoomsättning fördelas på följande verksamhetsgrenar

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

**NOT 4 HYRESINTÄKTER**

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

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

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

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

**NOT 5 INTÄKTER FRÅN PROJEKTUTVECKLING**

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

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



**NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

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

**NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER**

	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgäst Anpassningar	-8 368	-6 169
Fastighetsskatt	-1 117	-1 965
Taxebundna kostnader	-7 239	-7 583
<b>Redovisad fastighetskostnad</b>	<b>-16 724</b>	<b>-15 717</b>

**NOT 8 PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER**

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

**NOT 9 ARVODE TILL REVISORER**

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

**NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

#### NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

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

**NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER**

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

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

**NOT 13 SKATT**

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

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

UPPSKJUTEN SKATTEFORDAN	Förvaltningsfastigheter	Underskottsavdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	0	8 749	8 749
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	820	-5 316	-4 496
Minskning genom avyttring	0	10	10
Utgående redovisat värde 2023-12-31	820	3 443	4 263

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

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

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

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

#### NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Uddetorp Invests fastighetsbestånd via dotterbolaget Cerner består av 16 st (13 st) helägda förvaltningsfastigheter samt 1 st (1 st) delägda. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av kommersiella fastigheter och främst kontors- och handelslokaler. De delägda fastigheterna klassificeras såsom joint ventures och återfinns i posten joint ventures.

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

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

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

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

<b>FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bostadsfastigheter	36 800	32 998
Kommersiella fastigheter	65 700	424 024
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	648 448	50 999
<b>Summa</b>	<b>750 948</b>	<b>508 021</b>

#### VÄRDERINGSMODELL

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

#### HYRESINBETALNINGAR

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

#### DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

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

#### INVESTERINGSBEHOV

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

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

## KALKYLRÄNTA

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

## RESTVÄRDE

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

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

## ÖVRIGT

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Uddetorp Invest har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

## NOT 15 RÖRELSEFASTIGHETER

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

**NOT 16 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR**

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

**NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningss- tillgångar
<b>Anskaffningsvärde per 1 januari 2023</b>	<b>12 194</b>	<b>13 413</b>	<b>25 607</b>
Årets anskaffningar	0	561	561
Försäljningar och uttrangeringar	0	-1 364	-1 364
Valutaomräkningsdifferens	0	41	41
<b>Anskaffningsvärde per 31 december 2023</b>	<b>12 194</b>	<b>12 651</b>	<b>24 845</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar per 1 januari 2023</b>	<b>-5 138</b>	<b>-10 487</b>	<b>-15 625</b>
Årets avskrivningar	-764	-669	-1 433
<b>Akkumulerade avskrivningar per 31 december 2023</b>	<b>-5 902</b>	<b>-11 156</b>	<b>-17 058</b>
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2023</b>	<b>6 292</b>	<b>1 495</b>	<b>7 787</b>
	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningss- tillgångar
<b>Anskaffningsvärde per 1 januari 2022</b>	<b>12 193</b>	<b>12 934</b>	<b>25 127</b>
Årets anskaffningar	0	357	357
Försäljningar och uttrangeringar	0	-1 244	-1 244
Omklassificeringar	0	1 259	1 259
Valutaomräkningsdifferens	0	107	107
<b>Anskaffningsvärde per 31 december 2022</b>	<b>12 193</b>	<b>13 413</b>	<b>25 606</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar per 1 januari 2022</b>	<b>-4 370</b>	<b>-9 577</b>	<b>-13 947</b>
Årets avskrivningar	-768	-1 258	-2 026
Försäljningar och uttrangeringar	0	994	994
Omklassificeringar	0	-646	-646
<b>Akkumulerade avskrivningar per 31 december 2022</b>	<b>-5 138</b>	<b>-10 487</b>	<b>-15 625</b>
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2022</b>	<b>7 055</b>	<b>2 926</b>	<b>9 981</b>

2024062613170



## NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURES

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2023-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Samtliga joint ventures har samma verksamhet som koncernen i övrigt och riskerna som föreligger anses vara likartade. Mer om bedömda risker finns i förvaltningsberättelsen och i not 25 Finansiella risker.

