

OOF Group AB

Delårsrapport januari – juni 2021



FÖRSTA HALVÅRET JANUARI – JUNI 2021

- Periodens resultat uppgick under perioden till 12 937 (7 190) tkr.
- Soliditeten var 27,0 (21,5) %.
- EPRA NRV hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgick till 131 152 (67 062) tkr.
- Balansomslutningen uppgick till 428 489 (338 952) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Marknaden för bostäder samt industri-, lager- och logistikfastigheter är fortsatt stark.

Koncernen har under perioden förvärvat ett nytt bostadsprojekt beläget på Öster Mälarstrand, Västerås.

Strategin att parallellt utveckla kommersiella lokaler för egen långsiktig förvaltning samt bostadsrätter för försäljning har visat sig framgångsrik. Förmågan att identifiera affärer och träffa avtal med nya hyresgäster har lett till att vi nu innehar projekt i tre städer; Uppsala, Halmstad och Västerås.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den andra etappen av industriområdet Propark i Östra Fyrislund, Uppsala har till största delen färdigställt och hyresgästerna Padel Zenter och Hilti flyttade in under andra kvartalet. Under samma kvartal erhöles även bygglov för tredje etappen med Cramo som hyresgäst. För den sista och avslutande etappen har en avsiktsförklaring tecknats med Hedin Bil som hyresgäst.

I juni erhöles bygglov för en tillbyggnad på Sunnersta Herrgård, Uppsala. Tillbyggnaden skulle innebära ytterligare ca 40 rum utöver de befintliga 40 rummen.

Två fastigheter i Luthagen, Uppsala, har avyttrats under perioden med frånträde i juni respektive september.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Kontrakt har tecknats med Besikta för den sista lediga lokalen i den andra etappen av Propark. Inflyttning beräknas kunna ske till årsskiftet.

Byggstart av en logistikterminal på 18 000 kvm har skett i Fyllinge, Halmstad. Hyresgäst till hela anläggningen är Eleiko. Fastigheten beräknas vara färdigställd under slutet av 2022.

En avsiktsförklaring har tecknats om försäljning av aktierna i OOF Solrosgatan som äger fastigheten Fålhagen 60:1, Uppsala.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2021-01-01- 2021-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga rörelseintäkter (tkr)	3 872	1 640	4 371
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16 878	10 317	62 063
Periodens resultat (tkr)	12 937	7 190	51 056
Avkastning på eget kapital (%)	64,5	NA	63,3
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets stamaktieägare (tkr)	131 152	67 062	119 774
Balansomslutning (tkr)	428 489	338 952	333 134
Soliditet (%)	27,0	21,5	32,2
Antalet anställda	6	5	6

KONCERNENS UTVECKLING UNDER PERIODEN

RÖRELSENS INTÄKTER

Rörelseintäkterna, till merparten hyresintäkter, uppgick till 3 872 (1 640) tkr. Ökningen är ett resultat av inflyttning i de två första etapperna i Östra Fyrislund.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat för första halvåret uppgår till 12 937 (7 190) tkr, där förändringen huvudsakligen beror på marknadsvärdering av färdigställda fastigheter samt ökade hyresintäkter.

SOLIDITET

Soliditeten per halvåret var 27,0 (21,5) %.

ALLMÄNT OM OOF GROUP

OOF Group är en lönsam privatägd fastighetskoncern som utvecklar och äger fastigheter med attraktiva lägen. Fastighetsutvecklingen sker med fokus på hållbarhet och arkitektonisk kvalitet. Affären ska samtidigt genomsyras av långsiktighet med ett sunt och begränsat risktagande.

Koncernen består av två affärsområden, nyproduktion av bostäder samt nyproduktion av kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning vilket ger bolaget ett stabilt och tryggt kassaflöde.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

OOF Group AB ägs till 100% av företagsledningen via bolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

OPERATIONELLA RISKER

Risker relaterade till investeringar, affärsmodellen och projekt

OOF:s verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt till bostäder samt till kommersiella hyreslokaler för uthyrning till bolag. Det är således en förutsättning för Koncernens fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras och att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. OOF:s framtida investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom strategiska förvärv. OOF är därför beroende av att en investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Koncernen framgångsrikt sätt. En felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi kan resultera i investeringar med låg eller negativ avkastning.

En väsentlig del av OOF:s strategi är att identifiera attraktiva projektmöjligheter "off market", det vill säga att det potentiella projektet inte är känt för marknaden i övrigt. Strategin förutsätter att OOF på ett aktivt sätt lyckas identifiera dessa projektmöjligheter som är okända för dess konkurrenter. Ett aktivt sökande efter potentiella projekt förutsätter vidare att Koncernen avsätter resurser för detta ändamål vilket innebär kostnader för Koncernen. Om OOF misslyckas med att identifiera lönsamma projekt framöver, skulle detta kunna få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens fortsatta utveckling och resultat.

En annan faktor som påverkar möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är att samtliga avtalsparter uppfyller sina åtaganden gentemot OOF. Vid ett fastighetsutvecklingsprojekt avseende bostadsrättslägenheter är bostadsrättsföreningen vanligen inte berättigad till vite vid försening av färdigställande av projektet. Bostadsrättsföreningen kan dock ändå under vissa förutsättningar vara berättigad till skadestånd till följd av förseningen. OOF har vanligen rätt till förseningsvite under totalentreprenadavtalet som ingåtts med en extern leverantör, det finns dock risk för att det skadestånd bostadsrättsföreningen kan ha rätt till överstiger ett sådant vitesbelopp. Om förseningen beror på entreprenörens konkurs kommer OOF vidare ha svårt att tillgodogöra sig vitesersättning från entreprenören.

Vid nyproduktion förekommer vidare tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt och/eller ökade kostnader.

Möjligheten att bedriva framgångsrika fastighetsprojekt i framtiden är även beroende av ett flertal ytterligare förutsättningar. Dessa förutsättningar är bland annat att OOF kan bibehålla och erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt i förekommande fall upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor. Om Koncernen misslyckas med detta kan det få en väsentlig negativ effekt på OOF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FINANSIELLA RISKER

OOF är exponerat för ränterisker

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter. De tillämpliga räntenivåerna kan komma att förändras och det är inte omöjligt att framtida räntekostnader kan komma att vara högre än de vinster som genereras av Koncernens investeringar. Om så skulle ske skulle det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning.

OOF är exponerat för likviditets- och finansieringsrisker

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Koncernen oförmånliga villkor. Med likviditetsrisk avses risken för att Koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att möjliggöra fastighetsförvärv och projektutveckling krävs både lång- och kortfristig finansiering samt en adekvat fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder.

Även om OOF för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering kan OOF i framtiden komma att bryta mot de finansiella förpliktelserna enligt sina kreditavtal, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen. OOF är även exponerat för krav i kreditavtalen vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Koncernens möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Koncernens kreditavtal exponerar även koncernen för motpartsrisker. Om OOF i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om OOF inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för OOF oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på OOF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

STRATEGISKA RISKER

Risker relaterade till marknadsekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen, och därmed Koncernen, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, sysselsättningsutveckling, regionalekonomisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt,

befolkningsstruktur, inflation med mera. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på likväl lokalhyresmarknaden för företag som bostadsrättsmarknaden för privatpersoner. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Koncernens finansnetto. Inflation påverkar också Koncernens kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. OOF:s fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Uppsala-regionen då Koncernens fastighetsbestånd för närvarande har störst koncentration där. Försämringar av den globala ekonomin eller andra marknadsstörningar, liksom försämrad likviditet i den svenska lokal- och bostadsmarknaden kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 Helår
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	3 872	1 640	4 371
	3 872	1 640	4 371
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-4 712	-2 035	-7 968
Personalkostnader	-1 771	-1 338	-3 101
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-1 724	-1 811	-3 771
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	0	0	25 000
Resultat från andelar i joint venture	-25	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	-7 584	-8 759
Summa rörelsens kostnader	-8 231	-12 769	1 402
Övriga väsentliga rörelseposter			
Värdetförändring fastigheter	28 186	26 679	67 500
Summa övriga väsentliga rörelseposter	28 186	26 679	67 500
Rörelseresultat	23 827	15 550	73 273
Finansiellt netto	-6 950	-5 233	-11 210
Resultat före skatt	16 878	10 317	62 063
Skatt	-3 941	-3 127	-11 007
Periodens resultat	12 937	7 190	51 056
Periodens resultat tillfullo hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	12 937	7 190	51 056
Resultat per aktie:			
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	129,37	71,90	510,56

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Periodens resultat	12 937	7 190	51 056
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	12 937	7 190	51 056
Periodens totalresultat tillfullo hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	12 937	7 190	51 056
Totalresultat per aktie:			
Totalresultat per aktie före och efter utspädning (kr)	129,37	71,90	510,56

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	Not	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		4 680	4 680	4 680
Materiella tillgångar	2	332 908	185 248	270 875
Finansiella tillgångar	2	7 687	6 200	6 502
Uppskjutna skattefordringar		11 630	7 949	0
Summa anläggningstillgångar		356 905	204 077	282 058
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		46 766	127 283	17 126
Övriga fordringar		15 971	3 327	32 107
Likvida medel		8 846	4 265	1 843
Summa omsättningstillgångar		71 584	134 875	51 076
SUMMA TILLGÅNGAR		428 489	338 952	333 134
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		114 318	62 020	106 881
Eget kapital hänförligt till minoriteten		1 200	10 794	500
Summa eget kapital		115 518	72 814	107 381
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		141 277	196 456	33 572
Uppskjuten skatteskuld		28 464	12 991	12 893
Övriga långfristiga skulder		0	0	0
Summa långfristiga skulder		169 742	209 447	46 465
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		50 681	0	97 489
Övriga skulder		92 548	56 691	81 798
Summa kortfristiga skulder		143 229	56 691	179 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 489	338 952	333 134

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	Not	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående eget kapital vid periodens ingång	1	107 381	54 238	54 238
Effekt av ändrade redovisningsprinciper			592	592
Periodens resultat		12 937	7 190	51 056
Övrigt totalresultat för perioden		0	0	0
Totalresultat för perioden		120 318	62 020	105 885
Återbetalning av aktieägartillskott		-5 500		
Transaktioner med minoriteten				
Avyttring projektfastigheter				996
Inbetalda insatser i BRF/projektfastigheter		700	10 794	500
Utgående eget kapital vid periodens utgång		115 518	72 814	107 381
Eget kapital hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		114 318	62 020	106 881

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	2021 jan-juni	2020 Helår
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 827	73 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-26 438	-79 970
Finansiella poster	-8 120	-10 632
Betald skatt	55	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 675	-17 041
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsekapital	-1 579	13 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 254	-3 606
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-46 288	-99 121
Försäljning av anläggningstillgångar	12 105	3 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 183	-95 921
Finansieringsverksamheten		
Upptagna skulder hos kreditinstitut	67 049	110 414
Amortering av skuld	-8 809	-15 000
Transaktioner med minoriteten	700	500
Återbetalning av aktieägartillskott	-5 500	-400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53 440	95 514
Årets kassaflöde	7 003	-4 012
Likvida medel vid årets början	1 843	5 856
Likvida medel vid årets slut	8 846	1 843

MODERBOLA GETS RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 Helår
Nettoomsättning	330	221	531
Övriga rörelseintäkter	17	603	689
	347	824	1 220
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-2 290	-1 404	-3 052
Personalkostnader	-1 453	-1 338	-3 060
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-284	-292	-584
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Rörelseresultat	-3 680	-2 210	-5 476
Resultat från finansiella kostnader			
Finansiellt netto	11 841	-1 485	4 607
Resultat före skatt	8 162	-3 695	-869
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	8 162	-3 695	-869
Periodens resultat tillfullo hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	8 162	-3 695	-869
Resultat per aktie:			
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	81,62	neg	neg

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLA GET

Periodens resultat	8 162	-3 695	-869
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	8 162	-3 695	-869
Periodens totalresultat tillfullo hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	8 162	-3 695	-869
Totalresultat per aktie:			
Totalresultat per aktie före och efter utspädning (kr)	81,62	neg	neg

MODERBOLA GETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella tillgångar	696	1 272	980
Finansiella tillgångar	77 945	78 322	63 090
Summa anläggningstillgångar	78 642	79 594	64 071
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	13 383	7 283	18 428
Likvida medel	483	303	938
Summa omsättningstillgångar	13 866	7 586	19 366
SUMMA TILLGÅNGAR	92 508	87 180	83 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	17 146	6 158	8 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 046	37 031	9 691
Övriga långfristiga skulder	1 100	0	1 100
Summa långfristiga skulder	9 146	37 031	10 791
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 291	0	3 291
Övriga skulder	62 925	43 990	60 370
Summa kortfristiga skulder	66 216	43 990	63 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 508	87 180	83 437

MODERBOLA GETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående eget kapital vid periodens ingång	8 984	9 853	9 853
Periodens resultat	8 162	-3 695	-869
Övrigt totalresultat för perioden	0	0	0
Totalresultat för perioden	17 146	6 158	8 984
Utgående eget kapital vid periodens utgång	17 146	6 158	8 984

MODERBOLA GETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TSEK	2021 jan-juni	2020 Helår
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 680	-5 476
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	284	584
Finansiella poster	8 440	-2 393
Betald skatt	-3	2
	5 041	-7 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsekapital	11 004	3 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 045	-3 727
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-16 675	-2 483
Försäljning av anläggningstillgångar	1 820	7 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 855	4 517
Finansieringsverksamheten		
Upptagna skulder hos kreditinstitut	0	16 000
Amortering av skuld	-1 646	-18 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 646	-2 017
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	938	2 165
Likvida medel vid årets slut	483	938

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Koncernens delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av Årsredovisningslagen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens kapitel 9, Delårsrapport samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar tillämpats som i årsredovisningen för 2020, med undantag för vad som beskrivs under rubriken Ändrade redovisningsprinciper, nedan. För en utförlig beskrivning av koncernens tillämpade redovisningsprinciper i övrigt hänvisas till not 1 i årsredovisningen för 2020.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADSUTVECKLING GENOM BOSTADRÄTTSFÖRENINGAR

Grunder för konsolidering

OOF Group tillämpar från den 1 januari 2021 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning.

Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boendemedlemmarna.

Det innebär att OOF Group redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten "Projektfastigheter" samt som räntebärande skulder.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter

Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt, i samband med att OOF Group uppfyllt sitt prestationsåtagande. Denna tidpunkt är då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boendemedlemmarna.

Projektfastigheter

Projektfastigheter avser innehav av fastigheter som OOF Group har för avsikt att sälja efter färdigställande. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Förändringen har inneburit att två bostadsrättsföreningar konsoliderats per 30 juni 2020 och en bostadsrättsförening konsoliderats per 31 december 2020 respektive 30 juni 2021.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ANDEL I BOSTADSRÄTT

Finansiella tillgångar som kan säljas efter anskaffningstidpunkten

OOF Group äger en bostadsrättslokal vilken används som bolagets showroom i Uppsala. Tidigare har denna andel redovisats till anskaffningsvärde. Från och med den 1 januari 2021 redovisar OOF Group innehavet till verkligt värde såväl vid anskaffningstidpunkten som därefter. För att fastställa verkligt värde för tillgången görs extern marknadsvärdering. Förändringar i verkligt värde av andelar i bostadsrätt redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Förändringen har inneburit ett ökat värde på andelar i bostadsrätt respektive eget kapital. Ingen förändring har skett i det verkliga värdet mellan perioderna.

Nedanstående tabeller visar de omräknade siffrorna för respektive period till följd av de ändrade redovisningsprinciperna.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

	Före	Efter	Före	Efter	Före	Efter
	2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2020-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	25 000	0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	0	0	0	0	0	25 000
Rörelseresultat	0	0	0	0	25 000	25 000
Finansiellt netto	-6 829	-6 950	-5 109	-5 233	-11 030	-11 210

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

	Före 2021-06-30	Efter 2021-06-30	Före 2020-06-30	Efter 2020-06-30	Före 2020-12-31	Efter 2020-12-31
Andel i bostadsrätt	4 200	6 200	4 200	6 200	4 200	6 200
Övriga finansiella tillgångar	12 320	1 487	12 623	0	12 635	302
Finansiella anläggningstillgångar	16 520	7 687	16 823	6 200	16 835	6 502
Uppskjutna skattefordringar	11 606	11 630	7 949	7 949	0	0
Projektfastigheter	0	46 766	0	127 283	0	17 126
Övriga fordringar	17 612	15 971	7 510	3 327	34 052	32 107
Kassa och bank	7 723	8 846	3 375	4 265	1 762	1 843
Omsättningstillgångar	25 335	71 584	10 885	134 875	35 814	51 076
Skulder till kreditinstitut	110 181	141 277	91 219	196 456	26 905	33 572
Uppskjuten skatteskuld	28 052	28 464	12 579	12 991	12 481	12 893
Övriga långfristiga skulder	3 667	0	3 667	0	3 667	0
Långfristiga skulder	141 900	169 742	107 465	209 447	43 053	46 465
Övriga skulder	85 342	92 548	56 441	56 691	82 188	81 798
Kortfristiga skulder	85 342	92 548	56 441	56 691	82 188	81 798
Förändring, netto		2 392		11 135		1 907
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	113 126	114 318	61 679	62 020	105 474	106 881
Eget kapital hänförligt till minoriteten	0	1 200	0	10 794	0	500
Summa eget kapital	113 126	115 518	61 679	72 814	105 474	107 381
Förändring i eget kapital, netto		2 392		11 135		1 907

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

	Före 2021 jan-juni	Efter 2021 jan-juni	Före 2020 Helår	Efter 2020 Helår
Den löpande verksamheten				
Finansiella poster	-8 473	-8 120	-11 030	-10 632
Förändringar av rörelsekapital	21 373	-7 154	29 585	13 436
Övriga poster	-2 567	-2 555	-6 409	-6 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 333	-17 829	12 146	-3 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 683	-34 183	-95 921	-95 921
Finansieringsverksamheten				
Upptagna skulder hos kreditinstitut	42 620	67 049	95 081	110 414
Transaktioner med minoriteten	0	6 275	0	500
Övriga poster	-14 309	-14 309	-15 400	-15 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 311	59 015	79 681	95 514
Årets kassaflöde	5 961	7 003	-4 094	-4 012
Likvida medel vid årets början	1 762	1 843	5 856	5 856
Valutakursdifferens i likvida medel				
Likvida medel vid årets slut	7 723	8 846	1 762	1 843
Förändring likvida medel vid årets slut, netto			1 123	81

BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

I årsredovisningen för räkenskapsåret 2020, sid 31, beskrivs betydelsefulla bedömningar och uppskattningar som görs av styrelse och ledning i samband med upprättandet av de finansiella rapporterna. I tillägg till dessa är det styrelsens och ledningens bedömning att det även i följande område förekommer uppskattningar och antaganden som är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras.

UPPSKJUTEN SKATT

Redovisning av uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag och andra framtida skattemässiga avdrag bygger på bedömningar av möjligheterna till framtida utnyttjande. Uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

NOT 2 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE I RESULTATRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar värderas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad.

Samma principer tillämpas även för andel i bostadsrättsförening, som innehas för att kunna visa upp koncernens projekt och processer på ett representativt sätt och/eller värdestegringar.

Förändring i innehav mellan perioderna presenteras i nedanstående tabeller.

Andel i bostadsrätt

Koncernen	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående verkligt värde	6 200	6 200	4 200
Byte av redovisningsprincip, orealiserade värdeförändringar			2 000
Utgående verkligt värde	6 200	6 200	6 200

Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående verkligt värde	269 652	109 369	109 369
Periodens anskaffningar genom förvärv	0	27 700	38 700
Periodens anskaffningar genom ny-, till- och ombyggnad ¹	43 538	25 006	58 999
Periodens försäljningar	-10 565	-3 136	-3 200
Omklassificeringar	-5 762	-116	1 410
Periodens avskrivningar	-676	-1 563	-3 126
Värdeförändringar, netto	28 186	26 679	67 500
Utgående verkligt värde	324 373	183 939	269 652

¹ varav aktiverade lånekostnader 0 0 0

NOT 3 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut och övriga låntagare			
Fastighetsinteckningar	172 887	126 482	145 255
	172 887	126 482	145 255
Ställda säkerheter för annat			
Spärrade medel för Hyresgaranti Novi Real Estate	0	233	233
Pantsättning av aktier i dotterbolag	76 116	34 178	78 894
	76 116	34 411	79 127
Summa ställda säkerheter	249 003	160 893	224 382

Moderbolaget	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ställda säkerheter för annat			
Spärrade medel för Hyresgaranti Novi Real Estate	0	233	233
Pantsättning av aktier i dotterbolag	500	300	215
Summa ställda säkerheter	500	533	448

Koncernen och moderbolaget	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Summa eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital rullande 12 månader

De senaste tolv månadernas resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

EPRA NRV

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt i sin helhet.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

UNDERSKRIFTER

Undertecknade försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolags och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 oktober 2021

Ricardo Sforzini
Ordförande

Robert Eek
Verkställande direktör