



ODF

*Årsredovisning och
koncernredovisning 2020*

Årsredovisning och koncernredovisning 2020

Innehåll

Koncernen i korthet	4
Pågående projekt	6
Urval avslutade projekt	8
Hållbarhet	10
Ägare och ledning	11
Förvaltningsberättelse	13
Koncernen	
<i>Resultaträkning</i>	15
<i>Balansräkning</i>	16
<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>	18
<i>Kassaflödeanalys</i>	19
Moderföretaget	
<i>Resultaträkning</i>	20
<i>Balansräkning</i>	21
<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>	23
<i>Kassaflödeanalys</i>	24
Tilläggsupplysningar	
<i>Redovisningsprinciper m.m.</i>	25
<i>Noter</i>	33

Koncernen i korthet

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.

Våra hyresgäster är stora bolag med kända varumärken. De inkluderar bland annat Bevego, Würth, Hydrosand, Hilti, Cramo och Padel Zenter.

Sedan starten 2015 har bolaget sålt bostadsrätter för totalt ca 700 MSEK och äger i dag förvaltningsfastigheter, antingen färdigställda eller under produktion, för omkring 600 MSEK.

Initialt har verksamheten varit geografiskt koncentrerad till Uppsala. Nyligen har en nationell expansion påbörjats med fokus på växande regionstäder i kommuner med över 100 000 invånare.

I Halmstad kommer vi under 2021 påbörja produktionen av en drygt 18 000 kvm stor miljöcertifierad logistikcentral åt Eleiko Group. I Västerås pågår projektering av ett flerbostadshus på 16 våningar beläget vid entrén till Öster Mälarstrand.

Läs mer om koncernen och våra projekt på oof.se.

62 MSEK

årets resultat före skatt.

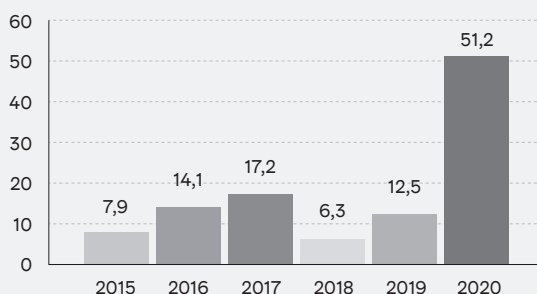
328 MSEK

totala tillgångar.

32%

Soliditet.

Årets resultat (MSEK)



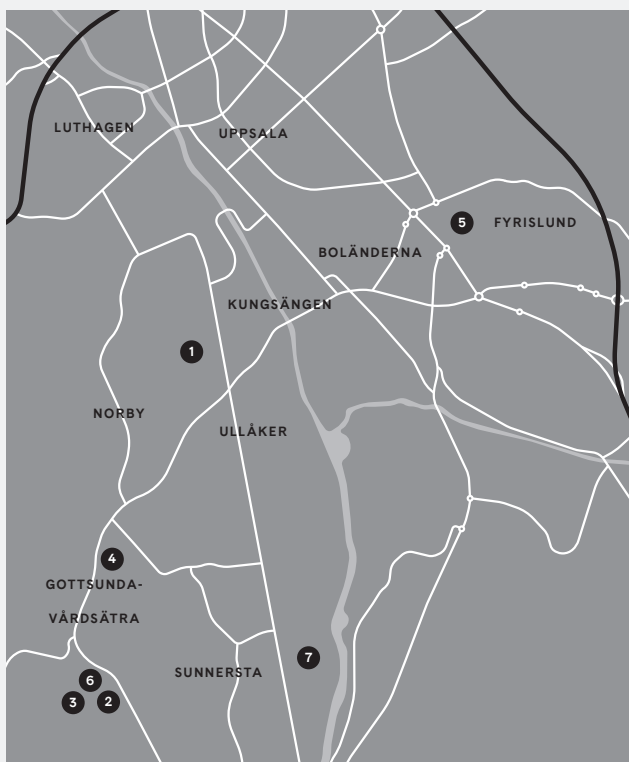
Nyckeltal

	2020
Årets resultat (MSEK)	51,2
Totala tillgångar (MSEK)	328,2
Soliditet (%)	32%
Avkastning på eget kapital (%)	59%
Antal fastigheter	9
Medarbetare	6



Sverige

1. Uppsala
2. Halmstad
3. Västerås



Uppsala

URVAL AVSLUTADE PROJEKT:

1. Prefektgatan 8
2. Häradshusen
3. Dragonhusen
4. Hågablick

PÅGÅENDE PROJEKT:

5. Östra Fyrislund
6. Kvarnhusen
7. Sunnersta Herrgård

2015

Fastighetsbolaget OOF Group bildas. Målsättningen är att bygga och förvalta bostäder och kommersiella fastigheter.

2016

Bolaget byggstartar sitt allra första projekt. Det är en nyproduktion av tio moderna bostadsrättsradhus med utsikt över Hågadalens-Nästens naturreservat i Uppsala.

2017

OOF färdigställer sitt första radhusprojekt med lyckat resultat. Under samma år påbörjas byggnationen av bolagets andra radhusprojekt; Dragonhusen.

2018

OOF färdigställer projektet Dragonhusen, nyproduktion av 26 tidlösa radhus i bostadsrättsform i Vårdsätra i Uppsala.

2019

Bolaget bygger klart Häradshusen, 23 nyproducerade och eleganta radhus i Vårdsätra i Uppsala.

2020

Etapp 1 av handelsplatsen Propark intill E4:n färdigställs. Det är en industribyggnad på 4 100 kvm i Östra Fyrislund, Uppsala. Sammanlagt ska OOF bygga ca 15 000 kvm kommersiella lokaler i området med beräknat slutförande under 2022.

2021

Bolaget färdigställer Prefektgatan 8, nyproduktion av 87 lägenheter i bostadsrättsform i Rosendal i Uppsala. Produktion påbörjas av Kvarnhusen, nyproduktion av tolv radhus ritade av Tham & Videgård Arkitekter.