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

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

## ÅTAGANDEN OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER AVSEENDE JOINT VENTURES

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

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

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	Koncernen	
	Pallas 1 Fastighets AB	
	2023	2022
Intäkt	31 496	23 328
Resultat	-4 997	18 100
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-4 997</b>	<b>18 100</b>

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	2023		2022		
	Ingående nettotillgångar 1 januari	247 710	229 610		
	Resultat för perioden	-4 997	18 100		
<b>Utgående nettotillgångar 31 december</b>	<b>242 713</b>	<b>247 710</b>			

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

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

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	Koncernen	
	Hugin Holding AB	
	2023	2022
Intäkt	0	24
Resultat	-597	-1 602
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-597</b>	<b>-1 602</b>

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	2023		2022		
	Ingående nettotillgångar 1 januari	6 347	319		
	Minskning aktiekapital	0	-25		
Ägarförändringar	0	-374			
Resultat för perioden	-597	-1 602			
Aktieägartillskott	0	8 029			
<b>Utgående nettotillgångar 31 december</b>	<b>5 750</b>	<b>6 347</b>			

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

Utöver innehaven i joint ventures som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal joint ventures som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

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

## NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

## FINANSIELLA SKULDER

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

### Kortfristiga fordringar och skulder

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

### Värdering till verkligt värde

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

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

## NOT 20 PROJEKTFASTIGHETER

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



## NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

## Not 22 LIKVIDITETSPLACERINGAR

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

## NOT 23 KONCERNFÖRETAG

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

FÖRETAG	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel, %	
				2023-12-31	2022-12-31
CEB Amhult 107:2 i Göteborg AB	559088-6049	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Blåvalen 10 i Borås AB	559334-9128	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Byttorpslund 23 i Borås AB	559315-9683	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Gaffelkremlan AB	556667-2365	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding I AB	556953-4588	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding VI AB	559257-3041	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding VII AB	559302-3848	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 8 AB	559309-4583	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 9 AB	559334-9144	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 10 AB	559373-1382	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 11 AB	559377-3681	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Holding 12 AB	559399-1580	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Hopptornet 3 i Linköping AB	559276-8369	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 7:3 AB	559315-9691	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 7:5 AB	559315-9675	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Markbolag 10:2 AB	559378-6501	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 10:3 AB	559378-6477	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 12-1 AB	559402-4100	Sverige	Borås	0,00	100,00
CEB Markbolag 12-3 AB	559450-0943	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Markbolag 12-4 AB	559450-0950	Sverige	Borås	100,00	0,00
CEB Marsken 11 i Borås AB	559315-9709	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Mjälle 1:49 AB	559054-6957	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Nykvarn AB	559257-3058	Sverige	Borås	82,00	82,00
CEB Råveskalla 1:414 i Borås AB	559350-1637	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Röd 80:2 Göteborg AB	559309-8212	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Röd 81:1 i Göteborg AB	559313-7507	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Sandared 1-559 i Borås AB	559378-6493	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Ströpsta 3:379 i Nykvarn AB	559289-1625	Sverige	Borås	100,00	100,00
CEB Tärnan AB	559334-9151	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Armbåga 1 KB	916559-3535	Sverige	Borås	0,00	100,00
Cernera Armbåga 1 i Borås AB	559433-8518	Sverige	Borås	100,00	0,00
Cernera Bostads AB	556955-6128	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera BuyCo 2-1 AB	559398-8404	Sverige	Borås	0,00	100,00
Cernera Development España S.L	B44812782	Spanien	Genua	100,00	0,00
Cernera Forsen AB	556646-9879	Sverige	Borås	100,00	100,00



FÖRETAG	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel, %	
				2023-12-31	2022-12-31
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	0,00
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 International AB	559136-9805	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Kapital AB	559302-3855	Sverige	Borås	0,00	100,00
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Mercurius 1 AB	556819-5084	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Perseus 3 AB	556825-9484	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	0,00
Cernera Svanen 6 AB	559132-5047	Sverige	Borås	100,00	100,00
Cernera Älvringen 6 i Jönköping AB	556819-2966	Sverige	Borås	100,00	0,00
Cernera Östermalm AB	556738-3533	Sverige	Borås	100,00	100,00
Noberu Distribution AB	559024-9263	Sverige	Borås	72,67	72,67
Solwej AB	559402-6717	Sverige	Borås	72,20	100,00
Uddetorp Holding AB	556097-1185	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uddetorp Kapital AB	556626-9543	Sverige	Borås	100,00	100,00
Uddetorp Säteri AB	556695-9325	Sverige	Borås	100,00	100,00

## NOT 24 EGET KAPITAL

### AKTIEKAPITAL

Det registrerade aktiekapitalet på 100 000 kr (100 000 kr) består av 1 000 aktier (1 000 aktier). Aktierna är uppdelade i 125 A-aktier och 875 B-aktier. Aktiernas kvotvärde är 100 kr.

Innehavare av A- och B-aktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med 10 röster per A-aktier och 1 röst per B-aktie. Alla aktier har samma rätt till Uddetorp Invest kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget självt eller dess dotterföretag.

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

## NOT 25 FINANSIELLA RISKER

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

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, 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 Swapar, 70 mkr (70 mkr). Uddetorp Invest arbetar aktivt med ränterisken i låneportföljen. Det innebär bland annat att Uddetorp Invest kontinuerligt bevakar utvecklingen på räntemarknaden och följer upp låneportföljens räntebindning.

Givet de icke bundna räntebärande skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 0,5 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på +/- 2 031 tkr (1 400 tkr).

## LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

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

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

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

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Koncernens genomsnittliga löptid på lånen uppgår till 3,8 år (4,4).

LÖPTIDSANALYS	2023-12-31					Totalt	Redovisat värde
	Förväntat kassaflöde						
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Skulder till kreditinstitut	68 159	85 491	156 006	317 046	11 126	637 828	547 838
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-1 271	-1 271	-4 221	-416	0	-7 179	-4 026
Byggnadskreditiv	133 954	0	0	0	0	133 954	133 954
Checkräkningskredit	17 707	0	0	0	0	17 707	17 707
Leasingskulder	2 195	1 802	2 314	0	0	6 311	6 798
Leverantörsskulder	13 610	0	0	0	0	13 610	13 610
<b>Summa</b>	<b>234 354</b>	<b>86 022</b>	<b>154 099</b>	<b>316 630</b>	<b>11 126</b>	<b>802 231</b>	<b>715 881</b>

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



Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått

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

#### Kreditrisk

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

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

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

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

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

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

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

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 120 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 560 tkr (146 tkr).

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

## KAPITALHANTERING

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

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelning till aktieägarna. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

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

## NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

## NOT 27 KASSAFLÖDESINFORMATION

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

## FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

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

**NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

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

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

**NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

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

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

<b>ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÄENDE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Försäljning av varor/ tjänster	369	154
Inköp av varor/ tjänster	300	300

**NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

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

I juni 2024 förvärvade Cernera Knallerian, som är en central del av handelsområdet Knalleland i Borås. Fastigheten har en total yta om 22 500 kvadratmeter och inkluderar handel, kontor, lager och gym. Nu inleds en spännande utvecklingsfas för att öka attraktionskraften i både fastigheten och området.

# MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

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

2024062613180



# MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

2024062613181



# 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	
<b>Ingående balans per 2022-01-01</b>	100	20	588 984	66 960	1 659	657 723
Omföring resultat från föregående år				1 659	-1 659	0
Årets resultat					90 069	90 069
Årets övrigt totalresultat					0	0
<b>Årets totalresultat</b>					90 069	90 069
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-19 000		-19 000
<b>Summa</b>				-19 000		-19 000
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			20 000			20 000
<b>Summa</b>			20 000			20 000
<b>Utgående balans per 2022-12-31</b>	100	20	608 984	49 619	90 069	748 792
<b>Ingående balans per 2023-01-01</b>	100	20	608 984	49 619	90 069	748 792
Omföring resultat från föregående år				90 069	-90 069	0
Årets resultat					60 935	60 935
Årets övrigt totalresultat					0	0
<b>Årets totalresultat</b>					60 935	60 935
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-20 000		-20 000
<b>Summa</b>				-20 000		-20 000
<i>Övrigt</i>						
Förändring uppskrivningsfond			-46 500			-46 500
<b>Summa</b>			-46 500			-46 500
<b>Utgående balans per 2023-12-31</b>	100	20	562 484	119 688	60 935	743 227

2024062613182



# MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-8 104	-7 431
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	20	1 233	1 176
Erhållen ränta		3 309	1 918
Erhållna utdelningar		60 000	100 000
Erlagd ränta		-1 670	-489
Betald inkomstskatt		-108	102
<b>förändringar av rörelsekapital</b>		<b>54 660</b>	<b>95 276</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		131	49
Förändringar av rörelseskulder		20 461	-11 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>75 252</b>	<b>84 180</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		94	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-36 262	-18 712
Amortering från finansiella anläggningstillgångar		22 090	7 157
Förändring kortfristiga finansiella placering		-65 373	-27 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-79 451</b>	<b>-39 355</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av leasingskulder		-763	-1 037
Förändring kortfristiga finansiella skulder		0	-17
Utdelning		-20 000	-19 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag		7 107	7 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 656</b>	<b>-12 138</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-17 855</b>	<b>32 687</b>
Likvida medel vid årets början		35 080	2 393
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 225</b>	<b>35 080</b>

2024062613183



# MODERFÖRETAGETS NOTER

## NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### UPPSTÄLLNING

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

### INTÄKTER FRÅN AKTIER I KONCERNFÖRETAG

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

### SKATTER

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

### ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

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

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

### KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

### FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

### NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom den generella modellen i vilken 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 koncernens finansiella rapporter.

## NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Fakturering till koncernföretag	2 207	3 527
Övrigt	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 207</b>	<b>3 527</b>

## NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

## NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

	2023	2022
BDO GÖTEBORG		
Revisionsuppdraget	69	76
Övriga tjänster	50	15
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>91</b>

## NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONAL

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens not 10 Anställda och personalkostnader.

## NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Utdelning	60 000	100 000
Nedskrivning	0	-11 000
<b>Summa</b>	<b>60 000</b>	<b>89 000</b>

**NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER**

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

**NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER**

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

**NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

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

**NOT 11 SKATT**

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	0	0
<b>AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	60 935	90 069
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	12 553	18 554
Skatteeffekt av:		
Erhållen utdelning	-12 360	-20 600
Nedskrivning aktier i dotterföretag	0	2 266
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	-193	-220
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%

**NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

**NOT 13 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR**

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

**NOT 14 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG**

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

2024062613187



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

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

#### NOT 15 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

#### NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	189	246
<b>Redovisat värde</b>	<b>189</b>	<b>246</b>

#### NOT 17 EGET KAPITAL

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

**NOT 18 LÖPTIDSANALYS FÖR FINANSIELLA SKULDER**

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

LÖPTIDSANALYS	2022-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde						
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	
Skulder till kreditinstitut	129	154	11 544	0	0	11 827	11 128
Leasingskulder	1 585	114	1 313	0	0	3 012	2 885
Skulder till koncernföretag	27	0	0	0	0	27	27
Leverantörsskulder	146	0	0	0	0	146	146
<b>Summa</b>	<b>1 887</b>	<b>268</b>	<b>12 857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 012</b>	<b>14 186</b>

**NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

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

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

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

**FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

	2023-01-01	Kassa- flöden från finansie- ring	Icke-kassa- flödes- påverkande föränd- ringar	2023-12-31
	Skulder till kreditinstitut	11 128	0	-32
Leasingskulder	2 885	-763	169	2 291
Skulder till koncernföretag	27	0	20 891	20 918
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>14 040</b>	<b>-763</b>	<b>21 028</b>	<b>34 305</b>

	2022-01-01	Kassa- flöden från finansie- ring	Icke-kassa- flödes- påverkande föränd- ringar	2022-12-31
	Skulder till kreditinstitut	10 241	0	887
Leasingskulder	4 328	-1 037	-406	2 885
Skulder till koncernföretag	44	-17	0	27
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>14 613</b>	<b>-1 054</b>	<b>481</b>	<b>14 040</b>

2024062613189



**NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tillgångar med äganderättsförbehåll	2 056	2 880
Summa	2 056	2 880

<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för övriga koncernföretag	568	2 000
Summa	568	2 000

**NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

<b>ÄGARE OCH ÄGARES NÄRSTÅENDE</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	0	0

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

**NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

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

**NOT 24 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST**

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



Borås den 25 juni 2024.

Bo Smith  
Styrelseordförande

Robert Smith  
Styrelseledamot, VD

Martin Smith  
Styrelseledamot, v VD

Ingela Smith  
Styrelseledamot

Kerstin Smith  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 juni 2024.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund  
Auktoriserad revisor

Per Anders Carlsson  
Auktoriserad revisor

2024062613191



# Verifikat

Transaktion 09222115557520449125

## Dokument

Uddetorp Invest Årsredovisning\_2023\_FINAL  
Huvuddokument  
48 sidor  
Startades 2024-06-25 08:08:01 CEST (+0200) av Mikael Pirs (MP)  
Färdigställt 2024-06-25 11:02:20 CEST (+0200)

## Initierare

Mikael Pirs (MP)  
Cerner Fastigheter AB  
mikael.pirs@cernera.se  
+46737023655

## Signerare

Robert Smith (RS)  
robert.smith@cernera.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT JOHAN GOTTFRID SMITH"  
Signerade 2024-06-25 10:53:18 CEST (+0200)

Martin Smith (MS)  
martin.smith@cernera.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN OLOF RICHARD SMITH"  
Signerade 2024-06-25 10:51:09 CEST (+0200)

Per Anders Carlsson (PAC)  
peranders.carlsson@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Carlsson"  
Signerade 2024-06-25 11:02:20 CEST (+0200)

Katarina Eklund (KE)  
BDO Göteborg AB  
katarina eklund@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATARINA EKLUND"  
Signerade 2024-06-25 10:58:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557520449125

Bo Smith (BS)  
*martin.smith@uddetorpinvest.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO SMITH"*  
*Signerade 2024-06-25 10:49:45 CEST (+0200)*

Kerstin Smith (KS)  
*kerstin.smith@uddetorpinvest.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN SMITH"*  
*Signerade 2024-06-25 10:48:49 CEST (+0200)*

Ingela Smith (IS)  
*ingela.smith@uddetorpsateri.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA SMITH"*  
*Signerade 2024-06-25 09:37:47 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uddetorp Invest AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

#### 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,

övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uddetorp Invest AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
BDO Göteborg AB

Per Anders Carlsson  
Auktoriserad revisor

Katrina Eklund  
Auktoriserad revisor

2024062613197



# Document history

COMPLETED BY ALL  
25.06.2024 11:08  
SENT BY OWNER  
Katarina Eklund • 25.06.2024 10:55  
DOCUMENT ID  
S18XlbdL0  
ENVELOPE ID  
B1grXlbd8A-S18XlbdL0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Uddetorp Invest AB.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KATARINA EKLUND katarina eklund@bdo.se	✍️ Signed	25.06.2024 10:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/03/07)
	🔑 Authenticated	25.06.2024 10:57	Low	IP: 217.119.170.26
Per Anders Carlsson PerAnders.Carlsson@bdo.se	✍️ Signed	25.06.2024 11:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/04/07)
	🔑 Authenticated	25.06.2024 11:08	Low	IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 🔧 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed