

*Årsredovisning och
koncernredovisning 2022*

Årsredovisning och koncernredovisning 2022

Innehåll

Koncernen i korthet	3
Historik	4
Urval pågående projekt	5
Urval avslutade projekt	7
Hållbarhet	9
Styrelse och ledning	10
Förvaltningsberättelse	11
Koncernen	
<i>Rapport över totalresultat</i>	15
<i>Balansräkning</i>	16
<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>	18
<i>Rapport över kassaflöden</i>	19
Moderbolaget	
<i>Rapport över totalresultat</i>	20
<i>Balansräkning</i>	21
<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>	23
<i>Rapport över kassaflöden</i>	24
Tilläggsupplysningar	
<i>Redovisningsprinciper samt noter</i>	25

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 uteslutande stora bolag med kända varumärken. De inkluderar bland annat Bevego, Würth, Hydroscand, Hilti, Cramo, Padel Zenter och Hedin Mobility Group.

Sedan starten 2015 har bolaget sålt bostadsrätter för ca 700 MSEK och äger i dag förvaltningsfastigheter, antingen färdigställda eller under produktion, för omkring 900 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 har vi under 2022 slutfört produktionen av en drygt 18 000 kvm stor miljöcertifierad logistikcentral åt Eleiko Group.

I slutet av 2021 genomförde bolaget framgångsrikt en riktad emission av stam- och preferensaktier på totalt 200 miljoner kronor till M2 Asset Management AB. I och med transaktionen blev M2 Asset Management AB tredje största ägare i OOF Group.

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

764 MSEK

Totala tillgångar

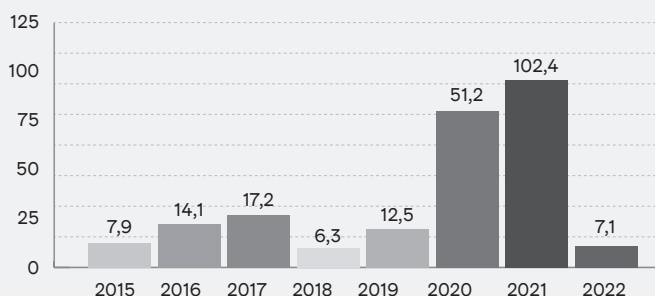
52 %

Soliditet

9,6 ÅR

WAULT

Årets resultat (MSEK)



Nyckeltal

	2022	2021
Hyresintäkter (MSEK)	20,2	9,0
Årets resultat (MSEK)	7,1	102,4
Totala tillgångar (MSEK)	763,6	633,3
Soliditet (%)	52%	47%
Antal fastigheter	9	9
Medarbetare	6	6

Historik

2015

- OOF Group grundas av Robert Eek och Riccardo Sforzini.
- Bolagets målsättning är att utveckla bostadsrätter med attraktiva lägen.
- Första bostadsprojektet förvärvas i Uppsala.
- Ingår markanvisningsavtal med Uppsala kommun avseende en byggrätt för ca 90 bostäder i Rosendal.

2016

- Förvärv av en byggrätt för 61 sjönära radhus i Vårdsätra, Uppsala. Säljaren, Gustavianska stiftelsen, har varit innehavaren av marken sedan 1624.
- Öppnar visningslokal i centrala Uppsala.

2017

- Första bostadsprojektet färdigställs.

2018

- Färdigställande av projektet Dragonhusen, första radhusetappen i Vårdsätra.
- Verksamheten breddas till kommersiella fastigheter. Ett första markförvärv görs i Östra Fyrislund, Uppsalas nya verksamhetsområde invid E4.

2019

- Proffshandelskonceptet Propark Uppsala lanseras i Östra Fyrislund.
- Färdigställande av projektet Häradshusen, andra radhusetappen i Vårdsätra.
- Bevego, Hydros cand och Würth tecknar hyresavtal och förflyttar sina verksamheter till Propark Uppsala.
- Sunnersta herrgård, en long-stayanläggning med 40 rum, förvärvas.

2020

- Etapp 1 av handelsplatsen Propark Uppsala färdigställs.
- Etappen omfattar 4 100 m² industrilokaler åt Bevego, Würth och Hydros cand. I området kommer OOF uppföra och långsiktigt äga ca 20 000 m² lokaler.
- Padel Zenter och Hilti ingår hyresavtal inom Propark Uppsala.
- Ett JV ingås mellan OOF och Eleiko Group. Parterna ska gemensamt uppföra och långsiktigt äga en fullt uthyrd logistikcentral om totalt 18 300 m². Byggnationen förbörjas under 2022 och blir bolagets första projekt utanför Uppsala.
- Bussexperten och Mohlins bussar tecknar hyresavtal i Östra Fyrislund. Den kombinerade bussanläggningen byggstartas under hösten.

2021

- Inflyttning i bolagets första flerbostadsprojekt. 87 familjer flyttar in i projektet Prefektgatan 8.
- Etapp 2 av handelsplatsen Propark Uppsala står färdig. Hyresgäster i andra etappen är Padel Zenter, Hilti och Besikta.
- Förvärv av en attraktiv bostadsbyggrätt i centrala Västerås för totalt 85 lägenheter.
- Cramo tecknar hyresavtal inom Propark Uppsala.
- Ytterligare markförvärv görs i Östra Fyrislund.
- Den kombinerade bussanläggningen i Östra Fyrislund står klar.
- Under senare delen av 2022 färdigställs projektet Kvarnhusen, den tredje och avslutande radhusetappen i Vårdsätra.
- Hedin Mobility Group tecknar hyresavtal inom Propark Uppsala.
- Genomför en riktad emission av stam- och preferensaktier på totalt 200 miljoner kronor till M2 Asset Management AB.

2022

- Under januari förvärvades en fastighet i Östra Fyrislund i Uppsala. I februari tecknades ett hyresavtal med Sörling AB, Nordens ledande påbyggnadstillverkare av lastbilar och kompletta lastfordon. Anläggningen påbörjades under andra kvartalet 2022 med ett beräknat färdigställande under andra kvartalet 2023.
- Under året tillträdde en fastighet invid entrén till Öster Mälarstrand i Västerås, avsedd för produktionen av ett flerbostadshus på sexton våningar.
- I mitten av januari färdigställdes den sista lokalen i Östra Fyrislund Etapp 2 och Besikta flyttade in.
- I februari tillträdde en fastighet i Knivsta, där en byggnad för industri-, lager-, logistikverksamhet planeras.
- Under våren produktionsstartade en bilanläggning i Östra Fyrislund på 4 800 m² åt Hedin Mobility Group.
- I Östra Fyrislund färdigställdes Etapp 3 av handelsplatsen Propark Uppsala med Cramo som hyresgäst.
- Fastighet i Märsta med en tomtyta på ca 5 500 kvm förvärvades av Sigtuna kommun.
- Miljöcertifierad Logistikcentral om totalt 18 000 kvm i Halmstad med Eleiko som hyresgäst färdigställs under hösten.

Urval pågående projekt

Uppsala



PROPARK, ETAPP 4, UPPSALA

Nyproduktion av 4 800 m² industribyggnad i Östra Fyrislund, Uppsala.

Status: Produktionsstart Q1 2022

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23

Adress: Kastgatan/Upplagegatan
755 98 Uppsala

Storlek: 4 800 m² LOA

Hyresgäst: Hedin Mobility Group

Uppsala



ÖSTRA FYRISLUND, UPPSALA

Nyproduktion av 2 146 m² industribyggnad i Östra Fyrislund, Uppsala.

Status: Produktionsstart Q2 2022

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:25

Adress: Grafikgatan 19,
754 54 Uppsala

Storlek: 2 146 m² LOA

Hyresgäst: Sörling

Västerås



ÖSTER MÄLARSTRAND, VÄSTERÅS

Nyproduktion av 7 000 m² flerbostadshus på Öster Mälarstrand, Västerås.

Status: Projektering pågår

Fastighet: Västerås Förseglet 8

Adress: Öster Mälarstrands Allé,
723 56 Västerås

Storlek: 7 000 m² BTA

Uppsala



LIBROBÄCK, UPPSALA

Nyproduktion av 3 000 m² industribyggnad i Uppsala.

Status: Projektering pågår

Fastighet: N.A

Adress: Börjegatan,
752 28 Uppsala

Storlek: 3 000 m² LOA

Knivsta



INDUSTRIOMRÅDET AR, KNIVSTA

Nyproduktion av 2 500 m² industribyggnad i Knivsta.

Status: Projektering pågår

Fastighet: Knivsta Gredelby 1:28

Adress: Hyvelgatan 41,
74171 Knivsta

Storlek: 2 500 m² LOA

Märsta



INDUSTRIOMRÅDET BRISTA, MÄRSTA

Nyproduktion av 3 000 m² industribyggnad i Märsta.

Status: Projektering pågår

Fastighet: Märsta 21:77

Adress: Voltgatan,
195 60 Märsta

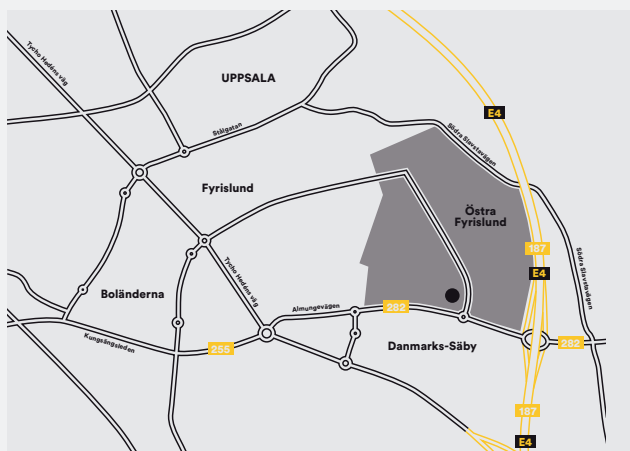
Storlek: 3 000 m² LOA

Pågående projekt Östra Fyrislund

I Östra Fyrislund, Uppsalas nya industriområde invid E4:an, utvecklas 20 000 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 byggteknikbolaget Hilti och padeloperatören Padel Zenter flyttade in. Under våren 2022 färdigställdes byggnationen av Etapp 3 innehållande en ny anläggning för maskinuthyraren Cramo och Etapp 4 med byggnation av en bilhall med Hedin Mobility Group som hyresgäst påbörjades.

I området är även en kombinerad bussverkstad/bussdepå färdigställd. 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.

I början av 2022 förvärvades även en fastighet där en industribyggnad uppförs åt Sörling, som tillverkar skräddarsydda påbyggnader till lastbilar och släpfordon.



Urval avslutade projekt

Halmstad



ELEIKO, HALMSTAD

Nyproduktion av 18 300 m² logistikterminal i Fyllinge, Halmstad.

Status: Färdigställt 2022

Fastighet: Halmstad Fyllinge 20:433

Adress: Skackelvägen 5
302 62 Halmstad

Storlek: 18 300 m² LOA

Hyresgäst: Eleiko Group

Uppsala



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: 3 755 m² BOA

Uppsala



BUSSVERKSTAD/BUSSDEPÅ, UPPSALA

Nyproduktion av industribyggnad om 1 230 m² i Östra Fyrislund, Uppsala.

Status: Färdigställt 2021

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:22

Adress: Söderhällbygatan
754 50 Uppsala

Storlek: 1 230 m² LOA

Hyresgäst: Mohlins bussar, Bussexperten i Sverige

Uppsala



PROPARK, ETAPP 3, UPPSALA

Nyproduktion av 1 320 m² industribyggnad i Östra Fyrislund, Uppsala.

Status: Färdigställt 2022

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23

Adress: Kastgatan/Upplagegatan
755 98 Uppsala

Storlek: 1 320 m² LOA

Hyresgäst: Cramo

Uppsala



PROPARK, ETAPP 2, UPPSALA

Nyproduktion av industribyggnad om 5 076 m² i Östra Fyrislund, Uppsala.

Status: Färdigställt 2021

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23

Adress: Kastgatan/Upplagegatan
755 98 Uppsala

Storlek: 5 076 m² LOA

Hyresgäst: Hilti, Padel Zenter, Besikta

Uppsala



PROPARK, ETAPP 1, UPPSALA

Nyproduktion av industribyggnader om 4 061 m² i Östra Fyrislund, Uppsala.

Status: Färdigställt 2020

Fastighet: Uppsala Danmarks-Kumla 8:23

Adress: Kastgatan/Upplagegatan
755 98 Uppsala

Storlek: 4 061 m² LOA

Hyresgäst: Bevego, Hydrosand, Würth

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 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: 3 755 kvm BOA



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.