Pågående projekt

Uppsala



ÖSTRA FYRISLUND, UPPSALA

Nyproduktion av drygt 15 000 kvm för industri och handel i Östra Fyrislund, Uppsala

Status: Produktion pågår

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23, 8:22 samt Uppsala Fyrislund 13:3

Adress: Kastg./Upplageg./Södra Depåg., 755 98 Uppsala

Storlek: Drygt 15 000 kvm LOA

Hyresgäster: Würth, Bevego, Padel Zenter, Hilti, Cramo, Hydroscand mfl.

Uppsala



KVARNHUSEN, UPPSALA

Nyproduktion av tolv radhus i bostadsrättsform i Vårdsätra, Uppsala

Status: Produktion pågår

Fastighet: Uppsala Vårdsätra 28:5

Adress: Vikv. 70-92, 756 55 Uppsala

Storlek: 1 818 kvm BOA

Halmstad



LOGISTIKTERMINAL, HALMSTAD

Nyproduktion av 18 000 kvm logistikterminal i Fyllinge, Halmstad

Status: Projektering pågår

Fastighet: Halmstad Fyllinge 20:433

Adress: Skackelvägen

Storlek: 18 000 kvm LOA

Hyresgäst: Eleiko

Uppsala



SUNNERSTA HERRGÅRD, UPPSALA

Utökning av long-stay-anläggning med 40 rum i Sunnersta, Uppsala

Status: Projektering pågår

Fastighet: Uppsala Sunnersta 148:1

Adress: Sunnerstav. 24, 756 51 Uppsala

Storlek: 1 400 kvm BTA

Västerås



ÖSTER MÄLARSTRAND, VÄSTERÅS

Nyproduktion av 7 000 kvm flerbostadshus på Öster Mälarstrand, Västerås

Status: Projektering pågår

Fastighet: N/A

Adress: N/A

Storlek: 7 000 kvm BTA

Pågående projekt Östra Fyrislund

I Östra Fyrislund, Uppsalas nya industriområde invid E4:an, utvecklas 15 000 kvm kommersiella lokaler anpassade för handel, lager och industri. Det lättillgängliga läget är eftertraktat och de första etapperna är uthyrda till starka varumärken inom framför allt bygghandel. Byggnationen av Etapp 2 färdigställdes under andra kvartalet 2021 då byggtjänstbolaget Hilti och padeloperatören Padel Zenter flyttade in. Inom kort påbörjas byggnationen av Etapp 3 innehållande en ny anläggning för maskinuthyraren Cramo.

I området färdigställs även inom kort en kombinerad bussverkstad/bussdepå. Ett 10-årigt hyresavtal har ingåtts med Bussexperten, en auktoriserad servicepartner för Mercedes-Benz samt med Mohlins Bussar som vunnit Region Uppsalas upphandling av länets skolbuss- och lokaltrafik fram till och med juni 2029.

BEVEGO

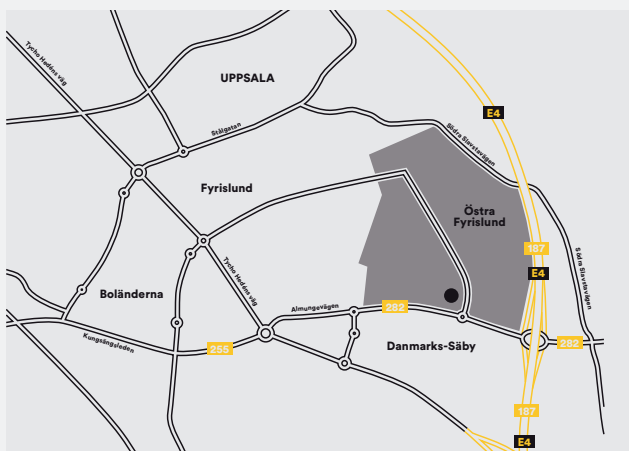
HILTI

WÜRTH

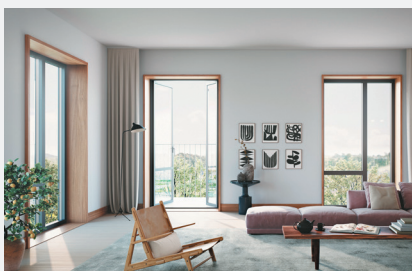
PADEL ZENTER

C R A M O

HYDROSCAND



Urval avslutade projekt



PREFEKTGATAN 8, UPPSALA

Nyproduktion av 87 lägenheter i bostadsrättsform i Rosendal, Uppsala

Status: Färdigställt 2021

Fastighet: Uppsala Kåbo 64:2

Adress: Prefektgatan 8, 752 37 Uppsala

Storlek: 5 400 kvm BTA



PROPARK ETAPP 1, UPPSALA

Färdigställd industribyggnad på 4 100 kvm i Östra Fyrislund, Uppsala

Status: Färdigställt 2020

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23

Adress: Kastg./Upplageg. 755 98 Uppsala

Storlek: 4 100 kvm LOA

Hyresgäster: Bevego, Würth och Hydroscand



PROPARK ETAPP 2, UPPSALA

Färdigställd industribyggnad på 5 100 kvm i Östra Fyrislund, Uppsala

Status: Färdigställt 2021

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23

Adress: Kastg./Upplageg. 755 98 Uppsala

Storlek: 5 100 kvm LOA

Hyresgäster: Padel Zenter, Hilti



HÄRADSHUSEN, UPPSALA

Nyproduktion av 23 radhus i bostadsrättsform i Vårdsätra, Uppsala

Status: Färdigställt 2019

Fastighet: Uppsala Vårdsätra 29:1-2

Adress: Vikv. 94-13, 756 55 Uppsala

Storlek: 3 105 kvm BOA



DRAGONHUSEN, UPPSALA

Nyproduktion av 26 radhus i bostadsrättsform i Vårdsätra, Uppsala

Status: Färdigställt 2018

Fastighet: Uppsala Vårdsätra 28:1-2

Adress: Vikv. 18-68, 756 55 Uppsala

Storlek: 3 952 kvm BOA



HÅGABLICK, UPPSALA

Nyproduktion av tolv radhus i bostadsrättsform i Vårdsätra, Uppsala

Status: Färdigställt 2017

Fastighet: Uppsala Vårdsätra 28:5

Adress: Vikv. 70-92, 756 55 Uppsala

Storlek: 1 818 kvm BOA

Avslutade projekt

Prefektgatan 8

I natursköna Rosendal, ett par kilometer från centrum växer Uppsalas nya stadsdel fram. Med city på cykelavstånd och stadsskogen som närmaste granne är Rosendal en plats för alla som efterfrågar ett hållbart liv i stadsmiljö.

Den återhållsamma och vackra fastigheten inrymmer 87 bostäder från ett till tre rum och kök. Husets exteriör domineras av den putsade fasaden i varmgrå ton, som tillsammans med sockeln i slät betong och mansardtaket i plåt ger ett varmt och elegant intryck. Fönstren har vackra spröjsar och en karaktäristisk inramning som går igen på husets insida. Samtliga fönster går hela vägen ner till golv vilket inte bara ger ett generöst ljusinsläpp utan även en fin utsikt mot den intilliggande parken. Lägenheternas vackra detaljer i naturoljad ek adderar värme och elegans, inte minst fönstersmygarna som på ett vackert och effektivt sätt ramar in utsikten.

Prefektgatan 8 genomfördes tillsammans med arkitektkontoret Jägnefält Milton och har precis som OOF:s andra projekt starkt fokus på hållbarhet, gröna materialval samt god arkitektur.

FAKTA

Nyproduktion av 87 lägenheter
i bostadsrättsform

Fastighet: Uppsala Käbo 64:2

Adress: Prefektgatan 8, 752 37 Uppsala

Arkitekt: Jägnefält Milton

Storlek: 5 400 kvm BTA



Hållbarhet

På OOF arbetar vi alltid hållbart. För oss är det en självklarhet att ta ansvar och bidra till en positiv utveckling av samhället.

Vi bygger och förvaltar våra fastigheter med stor hänsyn till miljön och strävar efter att ligga i framkant med utvecklingen av hållbara byggnader. Samtidigt vill vi möjliggöra ett mer hållbart liv för alla som vistas i och runt våra hus.

Med välbyggda hus, vacker design och kloka materialval är vi med och påverkar stadsbilden. Tillsammans med några av branschens mest intressanta arkitekter skapar vi gedigna byggnader med karaktär, något som kan skapa glädje för både nuvarande och kommande generationer.

Hållbarhetsaspekterna Huset, Affären och Människan är tydligt integrerade i vårt arbetssätt och hjälper oss att styra mot hållbara metoder.

Vi arbetar med olika typer av miljöcertifieringar. Genom certifieringarna underlättas arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågor hela vägen från planering till drift. Fördelarna med detta är många, både för fastighetsägare, underleverantörer, hyresgäster och samhället i stort.

Huset

Våra nyproducerade fastigheter byggs med ambitionen att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver eller märkas med Svanen.

Vi följer upp energianvändningen i vårt fastighetsbestånd och granskar löpande möjligheter till minskad energianvändning.

Vi erbjuder gröna hyresavtal med handlingsplaner som ska bidra till en bättre miljö.

Vi bygger ofta med solceller på taket alternativt gröna tak (sedum).

I våra bostadsrättsföreningar erbjuds mobilitetspaket inkluderande gratis medlemskap i bilpool, årskort med lokaltrafiken och elektrifierade last- och familjecyklar.

Affären

Vi står för ett långsiktigt fastighetsägande och strävar efter en stabil avkastning med hänsyn till sociala, etiska och miljömässiga aspekter.

OOF har vuxit med god och stabil lönsamhet sedan starten 2015. Långsiktigt hållbar tillväxt och god avkastning skapar värden för OOF:s intressenter och möjliggör fortsatta investeringar.

Vi beaktar hållbarhetsaspekter vid samtliga investeringsbeslut och leverantörsväl.

Vi strävar efter att öka andelen finansiering med gröna lån.

Människan

Genom att engagera oss i samhällsplaneringsprocessen bidrar vi till att utveckla socialt hållbara miljöer, bland annat genom åtgärder för ökad trygghet samt genom att skapa fritidsaktiviteter i och omkring våra hus.

Vårt långsiktiga förvaltningsperspektiv gör att vi kan bidra med socialt värdeskapande tillsammans med kommuner, hyresgäster och andra intressenter.

Vi vill inspirera våra hyresgäster att leva mer hållbart, exempelvis genom individuell mätning av el- och vattenkonsumtion i vår nybyggnation.

Ägare och ledning

Robert Eek

VD OCH GRUNDARE

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och en juristexamen från Stockholms universitet. Tidigare egen verksamhet inom finansbranschen. Innan dess Brummer & Partners.



Riccardo Sforzini

ARBETANDE STYRELSEORDFÖRANDE OCH GRUNDARE

Civilekonom från Uppsala universitet. Tidigare egen verksamhet inom finansbranschen. Innan dess Sundal Collier samt Hagströmer & Qviberg.



Christoffer Hemmings

EKONOMICHEF

Civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg. Tidigare revisor på Grant Thornton samt EY.



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om OOF Group AB

OOF Group AB (under året bytt namn från "OOF Bostad AB") bildades 2015 och har sedan starten bedrivit fastighetsutveckling.

Moderbolaget, OOF Group AB, äger indirekt projekten som vart och ett är strukturerat i separata juridiska strukturer vilket innefattar både aktiebolag och bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inflyttning i den andra radhusetappen i Vårdsätra, Uppsala, skedde under slutet av 2019 / början av våren 2020 och föreningen överlämnades till medlemmarna under hösten 2020.

Sunnersta Herrgård, Uppsala, förvärvades under hösten 2019 men tillträdades först under våren 2020 och har från halvårsskiftet och framåt hyrt ut befintliga rum. Samtidigt pågår en projektering för en tillbyggnad och ytterligare rum för uthyrning på fastigheten.

Samtliga aktier i Söderhällby Fastigheter AB förvärvades under året med tillhörande fastighet i Östra Fyrislund, Uppsala. Efter förvärvet har avtal med hyresgäster tecknats och produktion påbörjats i början av 2021.

Andra etappen av den under 2019 förvärvade industritomten i Östra Fyrislund, Uppsala, produktionsstartade 2020 och färdigställdes under första halvåret 2021. Första etappen färdigställdes under 2020. Bolaget har även tecknat avtal med maskinuthyraren Cramo för Etapp 3 med beräknad produktionsstart under andra halvan av 2021.

OPERATIONELLA RISKER

Bolaget har en liten organisation och handlar därför upp många tjänster externt vilket skapar ett beroende av extern kompetens i sina projekt. Det är således av stor vikt att välja kompetenta arkitekter och projektörer, liksom val av projektledare och byggtreprenör. Risken finns annars för ökade kostnader i form av ändrings- och tillägsarbeten eller pga. förseningar i projekten. Bolaget har därför inlett ett samarbete med en extern projektledningsfirma och därtill arbetar man med ett fåtal byggtreprenörer där en etablerad relation finns.

FINANSIELLA RISKER

Bolagets verksamhet förutsätter tillgång till kreditmarknaden och likviditet i densamma. Försvårdad eller fördyrad upplåning skulle ha negativ påverkan på bolagets möjlighet att finansiera och realisera projekt. Bolaget ser därför löpande över finansieringen och har under 2020 förlängt befintlig finansiering samt tagit upp ny finansiering kopplat till befintliga och pågående projekt.

STRATEGISKA RISKER

Bolaget är beroende av den generella makroekonomiska utvecklingen. Denna utveckling styr förutsättningarna för försäljning och produktionsstart av nya projekt. Vidare verkar bolaget i en konkurrensutsatt bransch vilket ställer krav på en konstant förädling av affärsmodellen.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

Styrelsen och verkställande direktören för OOF Group AB (559004-8277) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Flerårsöversikt koncernen*

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	29 371	1 034	13 924	39 972	8 040
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62 243	17 055	5 696	11 784	15 576
Rörelsemarginal (%)	249,5%	2262,1%	56,5%	36,5%	202,5%
Avkastning på eget kapital (%)	59,0%	31,4%	9,1%	20,2%	36,1%
Balansomslutning (tkr)	328 205	174 374	122 274	162 632	140 053
Soliditet (%)	32,1%	31,1%	51,1%	35,9%	30,8%
Antal anställda	6	4	3	2	1,5

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	531	2 683	239	352	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-869	-3 384	26 274	-3 303	-2 148
Rörelsemarginal (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Avkastning på eget kapital (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning (tkr)	83 496	75 349	36 297	27 270	25 781
Soliditet (%)	10,8%	13,1%	94,2%	36,4%	58,9%
Antal anställda	6	4	2	2	1,5

*Se definition av nyckeltal under not 23

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	9 803 057
Årets förlust	-868 768
	8 934 289
Disponeras så att i ny räkning överföres	8 934 289
	8 934 289

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	29 370 701	1 033 824
Nettoomsättning		29 370 701	1 033 824
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader		-7 967 603	-2 638 532
Personalkostnader	3	-3 100 522	-2 362 232
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 770 547	-216 423
Resultat från andelar i joint venture	11	-358	0
Övriga rörelsekostnader	4	-8 758 732	0
Summa rörelsens kostnader		-23 597 762	-5 217 187
ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER			
Värdeförändring fastigheter		67 499 974	27 569 037
Summa övriga väsentliga rörelseposter		67 499 974	27 569 037
Rörelseresultat		73 272 913	23 385 674
Realisationsresultat		0	-1 007 278
Finansiella intäkter		315 741	1 497 829
Finansiella kostnader	6	-11 345 591	-6 821 363
Resultat från finansiella poster		-11 029 850	-6 330 812
Resultat före skatt		62 243 063	17 054 862
Skatt på årets resultat	7, 18	-11 007 131	-4 569 235
Årets resultat		51 235 932	12 485 627
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT:			
Årets resultat		51 235 932	12 485 627
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		51 235 932	12 485 627
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT:			
Moderföretagets aktieägare		51 235 932	12 485 627
Innehav utan bestämmande inflyttande		0	0
		51 235 932	12 485 627

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	8	4 680 386	4 680 386
		4 680 386	4 680 386
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	9	269 651 614	109 368 800
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 223 486	1 564 266
		270 875 100	110 933 066
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i joint venture	11	12 142	0
Andra långfristiga fordringar	12	12 623 334	12 623 334
Uppskjuten skattefordran	18	0	0
Andel i bostadsrättsförening	13	4 200 000	4 200 000
		16 835 476	16 823 334
Summa anläggningstillgångar		292 390 962	132 436 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		1 901 999	277 700
Projektfastigheter	14	0	0
Övriga fordringar		30 775 658	32 275 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 374 774	3 527 813
Kassa och bank	20, 21	1 761 870	5 855 816
Summa omsättningstillgångar		35 814 301	41 937 245
Summa tillgångar		328 205 263	174 374 031

Koncernens balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		5 795 936	5 795 936
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		99 627 653	48 391 721
Summa eget kapital		105 473 589	54 237 657
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	18	12 481 051	1 502 944
		12 481 051	1 502 944
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	26 905 172	10 000 000
Övriga skulder	19	3 666 667	46 843 884
		30 571 839	56 843 884
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	21	97 489 408	19 313 485
Leverantörsskulder		8 733 915	6 344 406
Aktuella skatteskulder		347 629	59 570
Övriga skulder		67 038 410	31 058 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 069 422	5 013 530
		179 678 784	61 789 546
Summa eget kapital och skulder		328 205 263	174 374 031
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	20	148 421 116	74 991 528
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Antal aktier: 100.000 st	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hänförligt moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	72 888	23 154 923	39 241 602		62 469 413
Utdelning till preferensaktieägare			-2 014 100		-2 014 100
Justering av latent skatt			-201 683		-201 683
Inlösen av preferensaktier	-22 888	-17 350 487	-1 119 725		-18 493 100
Omräkningsdifferenser		-8 500			-8 500
Årets resultat			12 485 627		12 485 627
Utgående balans 2019-12-31	50 000	5 795 936	48 391 721		54 237 657
Ingående balans 2020-01-01	50 000	5 795 936	48 391 721		54 237 657
Årets resultat			51 235 932		51 235 932
Utgående balans 2020-12-31	50 000	5 795 936	99 627 653		105 473 589
				2020-12-31	2019-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott				5 920 000	5 920 000

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		73 272 913	23 385 674
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring fastigheter		-67 499 974	-27 569 037
Årets avskrivningar		3 770 574	216 423
Justering latent skatt		0	-201 809
Nedskrivningar av reversfordran		8 758 732	0
Omräkningsdifferenser		0	-8 500
Resultat avyttring av rörelsegrän		-25 000 000	-1 007 278
Resultat från andelar i joint venture		358	0
Ränteintäkter		315 741	1 497 829
Erlagd ränta		-11 345 591	-6 821 363
Betald inkomstskatt		288 059	-121 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-17 439 215	-10 629 174
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning/ minskning projektfastigheter		0	8 524 658
Ökning/ minskning rörelsefordringar		18 337 363	20 563 048
Förändring av rörelseskulder		11 248 039	7 636 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 146 187	26 094 589
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Goodwill		0	-4 680 386
Förvärv av andelar i JV		-12 500	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 200 000	0
Förändring långfristiga fordringar		0	-250 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-99 108 728	-48 031 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 921 228	-52 961 615
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		95 081 095	54 313 485
Utdelning till preferensaktieägare		0	-2 014 100
Tilläggsköpeskilling		-400 000	-200 000
Inlösen av preferensaktier		0	-18 493 100
Återbetalda lån		-15 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 681 095	30 606 285
Årets kassaflöde		-4 093 946	3 739 259
Likvida medel vid årets början		5 855 816	2 116 557
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		1 761 870	5 855 816

Moderföretagets rapport om totalresultat

	Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
Nettoomsättning		531 000	2 683 311
Övriga rörelseintäkter		689 185	0
	5	1 220 185	2 683 311

RÖRELSENS KOSTNADER

Övriga externa kostnader		-3 051 962	-4 166 301
Personalkostnader	3	-3 060 227	-2 362 232
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav)		-583 883	-216 423
	5	-6 696 072	-6 744 956
Rörelseresultat		-5 475 887	-4 061 645

Resultat från andelar i koncernföretag		7 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 851 089	3 407 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 243 970	-3 179 708
		4 607 119	227 806
Resultat efter finansiella poster		-868 768	-3 833 839

Lämnade koncernbidrag		0	-470 000
Erhållna koncernbidrag		0	470 000
Resultat före skatt		-868 768	-3 833 839

Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-868 768	-3 833 839

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat		-868 768	-3 833 839
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		-868 768	-3 833 839

Moderföretagets balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	10	980 383	1 564 266
		980 383	1 564 266
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	15, 16	2 305 000	2 230 000
Fordringar hos koncernföretag	17	56 585 375	54 132 000
Andel i bostadsrättsförening	13	4 200 000	4 200 000
		63 090 375	60 562 000
Summa anläggningstillgångar		64 070 758	62 126 266
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		252 500	226 250
Fordringar hos koncernföretag		8 899 580	2 955 167
Övriga fordringar		1 971 768	4 237 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 363 230	3 638 224
		18 487 078	11 057 320
Kassa och bank	20, 21	937 978	2 165 212
Summa omsättningstillgångar		19 425 056	13 222 532
Summa tillgångar		83 495 814	75 348 798

Moderföretagets balansräkning (forts.)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		9 803 057	13 636 896
Årets resultat		-868 768	-3 833 839
		8 934 289	9 803 057
Summa Eget kapital		8 984 289	9 853 057
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Skulder till koncernföretag		1 100 000	0
Övriga skulder		9 691 422	35 000 000
		10 791 422	35 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		3 291 432	0
Leverantörsskulder		221 382	33 269
Skulder till koncernföretag		15 901 014	11 011 014
Aktuella skatteskulder		2 273	0
Övriga skulder		40 366 209	16 070 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 937 793	3 380 904
		63 720 103	30 495 741
Summa eget kapital och skulder		83 495 814	75 348 798
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	20	447 798	389 559
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Antal aktier: 100.000 st	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	72 888	17 350 487	-9 503 555	26 274 276	34 194 096
Omföring resultat föregående år			26 274 276	-26 274 276	0
Utdelning till preferensaktieägare			-2 014 100		-2 014 100
Inlösen av preferensaktier	-22 888	-17 350 487	-1 119 725		-18 493 100
Årets resultat				-3 833 839	-3 833 839
Utgående balans 2019-12-31	50 000	0	13 636 896	-3 833 839	9 853 057
Omföring resultat föregående år			-3 833 839	3 833 839	0
Årets resultat				-868 768	-868 768
Utgående balans 2020-12-31	50 000	0	9 803 057	-868 768	8 984 289
				2020-12-31	2019-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott				420 000	420 000

Moderbolagets rapport över kassaflöden

	Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-5 475 887	-4 061 645
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav)		583 883	216 423
Erlagd ränta		3 851 089	-3 179 708
Ränteintäkter		-6 243 970	3 407 514
Betald inkomstskatt		2 273	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 282 612	-3 617 416
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-1 485 345	-5 260 222
Förändring av rörelseskulder		5 040 657	17 381 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 727 300	8 504 008
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i bostadsrätt & Showroom		0	-1 031 466
Förvärv av andelar i koncernbolag		-75 000	-1 710 000
Förändring fordran koncernbolag		-2 407 788	-19 771 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 482 788	-22 512 619
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av lån		16 000 000	35 000 000
Inlösen av preferensaktier		0	-18 493 100
Utdelning till preferensaktieägare		0	-2 014 100
Utdelning från andelar i koncernföretag		7 000 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-470 000
Erhållna koncernbidrag		0	470 000
Återbetalda lån		-18 017 146	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 982 854	14 492 800
Årets kassaflöde		-1 227 234	484 189
Likvida medel vid årets början		2 165 212	1 681 023
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		937 987	2 165 212

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

OOF Group AB, org.nr 559004-8277, med dess dotterföretag nedan benämnt "OOF Group" eller "koncernen", bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning samt produktion av bostadsrätter. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER:

Grund för rapporternas upprättande

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen för OOF Group har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av EU. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilket är moderbolagets funktionella valuta.

Koncernredovisning

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande. Detta följer vanligen med ett aktieinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, men eventuella förluster betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov kan föreligga. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

RÖRELSEFÖRVÄRV

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv av dotterföretag. Överförd ersättning för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, emitterade egetkapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen. Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärv konstnadsförs i den period de uppkommer. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventualförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till det verkliga värdet på förvärvsdagen, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det

överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om överförd ersättning understiger verkligt värde för förvärvade dotterbolagets tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. I det fall förvärvet avser ett tillgångsförvärv redovisas utgifter direkt hänförliga förvärvet som den del av anskaffningsutgiften. Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsavgiften istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

JOINT VENTURE

Joint venture är redovisningsmässigt bolag i vilken koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint venture enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelen i joint venture motsvaras av koncernens andel i bolagets egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande koncernmässiga över och undervärden. I periodens resultat för koncernen redovisas som "Andelar i joint ventures resultat" koncernens andel i bolagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint venture utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint venture. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av identifierbara tillgångar och skulder i joint venture, redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterbolag.

TRANSAKTIONER MED MINORITETSAKTIEÄGARE *(aktieägare utan bestämmande inflytande)*

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Omräkning av utländsk valuta

TRANSAKTIONER OCH BALANSPOSTER

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Koncernens inköp och försäljning sker huvudsakligen i svenska kronor, varför några omräkningsdifferenser i princip inte förekommer.

Immateriella anläggningstillgångar

GOODWILL

Koncernens goodwill har uppkommit vid förvärv av andelar i dotterbolag. Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder samt eventalförpliktelser. Efter förvärvet redovisas goodwill till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Materiella tillgångar

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade

restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Flerårsöversikt koncernen*	Nyttjandeperiod	
	Koncern	Moderbolaget
Byggnader	25-80 år	-
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	-

Förvaltningsfastigheter

Bolaget klassificerar fastigheter som förvaltningsfastigheter när avsikten är att ej i egen regi exploatera fastigheten. I det fall en fastighet förvärvas för att generera hyresintäkter eller värdestegringar klassificeras innehavet som förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderad direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införeländ av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period den uppstår. Vid större ny, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Projektfastigheter

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Med dessa fastigheter är avsikten att beslut fattas att i egen regi exploatera och omvandla fastigheter till bostadsfastigheter/bostadsrätter. Om beslut fattas att i egen regi exploatera/omvandla fastigheter till bostadsfastigheter/ bostadsrätter omklassificeras förvaltningsfastigheter till projektfastigheter. Projektfastigheter värderas till de 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.

Nedskrivningar av immateriella- och materiella anläggningstillgångar samt innehav i joint venture

IAS 36 tillämpas vid prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella instrument redovisade enligt IAS 39 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För dessa undantagna tillgångar prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgångens återvinningsvärde är det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats som skall beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. I det fall tillgångens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet, skrivs det redovisade värdet ner till återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar periodens resultat.

Nedskrivningsprövning av goodwill sker årligen, oavsett om indikation på nedskrivningsbehov föreligger eller ej. En nedskrivning av tillgång som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill reverseras dock inte.

En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderas bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, reversfordringar, övriga finansiella anläggningstillgångar och övriga kortfristiga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärfvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Koncernen har inga finansiella instrument klassificerade som "Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen". Koncernen redovisar inte några sådana tillgångar vid bokslutstillfället.

LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas som kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga finansiella anläggningstillgångar samt övriga kortfristiga fordringar respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori.

ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övrig långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

ALLMÄNNA PRINCIPER

Köp och försäljningarna av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrument

har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcits. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar som kan säljas redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som hålles till förfall och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar, såsom upphörande av en aktiv marknad eller att det inte är troligt att gäldenären kan uppfylla sina åtaganden.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden, övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följs av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärf och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och lagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskyleden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återförening av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och det beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida förluster.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

HYRESINTÄKTER

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för utveckling redovisas i resultaträkningen i den period då fastigheten frånträds. Resultat av fastighetsförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i den successiva vinstavräkningen av hela bostadsprojektet.

INTÄKTER OCH RESULTAT FRÅN PROJEKTUTVECKLING AV BOSTADSRÄTTER

Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Successiv vinstavräkning sker i takt med färdigställandegraden. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från byggstart.

RÄNTEINTÄKTER

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

OOF Group AB tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer, samt Års- redovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

UPPSTÄLLNINGSFORM FÖR RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Moderbolaget redovisar koncernbidrag som erhålls eller lämnas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Betydelsefulla bedömningar och uppskattningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras beskrivs nedan.

KLASSIFICERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH PROJEKTFASTIGHETER

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas eller behållas som en förvaltningsfastighet. Bedömningen får konsekvenser på koncernens resultat och finansiella ställning då den olika typerna hanteras olika redovisningsmässigt. Förändring av verkligt värde redovisas som en värdeändring i resultaträkningen. Fastigheter som ska utvecklas utgör projektfastigheter. Projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande i egen regi. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde, dvs, det uppskattade försäljningsvärdet med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt.

VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på extern marknadsvärdering.

Finansiella risker och riskhantering

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen. Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projektet inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Koncernen äger och bedriver också förvaltning av hyresfastigheter. Om OOF Group inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartrisk

Koncernen är exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag till vilka bolaget lämnat lån. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägares finansiella ställning. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot OOF Group skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnader.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Resultat av avyttring av rörelsegren	25 000 000	0
Övriga rörelseintäkter	4 370 701	1 033 824
	29 370 701	1 033 824

Not 3 Ersättningar till anställa

KONCERNEN	2020	2019
Löner	2 357 977	1 719 566
Sociala kostnader	649 283	540 282
Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer	45 600	45 600
	3 052 860	2 305 448

KONCERNEN	2020		2019	
	Löner		Löner	
Styrelseledamöter, verkställande direktör eller andra ledande befattningshavare	0	0%	0	0%
	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	3 052 860	0%	2 305 448	0%

LÖNER	2020	2019
	Löner	Löner
Moderföretaget	3 012 565	2 305 448
Dotterföretag	40 295	
Koncernen totalt	3 052 860	2 305 448

Av Moderföretagets pensionskostnader avser o (f.å. o) gruppen styrelse och VD. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

Av Koncernens pensionskostnader avser o (f.å. o) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till o (f.å. o).

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELAT MELLAN STYRELSELEDAMÖTER OCH VD RESP. ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2020		2019	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	0	3 012 565	0	2 305 448
	(0)		(0)	
Dotterföretag	0	40 295	0	0
	(0)		(0)	
Koncernen totalt	0	3 052 860	0	2 305 448

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2020		2019	
	anställda	män	anställda	män
Moderföretaget	6,0	66,7%	4,0	50%
Dotterföretaget	0	0%	0	0%
Totalt koncernen	6,0	66,7%	4,0	50%

LÖNER	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelse och VD	0	0	0	0
Härav tantiem	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	2 357 977	1 719 566	2 321 415	1 719 566
	2 357 977	1 719 566	2 321 416	1 719 566

SOCIALA KOSTNADER	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Pensionskostnader för styrelse och VD	0	0	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	45 600	45 600	45 600	45 600
Övriga sociala kostnader	649 283	540 282	645 550	540 282
	694 883	585 882	691 150	585 882

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Nedskrivning av reversfordran	8 758 732	0
	8 758 732	0

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	65,3%	88,6%

Not 6 Räntekostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	2 514 064	891 660	0	0
Räntekostnader till övriga långivare	8 831 527	5 929 703	6 243 970	3 179 708
	11 345 591	6 821 363	6 243 970	3 179 708

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt för året	-1 136	27 888	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-13 904 994	-5 899 774	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	2 898 999	1 302 651	0	0
Summa redovisad skatt	-11 007 131	-4 569 235	0	0

SKILLNAD MELLAN REDOVISAD SKATTEKOSTNAD OCH BERÄKNAD SKATTEKOSTNAD BASERAS PÅ FÖLJANDE.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	62 243 063	17 054 862	0	0
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-12 822 071	-3 649 740	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-17 864 575	-82 277	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	32 021 257	0	0	0
Temporära skillnader avseende fastigheter/underskottsavdrag och övrigt	-12 341 668	-837 217	0	0
Redovisad skatt	-11 007 057	-4 569 234	0	0

Effektiv skattesats

- - -

Not 8 Goodwill

I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till förvärvet av OOF Fyrislund AB. Nedskrivningsprövning har gjorts i enlighet med IAS 36.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	Moderföretaget		
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 368 800	34 600 000	0	0
Årets anskaffningar	97 698 728	47 199 763	0	0
Försäljningar	-3 200 000	0	0	0
Omklassificeringar	1 410 000	0	0	0
Årets avskrivningar	-3 125 888	0	0	0
Värdeförändring vid året slut	67 499 974	27 569 037	0	0
Utgående redovisat värde	269 651 614	109 368 800	0	0

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde	269 651 614	109 368 800	0	0
Verkligt värde enligt extern värdering	269 651 614	109 368 800	0	0

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner enligt ortprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. De externa värderingar som gjorts har huvudsakligen utförts enligt IVSC Internationella värderingsstandards instruktioner.

Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan vilket i vårt fall varierar från projekt till projekt eftersom vi har en varierande projektportfölj. Bedömd inflationsutveckling är normalt 2 %.

En fastighetsvärdering är i slutändan en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två obereonde parter.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	Moderföretaget		
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 936 330	1 904 864	2 936 330	1 904 864
Inköp	303 879	1 031 466	0	1 031 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	-3 240 209	2 936 330	2 936 330	2 936 330
Ingående avskrivningar	-1 372 064	-1 155 641	-1 372 064	-1 155 641
Årets avskrivning	-644 659	-216 423	-583 883	-216 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 016 723	-1 372 064	-1 955 947	-1 372 064
Utgående redovisat värde	1 223 486	1 564 266	980 383	1 564 266

Not 11 Andelar i joint venture

OOF Group äger 50 % av Halmstad Logistikcenter AB (org.nr. 559268-6231), säte Hallands län, Halmstad kommun. Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50 % av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i OOF Group koncernen.

	Koncernen	
RESULTAT I JOINT VENTURE HALMSTAD LOGISTIKCENTER AB	2020-12-31	2019-12-31
Resultat före skatt	-715	0
Skatt	0	0
Resultat efter skatt	-715	0
RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING FÖR JOINT VENTURE		
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-7	0
Finansnetto	-708	0
Skatt	0	0
Årets resultat	-715	0
Anläggningstillgångar	166 050	0
Omsättningstillgångar	400 018	0
Summa tillgångar	566 068	0
Eget kapital	24 285	0
Räntebärande skulder	500 000	0
Övriga icke räntebärande skulder	41 783	0
Summa eget kapital och skulder	566 068	0
ANDELAR I JOINT VENTURE		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förvärv	12 500	0
Resultatandel i joint venture	-358	0
Årets resultat	12 142	0

Transaktioner med joint venture sker till marknadsmässiga priser och villkor.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 623 334	12 373 334	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Avgående fordringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	250 000	0	0
Utgående redovisat värde	12 623 334	12 623 334	0	0

Not 13 Andel i bostadsrättsförening

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000
Inköp	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000
Utgående redovisat värde	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000

Not 14 Projektfastigheter

	Koncernen	Moderföretaget		
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 524 658	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Försäljningar	0	-8 524 658	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

UPPIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 230 000	520 000
Investeringar	75 000	1 710 000
Utgående redovisat värde	2 305 000	2 230 000

Not 16 Specifikation av andelar i koncernföretag

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag via direkt eller indirekt innehav.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Verksamhet	Kapital andel	Bokfört värde
OOF Holding AB	559004-8384	Stockholm	Holdingbolag	100%	1 870 000
OOF Holding 2 AB	559090-9940	Stockholm	Holdingbolag	100%	50 000
OOF Holding 3 AB	559172-6673	Stockholm	Holdingbolag	100%	250 000
OOF Holding 4 AB	559174-4437	Stockholm	Holdingbolag	100%	110 000
OOF Holding 5 AB	559263-1252	Stockholm	Holdingbolag	100%	25 000
OOF Fyrislund Holding AB	559191-8288	Stockholm	Holdingbolag	100%	0
EEK & Partners AB	556985-6106	Stockholm	Projektbolag	100%	0
OOF Fyrislund AB	556637-7833	Stockholm	Projektbolag	100%	0
OOF Solrosgatan AB	559185-3600	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
OOF Östra Fyrislund AB	559195-1594	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
UTS Fastigheter AB	559195-1453	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
OOF Sunnersta AB	559099-0312	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
Söderhällby Fastigheter AB	559147-6949	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
Luthagens Utveckling AB	556902-1149	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
					2 305 000

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	54 132 000	22 075 000
Tillkommande fordringar	0	0	35 255 375	38 280 000
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-24 722 000	-6 273 000
Omklassificeringar	0	0	-8 080 000	50 000
Utgående redovisat värde	0	0	56 585 375	54 132 000

Not 18 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	-1 502 944	3 066 165	0	0
Rättelse av fel föregående år	0	126	0	0
Tillkommande skattefordringar på underskottsavdrag	2 898 999	1 330 539	0	0
Temporära skillnader avseende fastigheter/omrubricering	13 877 106	-5 899 774	0	0
	12 481 051	-1 502 944	0	0

Se även not 5 Skatt på årets resultat.

Not 19 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
FÖRFALLER MELLAN 2 OCH 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN				
Skulder till kreditinstitut	26 905 172	0	9 691 422	0
Skulder till koncernföretag	0	0	1 100 000	0
Övriga skulder	3 666 667	46 843 884	0	35 000 000
	30 571 839	46 843 884	10 791 422	35 000 000

FÖRFALLER MELLAN 2 OCH 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN

Skulder till kreditinstitut	0	10 000 000	0	0
	0	10 000 000	0	0

Not 20 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SÄKERHETER STÄLLDA SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH ÖVRIGA LÅNGIVARE:				
Fastighetsinteckningar	145 255 000	56 000 000	0	0
	145 255 000	56 000 000	0	0
SÄKERHETER STÄLLDA FÖR ANNAT:				
Företagsinteckningar	0	0	0	0
Spärrade medel för Hyresgaranti Novi Real Estate	233 000	233 000	233 000	233 000
Pantsättning av aktier i dotterbolag	2 933 116	18 758 528	214 798	156 559
	3 166 116	18 991 528	447 798	389 559
Summa ställda säkerheter	48 421 116	74 991 528	447 798	389 559

Aktierna i dotterbolaget EEK & Partners AB har pantsatts i samband med upptagande av lån. Dotterbolagets egna kapitaljusterat för eventuell latent skatt uppgår per 2020-12-31 till 386 886 (403 658) kronor.

Aktierna i dotterbolaget OOF Holding 2 AB har pantsatts i samband med upptagande av lån. Dotterbolagets egna kapitaljusterat för eventuell latent skatt uppgår per 2020-12-31 till 2 546 230 (18 198 311) kronor.

Aktierna i dotterbolaget OOF Holding 3 AB har pantsatts i samband med upptagande av lån. Dotterbolagets egna kapitaljusterat för eventuell latent skatt uppgår per 2020-12-31 till 174 312 (114 326) kronor.

Aktierna i dotterbolaget OOF Fyrislund Holding AB har pantsatts i samband med upptagande av lån. Dotterbolagets egna kapital justerat för eventuell latent skatt uppgår per 2020-12-31 till 40 486 (42 233) kronor.

Som säkerhet för låneskulden till Pareto Bank ASA har fastighetsinteckningar om totalt 97 500 000 kr tagits ut.

Som säkerhet för låneskulden till GCC Capital AB i OOF Group AB har fastighets inteckningar om totalt 15 000 000 kr tagits ut. Därtill har en inteckning tagits ut i Bostadsrätten lokal 65 i Brf Luthags-City, Uppsala.

EVENTUALFÖRPLIKELSER

Som säkerhet för låneskulden till Aros Kapital AB har OOF Group AB ställt en obegränsad borgensförbindelse.

För Nordeas skuld i bostadsrättsföreningen Kvarnhusen har OOF Group AB ställt en moderbolagsgaranti.

För SBPs skuld i Söderhällby Fastigheter AB har OOF Group AB ställt en generell borgensförbindelse.

För SBPs skuld i bostadsrättsföreningen Prefekten har OOF Group AB ställt en generell borgensförbindelse.

Som säkerhet för lånen till SEB om totalt 10 000 000 har dotterbolaget OOF Holding AB ställt ut en obegränsad borgen för bolaget Luthagens Utveckling AB avseende deras skuld gentemot SEB.

Not 21 Upplysningar om finansiella instrument

	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
2020-12-31				
TILLGÅNGAR				
Övriga fordringar	34 052 432		34 052 432	34 052 432
Likvida medel	1 761 870		1 761 870	1 761 870
Summa tillgångar	35 814 302		35 814 302	35 814 302
SKULDER				
Skulder till kreditinstitut		124 394 580	124 394 580	124 394 580
Leverantörsskulder		8 733 915	8 733 915	8 733 915
Övriga skulder		76 774 499	76 774 499	76 774 499
Summa skulder		209 902 994	209 902 994	209 902 994
Moderbolaget				
2020-12-31				
TILLGÅNGAR				
Övriga fordringar	2 224 268		2 224 268	2 224 268
Likvida medel	937 978		937 978	937 978
Fordringar hos koncernföretag	65 484 955		65 484 955	65 484 955
Summa tillgångar	68 747 201		68 647 201	68 647 201
SKULDER				
Leverantörsskulder		221 382	221 382	221 382
Skulder till koncernföretag		17 001 014	17 001 014	17 001 014
Övriga skulder		44 304 002	44 304 002	44 304 002
Summa skulder		61 526 398	61 526 398	61 526 398

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Samtliga lägenheter i Brf Prefekten, Uppsala, har färdigställts och inflyttning har skett i början av 2021.

En expansion i södra Sverige har påbörjats och under 2021 kommer vi påbörja produktion av en drygt 18 000 kvm stor miljöcertifierad logistikcentral åt Eleiko Group i Halmstad

Produktion av den tredje och sista etappen i Vårdsätra om 12 radhus påbörjades i slutet av 2020, efter att under hösten blivit slutsålt, och färdigställande är beräknat till slutet av 2021.

Koncernen har förvärvat ett projekt på Öster Mälarstrand, Västerås, som avser nyproduktion av 7 000 kvm flerbostadshus.

Koncernen har under maj 2021 sålt en fastighet i Luthagen, Uppsala.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

RÖRELSE MARGINAL

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

JUSTERAT EGET KAPITAL

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

SOLIDITET

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm den 19 maj 2021

Riccardo Sforzini
Ordförande

Robert Eek
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 juni

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

