20230616214O1

UDDETORP
INVEST

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING UDDETORP INVEST AB

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

Undertecknad styrelseledamot i Uddetorp Invest AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman 2023-05-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinstdisposition.

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

Borås 2023-06-13

Martin Smith

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214102

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Uddetorp Invest AB (556062-2176) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Borås. Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Uddetorp Invest AB är moderbolag i en koncern med verksamheter inom i huvudsak tre olika affärsområden; Fastigheter, Event och restaurang, Skönhet. Följande varumärken ingår i koncernen;

CERNERA FASTIGHETER

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

NÕBERU OF SWEDEN

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

MODERBOLAGET

Uddetorp Invest AB verksamhet består i huvudsak av att äga bolag med tillväxtpotential. Vissa ledningsfunktioner åt bolag i koncernen förkommer också.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIKVIDITETSPLACERINGAR

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214403

HÄNDELSER I OMVÄRLDEN

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

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

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med en kombination av rörliga och fasta räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder, främst i form av bindning av ränta. Per december månad 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 1,4 mkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

VALUTARISK

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

KREDITRISK

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

MODERBOLAGET

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

MILJÖPÅVERKAN

Moderbolaget eller övriga bolag i koncernen bedriver inte anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214404

FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL KONCERN

	2022	2021	2020	2019	2018*
KONCERNEN					
Nettoomsättning, tkr	455 005	395 209	169 890	293 665	421 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27 309	216 539	42 654	47 483	23 121
Årets resultat, tkr	26 401	209 277	32 948	41 219	25 105
Balansomslutning, tkr	1 270 129	1 711 488	1 780 646	1 560 033	1 647 213
Soliditet, %	58,8	43,2	29,6	31,7	30,0
MODERFÖRETAGET					
Nettoomsättning, tkr	3 527	3 059	23 427	21 389	21 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	82 153	-7 999	2 227	12 489	8 660
Årets resultat, tkr	90 069	1 659	5 646	14 028	10 713
Balansomslutning, tkr	764 540	685 192	595 487	557 506	555 415
Soliditet, %	98	96	92	92	92

* Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2019 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Dessutom har Joint ventures redovisats enligt klyvnings-metoden och nu redovisas de enligt kapitalandelsmetoden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL I KR:	
Balanserad vinst	49 618 548
Årets resultat	90 069 497
	139 688 045
Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	139 688 045
	139 688 045

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

Transaktion 09222115557493667622 Signiert RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516214406

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	3,4,5	455 005	395 209
Övriga rörelseintäkter	6	2 325	2 112
Summa rörelseintäkter		**457 330**	**397 321**
Fastighetskostnader	7	-15 717	-19 001
Projektutvecklingskostnader	8	-311 998	-230 374
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-34 972	-31 152
Övriga externa kostnader	9	-25 074	-24 929
Personalkostnader	10	-43 011	-43 322
Av- och nedskrivningar	17	-5 454	-6 565
Övriga rörelsekostnader		-115	-264
Summa rörelsens kostnader		**-436 341**	**-355 607**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	18 043	112 224
Resultat från andelar i joint ventures	18	7 541	-2 262
Resultat avyttring koncernföretag		-19	5 257
Rörelseresultat		**46 554**	**156 933**
Värdeförändring Likviditetsplaceringar	11	-72 708	73 891
Finansiella intäkter	11	3 874	590
Värdeförändring finansiella instrument	19	7 870	-576
Finansiella kostnader	12	-12 899	-14 299
Resultat efter finansiella poster		**-27 309**	**216 539**
Skatt på årets resultat	13	53 710	-7 262
Årets resultat		**26 401**	**209 277**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		0	0
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**0**	**0**
Årets totalresultat		**26 401**	**209 277**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		27 602	210 497
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 201	-1 220
		26 401	**209 277**

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516211407

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader består främst av externa hyreskontrakt för lokaler, inventarier, dataprogram, marknadsföring och externa konsulter. Under året uppgick dessa kostnader till 25,1 mkr (24,9).

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till 43,0 mkr (43,3). Cernera har ökat sina personalkostnader med 2 mkr. Ökningen beror främst på den förstärkning som gjorts i projektorganisationen samt anställningen av en hållbarhetschef. Nöberu of Sweden har fortsatt stärka organisationen inom bl.a. marknadsföring, försäljning och ekonomi. Detta har ökat personalkostnaderna med 2,7 mkr. Försäljningen av Viskan Group i maj 2021 minskar personalkostnaderna med -4,2 mkr. Övriga verksamheter påverkar med -0,8 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

I posten redovisas resultateffekten av projekt och förvaltningsfastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 7,5 mkr (-2,3) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick en nedskrivning av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cerneras andel uppgick till -3,7 mkr (-6,6) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en positiv inverkan på resultatet med 4,7 mkr (1,7).

RESULTAT AVYTTRING KONCERNFÖRETAG

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

FINANSIELLA POSTER

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

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

De finansiella kostnaderna är främst räntekostnader för upptagna lån.

SKATT

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

Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell 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.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214108

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	508 021	889 439
Rörelsefastigheter	15	70 202	70 219
Nyttjanderättstillgångar	16	7 035	8 473
Materiella anläggningstillgångar	17	9 981	11 180
Andelar i joint ventures och intressebolag	18	135 006	127 446
Fordringar hos joint ventures och intressebolag	19	1 400	8 943
Andra långfristiga fordringar	19	6 738	8 047
Uppskjutna skattefordringar	13	8 749	4 104
Finansiella derivatinstrument	19, 24	7 295	0
Summa anläggningstillgångar		**754 427**	**1 127 851**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	20	266 760	314 059
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		10 535	8 688
Kundfordringar	19, 24	7 137	2 681
Fordringar hos joint ventures	19, 24	21 969	8 497
Övriga kortfristiga fordringar		34 186	63 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 103	2 589
Likviditetsplaceringar	19	94 179	183 291
Likvida medel		76 833	672
Summa omsättningstillgångar		**515 702**	**583 637**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 270 129**	**1 711 488**

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214409

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214 10

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Nyttjanderättstillgångarna utgörs av leasade fordon.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av kontorsinventarier samt anpassningar i verksamhetslokaler.

ANDELAR I JOINT VENTURES

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De totala omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2022 till 515,7 mkr (583,6 mkr). Den största posten avser projektfastigheter 266,8 mkr (314,1). Totalt har det gjorts investeringar i nya projektfastigheter med 70,0 mkr (55,4) och i pågående projekt har det investerats 167,8 mkr (216,0).
Tre projekt har tillträtts under året vilket minskar posten med -286,5 mkr (-221,0).

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

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

EGET KAPITAL

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516211411

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderföretagets ägare					
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**20**	**527 954**	**528 074**	**-373**	**527 701**
Årets resultat			210 497	210 497	-1 220	209 277
Omräkningsdifferenser			-57	-57	0	-57
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			**210 440**	**210 440**	**-1 220**	**209 220**
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			35	35	2 149	2 184
Summa			**35**	**35**	**2 149**	**2 184**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**20**	**738 429**	**738 549**	**556**	**739 105**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**20**	**738 429**	**738 549**	**556**	**739 105**
Årets resultat			27 602	27 602	-1 201	26 401
Omräkningsdifferenser			470	470	0	470
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			**28 072**	**28 072**	**-1 201**	**26 871**
TRANSAKTIONER MED KONCERNENS ÄGARE						
Utdelning			-19 000	-19 000	0	-19 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-682	-682	758	76
Summa			**-19 682**	**-19 682**	**758**	**-18 924**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**20**	**746 819**	**746 939**	**113**	**747 052**

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214 12

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214413

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

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

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516214414

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

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

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.

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

KONSOLIDERING

DOTTERFÖRETAG

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

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterföretag avyttras.

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. 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

VALUTA

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214136

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.

KLASSIFICERING

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

FÖRVÄRV

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

Uddetorp Invests samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter som innehas i syfte att förvalta alternativt vidareförsälja. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full 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 kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

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

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

Koncernens väsentliga intäkter från avtal med kunder härrör från försäljning av bostadsrättsprojekt. Uddetorp Invest 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 Invests 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 UPPSÄGNING

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

STATLIGA BIDRAG

Statliga bidrag redovisas i den post de har sitt ursprung
- Investeringsstöd minskar tillgångens anskaffningsvärde. Se not 14.
- Lönerelaterade bidrag minskar personalkostnaderna. Beloppet per bidrag anges under not 10.
- Stöd för tillfälliga hyresrabatter redovisas som hyresintäkt för att möta rabatten. Se not 4.
- Omställningsstöd för vissa verksamheter redovisas under Övriga intäkter. Se not 6.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214316

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FINANSIELLA INTÄKTER

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

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

FINANSIELLA KOSTNADER

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

INKOMSTSKATTER

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

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

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

RÖRELSEFASTIGHETER

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella 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. Immateriella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

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

Varumärken	5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214117

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.

LEASINGAVTAL
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 LEASEGIVARE
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 LEASETAGARE
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. Nyttjanderättstillgångar 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 eller immateriella 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. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig.

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. Bland skulderna ingår; Räntebärande finansiella skulder, skulder till joint ventures, Checkräkningskredit, Leverantörsskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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

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

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 resultatet, eller
- Verkligt värde via övrigt totalresultat

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230621-2118

i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 19 Finansiella instrument.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

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

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se koncernens Not 24 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

STATLIGA BIDRAG

Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Koncernen erhåller lönebidrag och investeringsbidrag. Bidrag hänförliga till intäkter redovisas som del i resultat och minskar de motsvarande kostnaderna och bidrag hänförligt till investeringar minskar tillgångens värde i balansräkningen.

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.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516214219

NOT 2 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hyresintäkter	40 332	66 912
Projektutveckling	365 429	275 295
Försäljning av skönhetsprodukter	20 596	16 568
Värdepappershandel	26 025	21 177
Restaurangverksamhet	0	11 759
Konferens och event	2 623	3 537
Marknadsföringstjänster	0	-39
Summa	**455 005**	**395 209**

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i huvudsak månads- och kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 66 912 tkr (66 348 tkr).

HYRESINTÄKTER PER FASTIGHETSKATEGORI	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Kontorslokaler	17 608	34 476
Butik/Handel	3 932	7 337
Hotell och restaurang	7 801	7 080
Träning/Hälsa	2 546	6 812
Skola	1 255	2 482
Bostäder	2 642	2 020
Förråd	856	1 862
Garage och p-plats	1 680	2 434
Lager/Industri/Verkstad	1 792	1 707
Övrigt	220	702
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**40 332**	**66 912**

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	41 774	58 735
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	31 576	50 939
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	20 948	38 138
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	11 999	26 017
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	9 229	19 095
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	7 511	59 820
Summa	**123 037**	**252 744**

NOT 5 INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSUTVECKLINGEN

Geografisk region	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Sverige		
Väst	360 339	274 221
Öst	5 048	1 035
Norr	58	22
Söder	-16	17
Summa intäkter från avtal med kunder	**365 429**	**275 295**

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.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211420

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

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

NOT 8 FASTIGHETSUTVECKLINGSKOSTNADER

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

NOT 9 ARVODE TILL REVISOR

BDO Göteborg	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Revisionsuppdraget	677	962
Övriga tjänster	48	37
Summa	**725**	**999**

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214421

Not 10 **Anställda och personalkostnader, forts.**

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

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

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

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616213422

NOT 13 SKATT

AKTUELL SKATT	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-20	-26
Justeringar avseende tidigare år	0	-1
	-20	-27
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	35 501	5 712
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	4 715	2 070
Uppskjuten skatt på likviditetsplaceringar	13 514	-15 017
	53 730	-7 235
Redovisad skatt i resultaträkningen	**53 710**	**-7 262**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat före skatt	**-27 309**	**216 539**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	5 626	-44 607
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	751	9 498
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	33 064	20 660
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	-1
Resultat från andelar i joint ventures	1 553	-466
Resultat från projektutveckling	14 349	7 625
Övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-1 633	29
Redovisad skatt	**53 710**	**-7 262**
Effektiv skattesats	-197%	-3%

BELOPP REDOVISADE DIREKT MOT EGET KAPITAL	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt:	0	0
Uppskjuten skatt: Skatt hänförligt till tidigare års underskottsavdrag	0	0
Summa	**0**	**0**

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

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Underskotts-avdrag
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**4 104**
Redovisat:	
Minskning genom avyttring	-70
I resultatet	4 715
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**8 749**

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	**3 197**
Redovisat:	
I resultatet	907
I övrigt totalresultat	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**4 104**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Finansiella instrument	Likviditetsplaceringar	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**0**	**15 017**	**0**	**89 116**	**104 133**
Redovisat:					
Minskning genom avyttring	0	0	0	-13 646	-13 646
I resultatet	1 503	-15 017	0	-35 501	-49 015
Direkt mot eget kapital	0	0	0	0	0
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**1 503**	**0**	**0**	**39 969**	**41 472**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Finansiella instrument	Likviditetsplaceringar	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2020-01-01	**0**	**0**	**115**	**107 161**	**107 276**
Redovisat:					
I resultatet	0	15 017	-115	-18 045	-3 143
Direkt mot eget kapital	0	0	0	0	0
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	**0**	**15 017**	**0**	**89 116**	**104 133**

Uppskjutna skattefordringar har redovisats i balansräkningen för samtliga skattemässiga underskottsavdrag. Bedömningen är att de skattemässiga underskottsavdragen kommer kunna utnyttjas mot skattemässiga vinster inom 1-3 år.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214423

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

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

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

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

VÄRDERINGSMODELL

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

HYRESINBETALNINGAR

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, d v s de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. 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.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214424

Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

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

KALKYLRÄNTA

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

RESTVÄRDE

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

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter, forts.

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

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

Se Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

NOT 15 RÖRELSEFASTIGHETER

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

NOT 16 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214425

NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Installation på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Summa materiella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärde per 1 januari 2022	**12 193**	**12 934**	**25 127**
Årets anskaffningar	0	357	357
Försäljningar och utrangeringar	0	-1 244	-1 244
Omklassificeringar	0	1 259	1 259
Valutaomräkningsdifferens	0	107	107
Anskaffningsvärde per 31 december 2022	**12 193**	**13 413**	**25 606**
Ackumulerade avskrivningar per 1 januari 2022	**-4 370**	**-9 577**	**-13 947**
Årets avskrivningar	-768	-1 258	-2 026
Försäljningar och utrangeringar	0	994	994
Omklassificeringar	0	-646	-646
Ackumulerade avskrivningar per 31 december 2022	**-5 138**	**-10 487**	**-15 625**
Utgående redovisat värde per 31 december 2022	**7 055**	**2 926**	**9 981**

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211426

NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURES

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

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

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

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

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

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint ventures som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som har redovisats i de finansiella rapporterna för respektive joint venture. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Pallas 1 Fastighets AB äger en kommersiell fastighet med hyresintäkter från både kontor, handel och parkeringar samt via dotterbolaget Pallastornet Fastighets AB en exploateringsfastighet för utveckling av bostäder.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211427

Not 18 Andelar i joint ventures, forts.

	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förvaltningsfastigheter	450 004	417 999
Övriga anläggningstillgångar	8 749	54
Projektfastighet	66 764	64 360
Omsättningstillgångar	12 144	5 990
Långfristiga skulder	251 253	237 259
Kortfristiga skulder	38 698	21 534
Nettotillgångar	**247 710**	**229 610**

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Intäkt	23 328	26 865
Resultat	18 100	1 388
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**18 100**	**1 388**

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Ingående nettotillgångar	229 610	228 222
Resultat för perioden	18 100	1 388
Aktieägartillskott	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Utgående nettotillgångar	**247 710**	**229 610**

	2022-12-31	**2021-12-31**
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel	123 855	114 805
Goodwill	0	0
Redovisat värde	**123 855**	**114 805**

	Koncernen Hugin Holding AB	
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Projektfastighet	450 004	417 999
Omsättningstillgångar	8 749	54
Byggnadskreditiv	251 253	237 259
Kortfristiga skulder	38 698	21 534
Nettotillgångar	**247 710**	**229 610**

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Intäkt	24	279
Resultat	-1 602	-480
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**-1 602**	**-480**

	Koncernen Hugin Holding AB	
AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	**2022-01-01 - 2022-12-31**	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Ingående nettotillgångar 1 januari	319	799
Minskning aktiekapital	-25	0
Ägarförändringar	-374	0
Resultat för perioden	-1 602	-480
Aktieägartillskott	8 029	0
Övrigt totalresultat	0	0
Utgående nettotillgångar 31 december	**6 347**	**319**

	2022-12-31	**2021-12-31**
Koncernens andel i %	75,2	75,2
Koncernens andel	4 773	240
Goodwill	1 997	0
Redovisat värde	**6 770**	**240**

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214428

NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER 2021-12-31

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	värderingsnivå	Finansiella tillgångar/skulder värderade till: verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Fordringar hos joint ventures		0	17 440	17 440
Andra långfristiga fordringar		0	8 047	8 047
Kundfordringar		0	2 681	2 681
Likviditetsplaceringar	1	183 291		
Summa		**183 291**	**28 168**	**28 168**
FINANSIELLA SKULDER				
Räntebärande finansiella skulder		0	630 878	630 878
Leasingskuld		0	8 684	8 684
Finansiella derivatinstrument	2	576	0	576
Byggnadskreditiv		0	145 096	145 096
Leverantörsskulder		0	27 819	27 819
Summa		**576**	**812 477**	**813 053**

Not 19 Finansiella instrument, forts.

KORTFRISTIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

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

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

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

LIKVIDITETSPLACERINGAR

	2022-12-31 Anslaffningsvärde	2022-12-31 Bokfört värde
Placeringar i börsnoterade bolag och fonder	99 963	94 179

	2021-12-31 Anslaffningsvärde	2021-12-31 Bokfört värde
Placeringar i börsnoterade bolag och fonder	110 395	183 291

NOT 20 PROJEKTFASTIGHETER

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

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214129

NOT 22 KONCERNFÖRETAG

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214430

Not 22 **Koncernföretag, forts.**

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

NOT 23 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

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

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

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

NOT 24 FINANSIELLA RISKER

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. 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.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214337

Not 24 Finansiella risker, forts.

KREDITRISK

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

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

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

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

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.

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

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

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

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. 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. Uddetorp Invest arbetar aktivt med ränterisken i låneportföljen. Det innebär bland annat att Uddetorp Invest kontinuerligt bevakar utvecklingen på räntemarknaden och följer upp låneportföljens räntebindning.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 0,5 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på +/- 1 400 tkr (1 830) tkr.

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214432

Not 24 Finansiella risker, forts.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

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

Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via banklån. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 42 000 tkr (42 000 tkr). Den totala likviditetsreserven består av aktuellt kassasaldo om 76 834 tkr samt onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten outnyttjad. Därutöver finns placeringar i börsnoterade bolag och fonder uppgående till 94 179 tkr. Dessa placeringar är redovisade som kortfristiga likviditetsplaceringar.

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

Koncernens kontraktsenliga 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.

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

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

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Uddetorp Invest ingått

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

Kapitalhantering

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

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516214333

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

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

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar	5 454	6 415
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	12 610	-71 376
Realisationsresultat sålda dotterbolag	-30 234	-46 105
Resultatandelar från joint ventures	-7 541	2 262
Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-968	0
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	7 871	-576
Övrigt	476	150
Redovisat värde	**-12 332**	**-109 230**

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

			Icke kassaflödespåverkande		
	2022-01-01	Kassaflöden från finansiering	Försäljning koncernföretag	Övrigt	2022-12-31
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**

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516214434

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

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

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

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

NOT 30 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 verksamheter. Det innefattar både vårt förvaltningsbestånd samt projektutveckling. Den lägre aktiviteten i projektutvecklingen av bostäder möjliggör att en större del av lokalanpassningar och projektutveckling kan hanteras internt med befintlig personal.

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214335

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214336

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214437

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214338

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Upp-skrivnings-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01	**100**	**20**	**479 800**	**61 314**	**5 646**	**546 880**
Omföring resultat från föregående år				5 646	-5 646	0
Årets resultat					1 659	1 659
Årets övrigt totalresultat				0	0	0
Årets totalresultat				**0**	**1 659**	**1 659**
Transaktioner med ägare						
Utdelning				0		0
Summa				**0**	**0**	**0**
Övrigt						
Förändring uppskrivningsfond			109 184			109 184
Summa			109 184			**109 184**
Utgående balans per 2021-12-31	**100**	**20**	**588 984**	**66 960**	**1 659**	**657 723**
Ingående balans per 2022-01-01	**100**	**20**	**588 984**	**66 960**	**1 659**	**657 723**
Omföring resultat från föregående år				1 659	-1 659	0
Årets resultat					90 069	90 069
Årets övrigt totalresultat					0	0
Årets totalresultat				**0**	**90 069**	**90 069**
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-19 000		-19 000
Summa				**-19 000**	**0**	**-19 000**
Övrigt						
Förändring uppskrivningsfond			20 000			20 000
Summa			**20 000**			**20 000**
Utgående balans per 2022-12-31	**100**	**20**	**608 984**	**49 619**	**90 069**	**748 792**

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214339

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211440

MODERFÖRETAGETS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

UPPSTÄLLNING

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

INTÄKTER FRÅN AKTIER I KONCERNFÖRETAG

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

SKATTER

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

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

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

Som ett tillägg till anskaffningsvärdemetoden görs upp- 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 koncernföretagens kreditvärdighet uppskattas.

NOT 2 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230516214141

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Uthyrning inventarier till koncernföretag	885	885
Vidarefakturerade kostnader	1328	473
Återvunna kundförluster	8	28
Valutakursdifferenser	0	89
Vinst avyttring inventarier	805	90
Övrigt	1	2
Summa	**3027**	**1567**

NOT 5 ARVODE TILL REVISOR

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

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	1716	1000
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	202	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**1918**	**1000**
Övriga finansiella intäkter:		
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	0	0
Summa	**0**	**0**
Summa finansiella intäkter	**1918**	**1000**

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-294	-208
Räntekostnader skulder till leasingbolag	-123	-128
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-26	-65
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-443**	**-401**
Övriga finansiella kostnader:		
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	-890	-274
Summa	**-890**	**-274**
Summa finansiella kostnader	**-1333**	**-675**

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	11494	11344
Lämnat koncernbidrag	-3578	-1304
Summa	**7916**	**10040**

NOT 11 SKATT

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	-382
Redovisad skatt	**0**	**-382**

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214142

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**5 814**	**5 697**
Inköp	0	134
Omklassificeringar	1 260	0
Försäljningar och utrangeringar	-689	-17
Utgående anskaffningsvärde	**6 385**	**5 814**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-4 554**	**-3 642**
Årets avskrivningar	-938	-914
Omklassificeringar	-647	0
Försäljningar och utrangeringar	689	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 450**	**-4 554**
Utgående redovisat värde Inventarier, verktyg och installationer	**935**	**1 260**

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**5 576**	**4 523**
Inköp	1 706	3 227
Omklassificeringar	-1 260	0
Försäljningar och utrangeringar	-1 902	-2 174
Utgående anskaffningsvärde	**4 120**	**5 576**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-1 437**	**-590**
Årets avskrivningar	-1 041	-1 104
Omklassificeringar	647	0
Försäljningar och utrangeringar	591	257
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 240**	**-1 437**
Utgående redovisat värde Leasinginventarier	**2 880**	**4 139**

NOT 13 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

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

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211443

NOT 14 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

För finansiella instrument som finns i moderföretaget anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade värdena. Moderföretaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella tillgångarna.

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 16 EGET KAPITAL

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

NOT 17 LÖPTIDSANALYS FÖR FINANSIELLA SKULDER

Moderföretagets kontraktsenliga 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.

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

	2021-12-31						
	Förväntat kassaflöde						**Redovisat**
LÖPTIDSANALYS	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**	**värde**
Skulder till kreditinstitut	10 383	0	0	0	0	**10 383**	10 241
Leasingskulder	411	3 238	830	0	0	**4 479**	4 328
Skulder till koncernföretag	44	0	0	0	0	**44**	44
Leverantörsskulder	184	0	0	0	0	**184**	184
	11 022	3 238	830	0	0	**15 090**	**14 797**

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211444

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 19 KASSAFLÖDESINFORMATION

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

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

FÖRÄNDRING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

	2021-01-01	Kassaflödes-påverkande förändringar	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 057	0	184	10 241
Leasingskulder	4 047	-1 029	1 310	4 328
Skulder till koncernföretag	44	0		44
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**14 148**	**-1 029**	**1 494**	**14 613**

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616211445

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden för koncernbolag	**2 000**	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

NOT 21 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

NOT 21 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

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

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

20230616214 46

Borås den dag som framgår av elektronisk påskrift.

Bo Smith
Styrelseordförande

Robert Smith
Styrelseledamot, VD

Martin Smith
Styrelseledamot, v VD

Ingela Smith
Styrelseledamot

Kerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska påskrift.

BDO Göteborg

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493667622 Signerat RS, MS, PAC, BS, KS, IS, KE

Uddetorp Invest AB
Stora Torget 1, 503 30 Borås, Sverige
Telefon: +46(0)33-225 330
uddetorpinvest.se

Verifikat

Transaktion 09222115557493667622

Dokument

UI_Arsredovisning_2022-bolagsverket (5)
Huvuddokument
47 sidor
Startades 2023-05-29 15:14:29 CEST (+0200) av Pierre Höglund (PH)
Färdigställt 2023-05-30 16:59:30 CEST (+0200)

Initierare

Pierre Höglund (PH)
pierre.hoglund@uddetorpinvest.se
+46702334433

Signerande parter

Robert Smith (RS)
Personnummer 641006-5574
robert.smith@uddetorpinvest.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT SMITH"
Signerade 2023-05-29 16:24:11 CEST (+0200)

Martin Smith (MS)
Personnummer 700514-5631
martin.smith@uddetorpinvest.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN SMITH"
Signerade 2023-05-30 15:50:18 CEST (+0200)

Per Anders Carlsson (PAC)
Personnummer 590407-5578
peranders.carlsson@bdo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Carlsson"
Signerade 2023-05-30 16:47:09 CEST (+0200)

Bo Smith (BS)
Personnummer 380616-5415
bo.smith@uddetorpinvest.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO SMITH"
Signerade 2023-05-30 15:56:22 CEST (+0200)

Kerstin Smith (KS)

Ingela Smith (IS)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230616071448

20230616211449

Verifikat

Transaktion 09222115557493667622

Personnummer 390306-5781
kerstin.smith@uddetorpinvest.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN SMITH"
Signerade 2023-05-30 15:52:47 CEST (+0200)

Personnummer 660321-5648
ingela@uddetorpsateri.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA SMITH"
Signerade 2023-05-29 21:50:24 CEST (+0200)

Katarina Eklund (KE)
Personnummer 800307-5929
katarina.eklund@bdo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA EKLUND"
Signerade 2023-05-30 16:59:30 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

20230616231450

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uddetorp Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

S1aeht7U2-Hk0xntXl2

20230616214531

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås den dag som framgår av vår digitala påskrift

BDO Göteborg AB

Per Anders Carlsson	Katarina Eklund
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

S1aeht7U2-Hk0xntXI2

20230616214 52

Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2023 16:59

SENT BY OWNER:
Per anders Carlsson • 30.05.2023 16:45

DOCUMENT ID:
Hk0xntXI2

ENVELOPE ID:
S1aeht7U2-Hk0xntXI2

DOCUMENT NAME:
RB Uddetorp Invest.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per anders Carlsson	Signed	30.05.2023 16:47	Email	IP: 217.119.170.26
peranders.carlsson@bdo.se	Authenticated	30.05.2023 16:47	Low	IP: 217.119.170.26
2. Katarina Eklund	Signed	30.05.2023 16:59	Email	IP: 83.209.3.49
katarina.eklund@bdo.se	Authenticated	30.05.2023 16:58	Low	IP: 83.209.3.49

* 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