OOF Groups hållbarhetsmanual

- Skapa trevliga bostads- och verksamhetsområden med funktionella och hållbara hus som förblir omtyckta länge
- Miljöcertifiering av byggnader när det är rimligt (Miljöbyggnad, Svanen eller motsvarande)
- Miljöansvar för oss själva som fastighetsutvecklare men även för entreprenörer, bostadsköpare och hyresgäster

Exempel på åtgärder:

- Reducera förbrukning/åtgång av vatten, energi och kemikalier
- Välja förnybara energikällor samt material som är mindre miljöfarliga och mer hållbara
- Förebygga uppkomsten av avfall samt öka graden av återanvändning och återvinning
- Klimatberäkning av utvalda byggmoment för att begripa var förbättringsmöjligheter finns. I samarbete med IVL, Svenska Miljöinstitutet
- Arbeta vidare med att klimatkompensera framtida projekt, i samarbete med IVL
- Kvalitet innebär hållbarhet. Vi gör medvetna val utan kompromisser. En hållbar produkt kan bidra med samhällsnytta länge
- Hållbarhet är lönsamhet. Ett konsekvent hållbarhetsarbete gynnar bolagets välmående och ökar på så sätt värdet för våra aktieägare

Certifiering, samarbeten och konsulter



IVL - Svenska Miljöinstitutet



Livello Bikes AB



Miljöbyggnad



M - Volvo Car Mobility



Naturskyddsföreningen

Styrelse och ledning

LEDNINGEN



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.



Jacob Florén

CFO

Civilekonom från Uppsala Universitet. Tidigare Trelleborg, Tele2 och EF Education First.



Christoffer Hemmings

EKONOMICHEF

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

STYRELSEN



Martin Fagerlund

STYRELSELEDAMOT

Jurist- och civilekonomexamen från Stockholms universitet. Partner & COO på investeringsföretaget Impilio. Tidigare advokat på Mannheimer Swartling samt egen advokatbyrå inom affärsjuridik med specialisering inom M&A och investeringar.



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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om OOF Group AB (Publ)

OOF Group AB bildades 2015 och är en lönsam fastighetskoncern som utvecklar och förvaltar fastigheter i 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. Moderbolaget, OOF Group AB, äger indirekt projekten som vart och ett är strukturerat i separata juridiska strukturer vilket innefattar både aktiebolag och bostadsrättsföreningar.

OOF Group AB genomförde under 2021 en fondemission och blev i samband med det ett publikt aktiebolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under januari förvärvades en fastighet, i Östra Fyrislund i Uppsala. I februari tecknades sedan ett hyresavtal med Sörling AB, Nordens ledande påbyggnadstillverkare av lastbilar och kompletta lastfordon. Anläggningen påbörjades under andra kvartalet och färdigställdes under andra kvartalet 2023.

Fastighet invid entrén till Öster Mälarstrand i Västerås tillträdde under januari, avsedd för produktion av ett flerbostadshus på sexton våningar.

I mitten av januari färdigställdes den sista lokalen i Östra Fyrislund Etapp 2 och Besikta flyttade in.

I februari tillträdde en fastighet i Knivsta, där en byggnad för industri-, lager-, logistikverksamhet planeras.

Under våren produktionsstartades en bilanläggning i Östra Fyrislund på 4 800 kvm åt Hedin Mobility Group.

I Östra Fyrislund färdigställdes etapp 3 av handelsplatsen Propark Uppsala med Cramo som hyresgäst.

En fastighet i Märsta med en tomtyta på ca 5 500 kvm förvärvades av Sigtuna kommun.

Under fjärde kvartalet färdigställdes en miljöcertifierad logistikcentral om totalt 18 000 kvm i Halmstad med Eleiko som hyresgäst.

Styrelsen och verkställande direktören för OOF Group AB (559004-8277) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Operationella risker

RISKER RELATERADE TILL INVESTERINGAR, AFFÄRSMODELLEN OCH PROJEKT

OOF:s verksamhet omfattar fastighetsutveckling av bostäder samt 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.

Vid nyproduktion förekommer 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 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 ställningar.

OOF ÄR EXPONERAT FÖR LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISKER

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgående 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 båda 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. 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 förvärvsstrategi 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 likväl på 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 försämrade likviditet i den svenska lokal- och bostadsmarknaden kan ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ägarförhållanden

OOF Group AB ägs till 100 % av Robert Eek och Riccardo Sforzini i företagsledningen via bolag samt M2 Asset Management AB.

Flerårsöversikt koncernen*

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter (tkr)	20 204	9 016	3 458	727	708
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 813	116 783	62 063	17 055	5 696
Avkastning på eget kapital (%)	2,8%	57,5%	63,3%	31,4%	9,1%
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets stamaktieägare (tkr)	344 867	340 287	119 774	55 741	42 030
Balansomslutning (tkr)	763 619	633 282	331 134	174 374	122 274
Soliditet (%)	51,9%	47,2%	32,2%	31,1%	51,1%
Antal anställda	6	6	6	4	3

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	10 610	5 660	531	2 683	239
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 956	8 079	-869	-3 384	26 274
Rörelsemarginal (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Avkastning på eget kapital (%)	6,2%	13,3%	neg	neg	neg
Balansomslutning (tkr)	234 550	215 732	83 496	75 349	36 297
Soliditet (%)	88,5%	52,1%	10,8%	13,1%	94,2%
Antal anställda	6	6	6	4	3

*Se definition av nyckeltal not 33

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	200 271 017
Årets vinst	6 426 037
	206 697 054
disponeras så att	
återbetalning av villkorade aktieägartillskott sker med	420 000
till preferensaktieägare utdelas (2,25 kronor per preferensaktie)	2 250 000
i ny räkning överföres	204 027 054
	206 697 054

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4	20 204 040	9 016 116
Drift- och underhållskostnader	5	-2 953 433	-2 848 518
Fastighetsskatt	5	-929 050	-343 060
Summa fastighetskostnader		-3 882 483	-3 191 578
Driftöverskott		16 321 557	5 824 538
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	-12 623 704	-10 005 969
Resultat från andelar i joint venture	16	-254 763	44 724 478
Finansiella intäkter		336 451	988 316
Finansiella kostnader	10	-10 131 549	-15 262 688
Förvaltningsresultat		-6 352 008	26 268 675
Realisationsresultat		296 834	-4 692 087
Övriga rörelseintäkter	11	503 264	495 268
Resultat från projektfastigheter		-4 491 181	6 850 000
Värdeförändring fastigheter	14	19 856 441	87 861 006
Resultat före skatt		9 813 350	116 782 862
Skatt på årets resultat	12, 26	-2 761 635	-14 354 430
Årets resultat		7 051 715	102 428 432
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT:			
Årets resultat		7 051 715	102 428 432
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		7 051 715	102 428 432
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:			
Moderbolagets aktieägare		7 051 715	102 428 432
Innehav utan bestämmande inflyttande		0	0
		7 051 715	102 428 432
RESULTAT PER AKTIE (HÄNFÖRLIGT TILL STAMAKTIER):			
före och efter utspädning (kr)		1,06	20,49
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning		6 666 667	5 000 000

Koncernens balansräkning

	Not	2022.12.31	2021.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	13	0	0
		0	0
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	622 949 139	413 429 126
Inventarier, verktyg och installationer	15	353 221	594 915
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		5 000 000	0
Nyttjanderättstillgångar		1 260 864	2 134 563
		629 563 224	416 158 604
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i joint venture	16	45 631 857	45 236 620
Fordringar hos intresseföretag	17	0	0
Fordringar hos joint venture	18	8 650 000	10 700 000
Uppskjuten skattefordran	26	15 296 457	14 147 453
Andel i bostadsrättsförening	19	6 200 000	6 200 000
		75 778 314	76 284 073
Summa anläggningstillgångar		705 341 538	492 442 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		3 615 182	2 066 942
Projektfastigheter	20	4 940 261	3 281 257
Fordringar hos joint venture		0	20 485
Övriga fordringar	21	5 835 409	126 360 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 367 839	1 735 287
Kassa och bank	29	39 518 909	7 375 231
Summa omsättningstillgångar		58 277 600	140 839 282
Summa tillgångar		763 619 138	633 281 959

Koncernens balansräkning (forts.)

	Not	2022.12.31	2021.12.31
Eget kapital och skulder			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	25	766 667	666 667
Övrigt tillskjutet kapital		190 069 143	94 733 353
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		205 347 063	203 491 693
Summa eget kapital		396 182 873	298 891 713
Skulder			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	26	44 008 342	41 394 935
Skuld till kreditinstitut	27,28	156 407 424	11 730 750
Övriga skulder	27,28	40 000 000	0
Långfristig leasingsskuld	27	180 901	1 044 086
		240 596 667	54 169 771
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig leasingsskuld		917 702	842 006
Skulder till kreditinstitut	28,29	95 787 011	188 622 700
Leverantörsskulder		23 634 283	11 513 814
Aktuella skatteskulder		1 265 240	563 090
Övriga skulder		335 304	63 674 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 900 058	15 004 586
		126 839 598	280 220 475
Summa skulder		367 436 265	334 390 246
Summa eget kapital och skulder		763 619 138	633 281 959

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Antal aktier: 7 666 667 st (varav 1 000 000 preferensaktier)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	50 000	5 795 936	101 035 451	500 000	107 381 387
Återbetalt aktieägartillskott		-5 500 000			-5 500 000
Omföring till balanserat resultat		-295 936	295 936		0
Fondemission	450 000		-450 000		0
Ej registrerat aktiekapital	166 667	94 733 353			94 900 020
Omräkningsdifferenser			1 672		1 672
Avyttring projektfastigheter			180 202	-500 000	-319 798
Årets resultat			102 428 432	0	102 428 432
Utgående balans 2021-12-31	666 667	94 733 353	203 491 693	0	298 891 713
Ingående balans 2022-01-01	666 667	94 733 353	203 491 693	0	298 891 713
Nyemission av preferensaktier	100 000	99 900 020			100 000 020
Emissionskostnader		-4 675 673			-4 675 673
Utdelning på preferensaktier			-6 750 000		-6 750 000
Förvärv av dotterbolag		111 443	-111 443		0
Avyttring av dotterbolag			367 865		367 865
Justering uppskjuten skatt i ingående balans			1 297 233		1 297 233
Årets resultat			7 051 715	0	7 051 715
Utgående balans 2022-12-31	766 667	190 069 143	205 347 063	0	396 182 873
				2022-12-31	2021-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott				420 000	420 000

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2022	2021
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt exklusive finansiella intäkter/kostnader & realisationsresultat		19 493 614	135 749 321
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring fastigheter		-19 856 441	-87 861 006
Årets avskrivningar		1 246 964	1 141 016
Resultat från projektfastigheter mm.		4 491 181	-6 850 000
Resultat från andelar i joint venture		254 763	-44 724 478
Erhållen ränta		57 594	941 245
Erlagd ränta		-14 041 724	-15 045 382
Betald inkomstskatt		546 278	215 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 807 771	-16 433 823
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning/ minskning projektfastigheter		-1 659 004	12 084 809
Ökning/ minskning rörelsefordringar		17 516 900	6 132 722
Förändring av rörelseskulder		-18 033 863	969 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 983 738	2 753 614
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella tillgångar		-650 000	-11 200 000
Amortering av övriga finansiella tillgångar		2 050 000	290 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		5 033 878	19 227 660
Avyttring av dotterbolag		-17 015	-93 171
Förvärv av dotterbolag		419 498	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-200 024 297	-75 144 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 187 936	-66 919 677
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		245 164 515	81 441 870
Återbetalning av aktieägartillskott		0	-5 500 000
Nyemission av aktier och prerensaktier		190 224 367	0
Utbetald utdelning på preferensaktier		-6 750 000	0
Återbetalda lån		-193 323 530	-6 243 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		235 315 352	69 697 954
Årets kassaflöde		32 143 678	5 531 891
Likvida medel vid årets början		7 375 231	1 843 340
Likvida medel vid årets slut		39 518 909	7 375 231

Moderbolagets rapport över totalresultatet

	Not	2022	2021
Nettoomsättning		10 610 453	5 659 866
Övriga rörelseintäkter		21 996	20 697
	9	10 632 449	5 680 563

RÖRELSENS KOSTNADER

Övriga externa kostnader	7	-8 002 426	-5 612 201
Personalkostnader	8	-3 529 995	-3 080 306
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav)		-210 766	-567 793
Övriga rörelsekostnader		0	-3
	9	-11 743 187	-9 260 303

Rörelseresultat		-1 110 738	-3 579 740
------------------------	--	-------------------	-------------------

Resultat från andelar i koncernföretag		5 000 000	12 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 619 937	4 825 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-553 162	-5 167 066
		11 066 775	11 658 769
Resultat efter finansiella poster		9 956 037	8 079 029

Lämnade koncernbidrag		-3 530 000	0
Erhållna koncernbidrag		0	500 000
Resultat före skatt		6 426 037	8 579 029

Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		6 426 037	8 579 029

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat		6 426 037	8 579 029
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		6 426 037	8 579 029

Moderbolagets balansräkning

	Not	2022.12.31	2021.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	15	231 666	412 585
		231 666	412 585
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	22,23	11 210 000	2 160 000
Fordringar hos koncernföretag	24	188 362 457	68 920 375
Andel i bostadsrättsförening	19	4 200 000	4 200 000
		203 772 457	75 280 375
Summa anläggningstillgångar		204 004 123	75 692 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		0	145 915
Fordringar hos koncernföretag		0	28 023 824
Fordringar hos joint venture		0	20 485
Övriga fordringar	21	115 785	100 088 582
Förbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 934 974	8 095 894
		5 050 759	136 374 700
Kassa och bank	29	25 494 976	3 664 668
Summa omsättningstillgångar		30 545 735	140 039 368
Summa tillgångar		234 549 858	215 732 328

Moderbolagets balansräkning (forts.)

	Not	2022.12.31	2021.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	25	766 667	666 667
		766 667	666 667
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		200 271 017	103 217 641
Årets resultat		6 426 037	8 579 029
		206 697 054	111 796 670
Summa Eget kapital		207 463 721	112 463 337
Skulder			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	27	25 000 000	1 100 000
		25 000 000	1 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		0	9 691 422
Leverantörsskulder		974 660	803 414
Skulder till koncernföretag		10 000	22 070 000
Övriga skulder		108 651	58 786 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		992 826	10 817 542
		2 086 137	102 168 991
Summa skulder		27 086 137	103 268 991
Summa eget kapital och skulder		234 549 858	215 732 328

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Antal aktier: 7 666 667 st (varav 1 000 000 preferensaktier)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	50 000	9 803 056	-868 768	8 984 288
Omföring resultat föregående år		-868 768	868 768	0
Fondemission	450 000	-450 000		0
Ej registrerat aktiekapital	166 667	94 733 353		94 900 020
Årets resultat			8 579 029	8 579 029
Utgående balans 2021-12-31	666 667	103 217 641	8 579 029	112 463 337
Omföring resultat föregående år		8 579 029	-8 579 029	0
Nyemission av preferensaktier	100 000	99 900 020		100 000 020
Emissionskostnader		-4 675 673		-4 675 673
Utdelning på preferensaktier		-6 750 000		-6 750 000
Årets resultat			6 426 037	6 426 037
Utgående balans 2022-12-31	766 667	200 271 017	6 426 037	207 463 721
			2022-12-31	2021-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			420 000	420 000

Moderbolagets rapport över kassaflöden

	Not	2022	2021
KASSFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 110 738	-3 579 740
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav)		210 766	567 798
Erlagd ränta		-553 162	-4 147 654
Erhållen ränta		6 619 937	6 934 011
Betald inkomstskatt		0	-2 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 166 803	-227 858
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		103 300 117	4 222
Förändring av rörelseskulder		-68 331 432	25 931 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 135 488	25 708 122
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-29 847	0
Förvärv av andelar i koncernbolag		-9 050 000	-25 000
Förändring fordran koncernbolag		-89 578 258	-33 985 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 658 105	-34 010 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission av preferensaktier		95 324 347	0
Utdelning till preferensaktieägare		-6 750 000	0
Utdelning/återbetalda aktieägartillskott från andelar i koncernföretag		5 000 000	13 820 000
Lämnade koncernbidrag		-3 530 000	0
Erhållna koncernbidrag		0	500 000
Återbetalda lån		-9 691 422	-3 291 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 352 925	11 028 568
Årets kassaflöde		21 830 308	2 726 690
Likvida medel vid årets början		3 664 668	937 978
Likvida medel vid årets slut		25 494 976	3 664 668

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget OOF Group AB, org nr 559004-8277, och dess dotterföretag, nedan benämnt "OOF Group" eller koncernen. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har den 1:e juni 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer läggas fram för antagande vid årsstämma den 22:e juni 2023.

Not 2 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. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar, vilka värderats till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Utöver detta krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av av koncernens redovisningsprinciper. För de områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller där antaganden och uppskattningar har gjorts av väsentlig betydelse för koncernen, har information lämnats om detta i not 3.

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.

NYA STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV OOF GROUP

Inga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2022 har haft någon väsentlig inverkan på OOF Group.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE HAR TILLÄMPATS AV OOF GROUP

Inga av de nya eller ändringar i IFRS som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på OOF Group.

Ändrade redovisningsprinciper

ÄNDRAD UPPSTÄLLNINGSFORM FÖR KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT

I koncernens rapport över resultat har uppställningsformen ändrats, med början räkenskapsåret 2021, från en kostnadsslagsindeldad resultaträkning till en funktionsindeldad resultaträkning vilket bättre avspeglar koncernens verksamhet.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADSUTVECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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 inom 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 en bostadsrättsförening konsoliderats per 31 december 2021.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ANDEL I BOSTADSRÄTT

Finansiella tillgångar som kan säljas efter anskaffningspunkten

OOF Group AB äger en bostadsrättslokal vilken används som bolagets kontor och 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 totalresultat

	Före 2020.12.31	Efter 2020.12.31
Övriga rörelseintäkter	25 000 000	0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	0	25 000 000
Rörelseresultat	25 000 000	25 000 000
Finansiellt netto	-11 029 850	-11 210 052

Koncernens balansräkning

	Före 2020-12-31	Efter 2020-12-31
Andel i bostadsrättsförening	4 200 000	6 200 000
Andelar i joint venture	12 142	12 142
Andra långfristiga fordringar	12 623 334	0
Fordringar hos intresseföretag	0	290 000
Finansiella anläggningstillgångar	16 835 476	6 502 142
Projektfastigheter	0	17 125 669
Kundfordringar	1 901 999	1 901 999
Övriga fordringar	30 775 658	29 910 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374 774	295 000
Kassa och bank	1 761 870	1 843 340
Omsättningstillgångar	35 814 301	51 076 359
Uppskjuten skatteskuld	12 481 051	12 893 051
Skulder till kreditinstitut	26 905 172	33 571 839
Övriga långfristiga skulder	3 666 667	0
Långfristiga skulder	43 052 890	46 464 890
Skulder till kreditinstitut	97 489 408	97 489 408
Leverantörsskulder	8 733 915	8 832 546
Skatteskulder	347 629	359 629
Övriga kortfristiga skulder	67 038 410	67 038 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 069 422	5 567 717
Kortfristiga skulder	179 678 784	179 287 710
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	105 473 589	106 881 387
Eget kapital hänförligt till minoriteten	0	500 000
Summa eget kapital	105 473 589	107 381 387
Förändring i eget kapital, netto		1 907 798

Koncernens rapport över kassaflöden

	Före 2020.12.31	Efter 2020.12.31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Erhållen ränta	315 741	315 741
Erlagd ränta	-11 345 591	-10 947 724
Ökning/minskning rörelsefordringar	18 337 363	2 077 001
Förändring av rörelseskulder	11 248 039	11 358 670
Övriga poster	-6 409 365	-6 409 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 146 187	-3 605 677
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 921 228	-95 921 228
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna skulder hos kreditinstitut	95 081 095	110 414 429
Transaktioner med minoriteten	0	500 000
Övriga poster	-15 400 000	-15 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	79 681 095	95 514 429
Årets kassaflöde	-4 093 946	-4 012 476
Likvida medel vid årets början	5 855 816	5 855 816
Likvida medel vid årets slut	1 761 870	1 843 340
Förändring likvida medel vid årets slut, netto		81 470

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 överlåtelседagen. Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärv konstnadsförs i den period de uppkommer. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventalförpliktelser 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 eventualförpliktelser 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 MINORITETSÄGARE (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 eventualförpliktelser. Efter förvärvet redovisas goodwill till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

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 provas varje balansdag och justeras vid behov.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

	Nyttjandeperiod	
	Koncern	Moderbolaget
Byggnader	25-80 år	-
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	5 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 införendet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period den uppstår.

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 IFRS 9 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För dessa undantagna tillgångar provas 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 hålls till förfall och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningspunkten 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.

Aktiekapital och beräkning resultat per aktie

Stamaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 25. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övriga tillskjutet kapital. Beräkning av resultat per stamaktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, baserat på antal utestående aktier.

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 kortfristig 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 gjort 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 skatteskuleden 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.

Ersättning till anställda

KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar. OOF Group har inga pensionsplaner för de anställda men tillåter, enligt separat överenskommelse, lönevaxling om den anställda tecknar en egen tjänstepensionsförsäkring. Under 2021 och 2022 har det inte funnits några incitaments- eller bonusprogram inom koncernen.

ANSTÄLLDA

All personal, utöver en timanställd i ett av dotterbolagen, är anställda i moderbolaget OOF Group. För medelantalet anställda samt övriga detaljer såsom könsfördelning och styrelsesammansättning, se not 8.

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 kontraktsperioden.

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 Årsredovisningslagen. 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.

Operationella risker

RISKER RELATERADE TILL INVESTERINGAR, AFFÄRSMODELLEN OCH PROJEKT

OOF:s verksamhet omfattar fastighetsutveckling av bostäder samt 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.

Vid nyproduktion förekommer 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 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 ställningar.

OOF ÄR EXPONERAT FÖR LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISKER

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgående 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 båda 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. 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 förvärvsstrategi 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 likväl på 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 försämrade likviditet i den svenska lokal- och bostadsmarknaden kan ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Not 3 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 fastigheternas bedömda marknadsvärde. Vid de värderingar som görs av förvaltningsfastigheterna kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

OMVÄRLDSFAKTORER

Även om pandemin påverkat i form av längre leveranstider på material och i vissa fall brist på personal hos entreprenörer/underentreprenörer så har det inte medfört någon väsentlig påverkan hittills för OOF Group. Styrelsen och ledningen följer dock utvecklingen fortsatt även om pandemin avtagit.

Vi har sett effekt av konflikten i Ukraina som påbörjades i början av 2022 och då främst vad gäller längre leveranstider och högre priser för material.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 12 och 26.

Not 4 Hyresintäkter

KONCERNEN	2022	2021
Hyresintäkter	18 272 293	8 462 798
Fakturerade driftkostnader inklusive fastighetsskatt	1 931 747	553 318
	20 204 040	9 016 116

Avser hyresintäkter från uthyrning av industri- och logistikfastigheter samt från uthyrning av rum på Sunnersta Herrgård.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 3 882 483 kr (3 191 578). I beloppet ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat värme, vatten, fastighetsskötsel, rehallning och försäkring. Meparten av driftskostnaderna vidaredebiteras till hyresgästerna i form av hyrestillägg. I vissa fall står även hyresgästerna själva för del av driftskostnaderna. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder såsom reparationer för att bibehålla fastighetens standard och funktion.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten för koncernens samtliga fastigheter uppgick till 929 050 kr (343 060). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Skattesatsen för 2022 var 1,0 procent av taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri. För småhus är avgiften det lägsta av ett kronal per småhus och 0,75 procent av taxeringsvärdet för inkomststret. Koncernen innehar även en fastighet som klassificeras som specialenhet och därmed är befriad från fastighetsskatt.

Not 6 Centrala administrationskostnader

KONCERNEN	2022	2021
Övriga externa kostnader	8 670 569	5 591 896
Personalkostnader	3 639 151	3 273 061
Avskrivningar och leasingkostnader	1 186 964	1 141 012
	12 623 704	10 005 969

Jämförelsesiffrorna för avskrivningar och leasingkostnader 2021 har delvis klassificerats om.

Not 7 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

Sonora Revision AB	2022	2021
Revisionsuppdrag	122 850	183 375
Arvoden revisionsrelaterat	0	0
Arvoden för skattefrågor	0	0
Övriga arvoden	4 500	0
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	127 350	183 375

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Ersättningar till anställa

KONCERNEN	2022	2021
Löner	2 664 336	2 318 808
Sociala kostnader	801 520	698 607
Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer	45 600	45 600
	3 511 456	3 063 015

KONCERNEN	2022		2021	
	Löner		Löner	
Styrelseledamöter, verkställande direktör eller andra ledande befattningshavare	0	0%	0	0%
	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	3 511 456	0%	3 063 015	0%

LÖNER	2022		2021	
	Löner		Löner	
Moderföretaget	3 402 300	0	2 968 136	0
Dotterföretag	109 156	0	94 879	0
Koncernen totalt	3 511 456	0	3 063 015	0

Av Moderföretagets pensionskostnader avser o (f.å. o) gruppen styrelse och VD. Företagets 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.

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	0	3 402 300	0	2 968 136
Dotterföretag	0	109 156	0	94 879
Koncernen totalt	0	3 511 456	0	3 063 015

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2022		2021	
	Antalanställda	män	Antalanställda	män
Moderföretaget	6,0	100,0%	6,0	83,3%
Dotterföretag	0	0%	0	0%
Totalt koncernen	6	100,0%	6,0	83,3%

LÖNER	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD	0	0	0	0
Övriga anställda	2 664 336	2 318 808	2 565 288	2 232 714
	2 664 336	2 318 808	2 565 288	2 232 714

SOCIALA KOSTNADER	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Pensionskostnader för styrelse och VD	0	0	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	45 600	45 600	45 600	45 600
Övriga sociala kostnader	801 520	698 607	791 412	689 822
	847 120	744 207	837 012	735 422

PENSIONS FÖRPLIKTELSE	Koncernen	Moderföretaget		
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD	0	0	0	0

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
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	100%	100%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	95,3%	93,4%

Not 10 Räntekostnader

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	9 424 170	7 520 122	0	0
Räntekostnader till övriga långivare	707 379	7 742 566	553 162	5 167 066
	10 131 549	15 262 688	553 162	5 167 066

Not 11 Övriga rörelseintäkter

	2022		2021	
	Koncernen			
Fakturerade tjänster	476 167		223 733	
Övriga intäkter	27 097		271 535	
	503 264		495 268	

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt leasingskuld	20 079	-6 634	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-4 090 427	-20 537 317	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 308 713	6 189 521	0	0
Summa redovisad skatt	-2 761 635	-14 354 430	0	0

GENOMSNITTLIG EFFEKTIV SKATTESATS

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och beräknad skattekostnad baseras på följande.

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	9 813 350	116 782 862	0	0
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-2 021 550	-24 057 270	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-3 143 478	-3 410 172	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	65 607	10 624 342		
Effekter av underskottsavdrag och övrigt	2 337 786	2 488 670	0	0
Redovisad skatt	-2 761 635	-14 354 430	0	0

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022	2021	2022	2021
Ingående bokfört värde	-27 247 482	-12 893 051	0	0
Övriga justeringar	1 297 232	-1		
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad för året	-2 761 635	-14 354 430	0	0
Utgående bokfört värde	-28 711 885	-27 247 482	0	0

Not 13 Goodwill

	Koncernen	
	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 680 386
Realisering i samband med avyttring av dotterbolag	0	-4 680 386
Utgående anskaffningsvärden	0	0

Goodwill realiserades föregående år i samband med likvidationen av dotterbolaget OOF Fyrislund AB.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	413 429 126	269 651 614	0	0
Årets anskaffningar	194 994 450	72 512 314	0	0
Försäljningar	-5 330 878	-16 595 808	0	0
Värdeförändring vid året slut	19 856 441	87 861 006	0	0
Utgående redovisat värde	622 949 139	413 429 126	0	0

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde	622 949 139	413 429 126	0	0
Verkligt värde enligt extern och intern värdering	622 949 139	413 429 126	0	0

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde	622 949 139	413 429 126	0	0
Verkligt värde enligt extern och intern värdering	622 949 139	413 429 126	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.

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 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	3 240 209	3 240 209	2 936 330	2 936 330
Inköp	29 847	0	29 847	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	3 270 056	3 240 209	2 966 177	2 936 330
Ingående avskrivningar	-2 645 294	-2 016 723	-2 523 745	-1 955 947
Årets avskrivning	-271 541	-628 571	-210 766	-567 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 916 835	-2 645 294	-2 734 511	-2 523 745
Utgående redovisat värde	353 221	594 915	231 666	412 585

Not 16 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	2022	2021
Resultat före skatt	-2 385 707	-344 786
Skatt	486 684	71 026
Resultat efter skatt	-1 899 023	-273 760
RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING FÖR JOINT VENTURE		
Nettoomsättning	1 977 958	-188 503
Rörelsens kostnader	-696 578	0
Avskrivningar	-735 556	0
Rörelseresultat	545 824	-188 503
Finansnetto	-2 931 531	-156 283
Skatt	486 684	71 026
Årets resultat	-1 899 023	-273 760
Anläggningstillgångar	119 391 103	27 780 418
Omsättningstillgångar	4 853 474	372 489
Summa tillgångar	124 244 577	28 152 907
Eget kapital	152 216	751 240
Räntebärande skulder	122 182 140	21 400 000
Övriga icke räntebärande skulder	1 910 221	6 001 667
Summa eget kapital och skulder	124 244 577	28 152 907
ANDELAR I JOINT VENTURE		
Ingående anskaffningsvärden	45 236 620	12 142
Förvärv	650 000	500 000
Resultatandel i joint venture	-254 763	44 724 478
Summa andelar i joint venture	45 631 857	45 236 620

Transaktioner med joint venture sker till marknadsmässiga priser och villkor.

Not 17 Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	0	290 000	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Avgående fordringar	0	-290 000	0	0
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

Not 18 Fordringar hos joint venture

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	10 700 000	0	0	0
Tillkommande fordringar	3 300 000	10 700 000	0	0
Avgående fordringar	-5 350 000	0	0	0
Utgående redovisat värde	8 650 000	10 700 000	0	0

Not 19 Andel i bostadsrättsförening

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	6 200 000	6 200 000	4 200 000	4 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	6 200 000	6 200 000	4 200 000	4 200 000
Utgående redovisat värde	6 200 000	6 200 000	4 200 000	4 200 000

Not 20 Projektfastigheter

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	3 281 257	17 125 669	0	0
Årets anskaffningar	1 659 004	3 281 257	0	0
Försäljningar	0	-17 125 669	0	0
Utgående redovisat värde	4 940 261	3 281 257	0	0

UPPGIFTER OM PROJEKTFASTIGHETER

Redovisat värde	4 940 261	3 281 257	0	0
-----------------	-----------	-----------	---	---

Not 21 Övriga fordringar

I föregående års belopp ingår tecknat ej inbetalt aktiekapital med 100 020 000 kronor.

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	2 160 000	2 305 000
Investeringar	9 050 000	1 675 000
Återbetalda aktieägartillskott	0	-1 820 000
Utgående redovisat värde	11 210 000	2 160 000

Not 23 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%	3 550 000
OOF Holding 2 AB	559090-9940	Stockholm	Holdingbolag	100%	50 000
OOF Holding 3 AB	559172-6673	Stockholm	Holdingbolag	100%	5 950 000
OOF Holding 4 AB	559174-4437	Stockholm	Holdingbolag	100%	710 000
OOF Holding 5 AB	559263-1252	Stockholm	Holdingbolag	100%	125 000
OOF Holding 6 AB	559305-1054	Stockholm	Holdingbolag	100%	725 000
OOF Holding 7 AB	559369-9407	Stockholm	Holdingbolag	100%	50 000
OOF Holding 8 AB	559382-3601	Stockholm	Holdingbolag	100%	50 000
EEK & Partners AB	556985-6106	Stockholm	Projektbolag	100%	0
Luthagens Utveckling AB	556902-1149	Stockholm	Projektbolag	100%	0
OOF Sunnersta AB	559099-0312	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
OOF Fyrislund Holding AB	559191-8288	Stockholm	Holdingbolag	100%	0
OOF Östra Fyrislund AB	559195-1594	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
UTS Fastigheter AB	559195-1453	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
Halvankaren Fastighetsutveckling AB	559194-4078	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
Söderhällby Fastigheter AB	559147-6949	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
Bakvattnet i Västerås AB	559308-9690	Västerås	Holdingbolag	100%	0
OOF Västerås 1 AB	559198-1252	Västerås	Fastighetsbolag	100%	0
OOF Knivsta AB	559364-2985	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
OOF Märsta AB	559377-4671	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	0
OOF Librobäck AB	559377-8086	Stockholm	Projektbolag	100%	0
OOF Utveckling AB	559377-8110	Stockholm	Projektbolag	100%	0
					11 210 000

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolager	
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	68 920 375	56 585 375
Tillkommande fordringar	0	0	182 607 436	50 400 000
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-63 947 694	-18 065 000
Omklassificeringar	0	0	782 340	-20 000 000
Utgående redovisat värde	0	0	188 362 457	68 920 375

Not 25 Aktiekapital

Förändring av aktiekapital	Antal aktier	Aktiekapital
Antal aktier den 1 januari 2022	5 000 000	666 667
Antal aktier den 31 december 2022	7 666 667	766 667

Aktierna fördelas på 6 666 667 A-aktier och 1 000 000 Preferensaktier. En A-Aktie berättigar till tio röster. Kvotvärde per A-Aktie är 0,10 (0,1334 kr) kronor. En Preferensaktie berättigar till en röst. Kvotvärde per Preferensaktie är 0,10 kronor.

Under föregående år har först en fondemission gjorts om 450 000 kronor vilket ökade det totalt aktiekapitalet till 500 000 kronor, och i samband med det utökades antal aktier till 5 000 000.

Per den 31 december beslutades sedan om en nyemission om 100 020 000 kronor vilket innebar en ökning av aktiekapitalet med 166 667 kronor.

I år beslutades om en nyemission av 1 000 000 preferensaktier vilket innebar en ökning av aktiekapitalet med 100 000 kronor till 766 667 kronor.

Resultat per aktie (hänförligt till stamaktier):	Antal aktier	Aktiekapital
Före och efter utspädning (kr)	1,06	20,49
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	6 666 667	5 000 000

Not 26 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Ingående saldo	-27 247 482	-12 893 051	0	0
Övriga justeringar	1 297 232	-1	0	0
Temporära skillnader avseende fastigheter/underskottsavdrag	-2 761 635	-14 354 430	0	0
	-28 711 885	-27 247 482	0	0

Se även not 12 Skatt på årets resultat.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodosöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 27 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
FÖRFALLER MELLAN 2 OCH 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN				
Skulder till kreditinstitut	156 407 424	11 730 750	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	25 000 000	1 100 000
Leasingskuld	180 901	1 044 086	0	0
Övrig skuld	40 000 000	0	0	0
	196 588 325	12 774 836	25 000 000	1 100 000
FÖRFALLER SENARE ÄN 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 28 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser

	Koncernen	Moderföretaget		
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
SÄKERHETER STÄLLDA SKULDER TILL KREDITINSTITUT:				
Fastighetsinteckningar	276 755 000	170 255 000	0	0
	276 755 000	170 255 000	0	0
SÄKERHETER STÄLLDA FÖR ÖVRIGA LÅNGIVARE OCH ANNAT:				
Pantsättning av aktier i dotterbolag	169 029 564	168 404 710	0	4 663 335
	169 029 564	168 404 710	0	4 663 335
Summa ställda säkerheter	445 784 564	338 659 710	0	4 663 335

Som säkerhet för låneskulderna till Danske Bank A/S har fastighetsinteckningar om totalt 264 000 000 kronor tagits ut. Som säkerhet för låneskulderna till Aros Kapital AB och SEB har fastighetsinteckningar om totalt 12 755 000 kronor tagits ut.

Pantsättning av aktier i dotterbolag har gjorts som säkerhet för låneskulden till Nordic Mezzanine Capital 1 AB i OOF Holding 3 AB.

EVENTUALFÖRPLIKELSER

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag

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

Som säkerhet för låneskulden till Danske Bank AB i OOF Östra Fyrishund AB, Halvankaren Fastighetsutveckling AB och Söderhällby Fastigheter AB har OOF Group AB ställt ut en obegränsad borgensförbindelse.

Som säkerhet för låneskulden till Nordic Mezzanine Capital AB har OOF Group AB ställt ut en obegränsad borgensförbindelse.

Not 29 Upplysningar om finansiella instrument

	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2022-12-31				
TILLGÅNGAR				
Fordringar hos joint venture	8 650 000		8 650 000	8 650 000
Övriga fordringar	13 818 430		13 818 430	13 818 430
Likvida medel	39 518 909		39 518 909	39 518 909
Summa tillgångar	61 987 339		61 987 339	61 987 339
SKULDER				
Skulder till kreditinstitut		252 194 435	252 194 435	252 194 435
Leverantörsskulder		23 634 283	23 634 283	23 634 283
Övriga skulder		46 333 965	46 333 965	46 333 965
Summa skulder		322 162 683	322 162 683	322 162 683

	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2022-12-31				
TILLGÅNGAR				
Övriga fordringar	5 050 759		5 050 759	5 050 759
Likvida medel	25 494 976		25 494 976	25 494 976
Fordringar hos koncernföretag	188 362 457		188 362 457	188 362 457
Summa tillgångar	218 908 192		218 908 192	218 908 192
SKULDER				
Leverantörsskulder		974 660	974 660	974 660
Skulder till koncernföretag		25 010 000	25 010 000	25 010 000
Övriga skulder		1 101 477	1 101 477	1 101 477
Summa skulder		27 086 137	27 086 137	27 086 137

Not 30 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK 206 697 054

DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Återbetalning av villkorade aktieägartillskott	420 000
Utdelning till preferensaktieägare	2 250 000
I ny räkning balanseras	197 697 054
Summa SEK	206 697 054

Not 31 Upplysning om vissa transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har inga transaktioner med sådana närstående parter som anges i Årsredovisningslagen 5 kap. 12 a § skett på annat än marknadsmässiga villkor.

KONCERNEN

Aktieägarlån	2022.12.31	2021.12.31
Vid årets utgång, varav	0	17 416 068
Lån	0	16 263 000
Upplupna räntekostnader	0	1 153 068
Årets räntekostnader	54 994	481 504

Under året har lån från ägarbolaget Robert Eek Holding AB återbetalts med 890 000 kr och från ägarbolaget OOF AB med 15 373 000 kr, vilket lämnar en utestående låneskuld till ägarbolagen på 0 kr.

Inga övriga närståendetransaktioner har gjorts i koncernen utöver uppbokad ränta på ägarlånen. Upplupna räntan löstes i sin helhet i samband med återbetalning av låneskulderna.

MODERBOLAGET

Utöver ovanstående transaktioner med närstående har koncernintern försäljning skett med 10 134 286 kr (5 186 133 kr). Inga koncerninterna inköp har skett under året.

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 33 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.

EPRA NRV

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt i sin helhet.

SOLIDITET

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm den 1:e juni 2023

Riccardo Sforzini
Ordförande

Robert Eek
Verkställande direktör

Martin Fargerlund
Styrelseledamot

Stockholm den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor