



*Årsredovisning och
koncernredovisning 2023*

Årsredovisning och koncernredovisning 2023

Innehåll

Koncernen i korthet	3
Historik	4
Hållbarhet	5
Styrelse och ledning	6
Förvaltningsberättelse	7
Koncernen	
<i>Rapport över totalresultat</i>	11
<i>Balansräkning</i>	12
<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>	14
<i>Rapport över kassaflöden</i>	15
Moderbolaget	
<i>Rapport över totalresultat</i>	16
<i>Balansräkning</i>	17
<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>	19
<i>Rapport över kassaflöden</i>	20
Tilläggsupplysningar	
<i>Redovisningsprinciper samt noter</i>	21

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 1 200 MSEK.

Initialt har verksamheten varit geografiskt koncentrerad till Uppsala, men en nationell expansion har påbörjats med fokus på växande regionstäder i kommuner med över 100 000 invånare. Läs mer om koncernen och våra projekt på www.oof.se.

759 MSEK

Totala tillgångar

48 %

Soliditet

9 ÅR

WAULT

411 MSEK

Substansvärde (EPRA NRV)

Nyckeltal

	2023	2022
Hyresintäkter (MSEK)	26,7	20,2
Årets resultat (MSEK)	-19,5	7,1
Totala tillgångar (MSEK)	758,8	763,6
Soliditet (%)	48,4%	51,9%
Antal fastigheter	8	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.

2023

- Fastigheten i Östra Fyrislund i Uppsala med Sörling AB som hyresgäst färdigställdes och hyresgästen flyttade in.
- Förvärv av ca 12 000 kvm industrimark i Östra Fyrislund, Uppsala.
- Försäljning av JV mellan OOF och Eleiko med Eleiko som hyresgäst till Pictet.
- Förvärv samt vidareförsäljning till Niam av fastigheten Sigtuna Norslunda 1:25.

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 HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastigheten i Östra Fyrislund i Uppsala med Sörling AB som hyresgäst färdigställdes och hyresgästen flyttade in.

Förvärv av ca 12 000 kvm industrimark i Östra Fyrislund, Uppsala.

Försäljningen av JV mellan OOF och Eleiko med Eleiko som hyresgäst till Pictet.

Förvärv samt vidareförsäljning till Niam av fastigheten Sigtuna Norslunda 1:25.

Styrelsen och verkställande direktören för OOF Group AB (559004-8277) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (tkr)	26 720	20 204	9 016	3 458	727
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18 104	9 813	116 783	62 063	17 055
Avkastning på eget kapital (%)	neg	2,8%	57,5%	63,3%	31,4%
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets stamaktieägare (tkr)	316 097	344 867	344 867	119 774	55 741
Balansomslutning (tkr)	758 790	763 619	633 282	331 134	174 374
Soliditet (%)	48,4%	51,9%	47,2%	32,2%	31,1%
Antal anställda	6	6	6	6	4

Flerårsöversikt Moderbolaget

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	11 656	10 610	5 660	531	2 683
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42 125	9 956	8 079	-869	-3 384
Avkastning på eget kapital (%)	19,3%	6,2%	13,3%	neg	neg
Balansomslutning (tkr)	260 861	234 550	215 732	83 496	75 349
Soliditet (%)	87,5%	88,5%	52,1%	10,8%	13,1%
Antal anställda	6	6	6	6	4

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	197 277 055
Årets vinst	30 125 342
	227 402 397
disponeras så att	
till preferensaktieägare utdelas (2,25 kronor per preferensaktie)	2 250 000
i ny räkning överföres	225 152 397
	227 402 397

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	26 719 905	20 204 040
Drift- och underhållskostnader	5	-2 975 351	-2 953 433
Fastighetsskatt	5	-1 660 780	-929 050
Summa fastighetskostnader		-4 636 131	-3 882 483
Driftöverskott		22 083 774	16 321 557
Centrala administrationskostnader	6,7,8	-16 083 349	-12 623 704
Resultat från andelar i joint venture	16	0	-254 763
Finansiella intäkter		296 760	336 451
Finansiella kostnader	10	-20 407 834	-10 131 549
Förvaltningsresultat		-14 110 649	-6 352 008
Realisationsresultat		-5 911 854	296 834
Övriga rörelseintäkter	11	42 098 301	503 264
Resultat från projektfastigheter		0	-4 491 181
Övriga rörelsekostnader	12	-42 059 613	0
Värdeförändring fastigheter	14	1 879 777	19 856 441
Resultat före skatt		-18 104 038	9 813 350
Skatt på årets resultat	13, 24	-1 427 105	-2 761 635
Årets resultat		-19 531 143	7 051 715

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	-19 531 143	7 051 715
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	0	0
Summa totalresultat för året	-19 531 143	7 051 715

ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:

Moderbolagets aktieägare	-19 531 143	7 051 715
Innehav utan bestämmande inflyttande	0	0
	-19 531 143	7 051 715

RESULTAT PER AKTIE (HÄNFÖRLIGT TILL STAMAKTIER):

före och efter utspädning (kr)	-2,93	1,06
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	6 666 667	6 666 667

Koncernens balansräkning

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	611 798 154	622 949 139
Inventarier, verktyg och installationer	15	80 181	353 221
Förskott avseende materiella anläggningstillgångar		9 140 791	5 000 000
Nyttjanderättstillgångar		256 651	1 260 864
		621 275 777	629 563 224
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i joint venture	16	0	45 631 857
Fordringar hos joint venture	17	0	8 650 000
Uppskjuten skattefordran	24	14 049 914	15 296 457
Andel i bostadsrättsförening	18	6 200 000	6 200 000
		20 249 914	75 778 314
Summa anläggningstillgångar		641 525 691	705 341 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Projektfastigheter	19	53 107 183	4 940 261
Kundfordringar		5 726 549	3 615 182
Övriga fordringar		5 946 345	5 835 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 413 431	4 367 839
Kassa och bank	27	48 071 106	39 518 909
Summa omsättningstillgångar		117 264 614	58 277 600
Summa tillgångar		758 790 305	763 619 138

Koncernens balansräkning (forts.)

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Eget kapital och skulder			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	23	766 667	766 667
Övrigt tillskjutet kapital		190 069 143	190 069 143
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		176 395 920	205 347 063
Summa eget kapital		367 231 730	396 182 873
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	24	44 188 904	44 008 342
Skuld till kreditinstitut	25,26	185 229 928	156 407 424
Övriga skulder	25,26	40 000 000	40 000 000
Långfristig leasingsskuld	25	0	180 901
		269 418 832	240 596 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig leasingsskuld		180 902	917 702
Skulder till kreditinstitut	26,27	93 210 549	95 787 011
Leverantörsskulder		12 420 169	23 634 283
Aktuella skatteskulder		3 082 694	1 265 240
Övriga skulder		444 327	335 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 801 102	4 900 058
		122 139 743	126 839 598
Summa skulder		391 558 575	367 436 265
Summa eget kapital och skulder		758 790 305	763 619 138

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	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	666 667	94 733 353	203 491 693	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	7 051 715
Utgående balans 2022-12-31	766 667	190 069 143	205 347 063	396 182 873
Ingående balans 2023-01-01	766 667	190 069 143	205 347 063	396 182 873
Återbetalning av aktieägartillskott			-420 000	-420 000
Utdelning på preferensaktier			-9 000 000	-9 000 000
Årets resultat			-19 531 143	-19 531 143
Utgående balans 2023-12-31	766 667	190 069 143	176 395 920	367 231 730
			2023-12-31	2022-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			0	420 000

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2023	2022
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt exklusive finansiella intäkter/kostnader & realisationsresultat		7 918 890	19 493 614
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring fastigheter		-1 879 777	-19 856 441
Årets avskrivningar		273 040	1 246 964
Resultat från projektfastigheter mm.		0	4 491 181
Resultat från andelar i joint venture		0	254 763
Erhållen ränta		586 703	57 594
Erlagd ränta		-20 492 963	-14 041 724
Betald inkomstskatt		1 817 454	546 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-11 776 653	-7 807 771
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning/ minskning projektfastigheter		-48 166 922	-1 659 004
Ökning/ minskning rörelsefordringar		-1 553 625	17 516 900
Förändring av rörelseskulder		-4 036 619	-18 033 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65 533 819	-9 983 738
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella tillgångar		-1 100 000	-650 000
Amortering av övriga finansiella tillgångar		9 750 000	2 050 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	5 033 878
Avyttring av dotterbolag		0	-17 015
Förvärv av dotterbolag		0	419 498
Avyttring av joint venture		39 720 003	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		8 889 971	-200 024 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten		57 259 974	-193 187 936
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		34 367 244	245 164 515
Återbetalning av aktieägartillskott		-420 000	0
Nyemission av aktier och prerensaktier		0	190 224 367
Utbetald utdelning på preferensaktier		-9 000 000	-6 750 000
Återbetalda lån		-8 121 202	-193 323 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 826 042	235 315 352
Årets kassaflöde		8 552 197	32 143 678
Likvida medel vid årets början		39 518 909	7 375 231
Likvida medel vid årets slut		48 071 106	39 518 909

Moderbolagets rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning		11 655 922	10 610 453
Övriga rörelseintäkter		18 484	21 996
	9	11 674 406	10 632 449
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	7	-11 217 715	-8 002 426
Personalkostnader	8	-4 080 553	-3 529 995
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav)		-212 265	-210 766
	9	-15 510 533	-11 743 187
Rörelseresultat		-3 836 127	-1 110 738
Resultat från andelar i koncernföretag		38 300 000	5 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 691 875	6 619 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 030 406	-553 162
		45 961 469	11 066 775
Resultat efter finansiella poster		42 125 342	9 956 037
Lämnade koncernbidrag		-12 000 000	-3 530 000
Resultat före skatt		30 125 342	6 426 037
Skatt på årets resultat	13	0	0
Årets resultat		30 125 342	6 426 037
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat		30 125 342	6 426 037
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		30 125 342	6 426 037

Moderbolagets balansräkning

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	15	19 401	231 666
		19 401	231 666
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	20,21	16 210 000	11 210 000
Fordringar hos koncernföretag	22	190 596 159	188 362 457
Andel i bostadsrättsförening	18	4 200 000	4 200 000
Summa anläggningstillgångar		211 025 560	204 004 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos koncernföretag		27 861 675	0
Övriga fordringar		3 030 409	115 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 395 425	4 934 974
Kassa och bank	27	3 548 417	25 494 976
Summa omsättningstillgångar		49 835 926	30 545 735
Summa tillgångar		260 861 486	234 549 858

Moderbolagets balansräkning (forts.)

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	25	766 667	766 667
		766 667	766 667
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		197 277 055	200 271 018
Årets resultat		30 125 342	6 426 037
		227 402 397	206 697 055
Summa Eget kapital		228 169 064	207 463 722
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
	27		
Skulder till koncernföretag		25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 988 078	974 660
Skulder till koncernföretag	27	929 750	10 000
Övriga skulder		437 118	108 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 337 476	992 826
		7 692 422	2 086 136
Summa eget kapital och skulder		260 861 486	234 549 858

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 2022-01-01	666 667	103 217 642	8 579 029	112 463 338
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 till preferensaktieägare		-6 750 000		-6 750 000
Årets resultat			6 426 037	6 426 037
Utgående balans 2022-12-31	766 667	200 271 018	6 426 037	207 463 722
Ingående balans 2023-01-01	766 667	200 271 018	6 426 037	207 463 722
Omföring resultat föregående år		6 426 037	-6 426 037	0
Återbetalning av aktieägartillskott		-420 000		-420 000
Utdelning på preferensaktier		-9 000 000		-9 000 000
Årets resultat			30 125 342	30 125 342
Utgående balans 2023-12-31	766 667	197 277 055	30 125 342	228 169 064
			2023-12-31	2022-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			0	420 000

Moderbolagets rapport över kassaflöden

	Not	2023	2022
KASSFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-3 836 127	-1 110 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav)		212 265	210 766
Erlagd ränta		-2 030 406	-553 162
Erhållen ränta		9 691 875	6 619 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 037 607	5 166 803
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-13 375 074	103 300 117
Förändring av rörelseskulder		4 686 535	-68 331 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 650 932	40 135 488
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-29 847
Förvärv av andelar i koncernbolag		-5 000 000	-9 050 000
Förändring fordran koncernbolag		-29 175 627	-89 578 258
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 175 627	-98 658 105
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission av preferensaktier		0	95 324 347
Utdelning till preferensaktieägare		-9 000 000	-6 750 000
Utdelning/återbetalda aktieägartillskott från andelar i koncernföretag		37 880 000	5 000 000
Lämnade koncernbidrag		-12 000 000	-3 530 000
Återbetalda lån		0	-9 691 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 880 000	80 352 925
Årets kassaflöde		-21 946 559	21 830 308
Likvida medel vid årets början		25 494 976	3 664 668
Likvida medel vid årets slut		3 548 417	25 494 976

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 25 juni 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer läggas fram för antagande vid årsstämma den 26 juni 2024.

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.

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.

UPPSTÄLLNINGSFÖRM FÖR KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT

I koncernens rapport över resultat tillämpas en funktionsindelad resultaträkning vilket bäst avspeglar koncernens verksamhet.

NYA STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV OOF GROUP

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023 innebär att OOF Group ska lämna upplysningar endast om väsentliga redovisningsprinciper. Syftet med ändringen är att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur företaget tillämpar dessa utifrån sina specifika förutsättningar. Utifrån ovanstående har koncernen gjort en översyn av beskrivna redovisningsprinciper i årsredovisningen och anpassat dem i enlighet med ändringen. Övriga ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

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

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

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 realiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även realiserade 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.

RÖRELSEFÖRVARV

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv av dotterföretag. Överförd ersättning för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, emitterade egetkapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen. Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärv konstnadsförs i den period de uppkommer. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till det verkliga värden på förvärvsdagen, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om överförd ersättning understiger verkligt värde för förvärvade dotterbolagets tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. I det fall förvärvet avser ett tillgångsförvärv redovisas utgifter direkt hänförliga till förvärvet som en del av anskaffningsutgiften. Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsavgiften istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

JOINT VENTURE

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

TRANSAKTIONER MED MINORITETSAKTIEÄGARE (AKTIEÄGARE UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE)

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

Materiella tillgångar

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

	Nyttjandeperiod	
	Koncern	Moderbolaget
Byggnader	25-80 år	-
Markanläggningar	20 år	-
Byggnadsinventarier, inventarier och installationer	5-10 år	5 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är enligt IAS 40 fastigheter som innehas i syfte att hyras ut mot hyresersättning och/eller för att erhålla värdestegring i stället för användning i produktion eller leverans avseende varor eller tjänster eller för administrativa ändamål eller för försäljning i den löpande verksamheten. 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 överlätas 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 införeländat 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADSUTVECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Grunder för konsolidering

OOF Group har sedan den 1 januari 2021 tillämpat en princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningarna konsolideras fram tills den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boendemedlemmarna.

Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning.

Detta 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.

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

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

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

Finansiella instrument

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM KAN SÄLJAS EFTER ANSKAFFNINGSTIDPUNKTEN - ANDEL I BOSTADSRÄTT

OOF Group AB äger en bostadsrättslokal vilken används som bolagets kontor och showroom i Uppsala. Bostadsrättslokalen redovisas från och med 1 januari 2021 till verkligt värde såväl vid anskaffningstidpunkten som därefter. För att fastställa verkligt värde för tillgångar har extern marknadsvärdering gjorts. Förändringar i verkligt värde av andelarna i bostadsrättslokalen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

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 utsläcks. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar som kan säljas redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som hålles till förfall och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningspunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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.

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället.

Likvida medel

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

Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. OOF Group har enbart banktillgodohavanden i nuläget.

Aktiekapital och beräkning av resultat per aktie

Stamaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 23. 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. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Upplåning

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

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följs av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv 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 aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden 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.

Ersättningar 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, löneväxling om den anställda tecknar en egen tjänstepensionsförsäkring. Under 2022 och 2023 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

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

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för utveckling redovisas i resultaträkningen i den period då fastigheten frånträds. "Forward purchase contracts" avser en transaktion där köpare och säljare ingår avtal om förvärv av varor/tjänster och där köparen åtar sig att förvärva detta vid ett senare datum. Intäkten kan antingen redovisas över tid allt eftersom prestationsförpliktelser uppfylles. Alternativt om kontraktet specificerar en specifik tidpunkt för övergång av kontroll (exempelvis i samband med leverans av en produkt), då skall intäkten redovisas vid denna tidpunkt.

INTÄKTER OCH RESULTAT FRÅN PROJEKTUTVECKLING AV BOSTADSRÄTTER

Avtal ingås vanligen med en bostadsföreningen om uppförande av bostadsrätter varvid bostadsrättsföreningen.

Intäkterna avseende försäljning av bostadslägenheterna, där köparen vanligen utgörs av privata konsumenter, redovisas när kunden fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Detta sker i OOFs fall vid den tidpunkt då bostadsköparen får tillträde till bostaden.

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.

UPPSTÄLLNINGSFÖRM FÖR RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade 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.

LEASINGAVTAL

Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning.

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 förpliktelseerna 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 förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för OOF oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på OOF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Strategiska risker

RISKER RELATERADE TILL MARKNADSEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen, och därmed koncernen, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, sysselsättningsutveckling, regionalekonomisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation med mera. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan 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 bostadsprojekt.

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 det kan noteras att inflationen avtagit och leveranser av material fungerar bättre så är kostnaden för material- och byggkostnader fortsatt höga. Kostnaderna påverkas bland annat av den instabilitet som idag råder i Europa och Mellanöstern med krig på flera fronter samt att den svenska kronan i dagsläget är svag i jämförelse med andra valutor såsom euron.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade 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 13 och 24.

Not 4 Hyresintäkter

KONCERNEN	2023	2022
Hyresintäkter	24 364 013	18 272 293
Faktuerade driftkostnader inklusive fastighetsskatt	2 355 892	1 931 747
	26 719 905	20 204 040

Hyresintäkterna avser uthyrning av industri- och logistikfastigheter samt från uthyrning av rum på Sunnersta Herrgård.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 4 636 131 (3 882 483) kronor. 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 1 660 780 (929 050) kronor. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Skattesatsen för 2023 var 1,0 procent av taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri. För småhus är avgiften det lägsta av ett kronotal per småhus och 0,75 procent av taxeringsvärdet för inkomståret. Koncernen innehar även en fastighet som klassificeras som specialenhet och därmed är befriad från fastighetsskatt.

Not 6 Centrala administrationskostnader

KONCERNEN	2023	2022
Övriga externa kostnader	10 724 960	7 797 589
Personalkostnader	4 080 553	3 639 151
Avskrivningar och leasingkostnader	1 277 836	1 186 964
	16 083 349	12 623 704

Not 7 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

Sonora Revision AB	2023	2022
Revisionsuppdrag	190 425	122 850
Arvoden revisionsrelaterat	0	0
Arvoden för skattefrågor	0	0
Övriga arvoden	0	4 500
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	190 425	127 350

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	2023	2022
Löner exklusive styrelseledamöter, VD eller andra ledande befattningshavare	2 505 147	2 664 336
Sociala kostnader	750 491	801 520
Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer	45 600	45 600
	3 301 238	3 511 456

KONCERNEN	2023	2022
Styrelseledamöter, VD, eller andra ledande befattningshavare	788 520	0
	788 520	0
Koncernen totalt	4 089 758	3 511 456

LÖNER	2023	2022
	Löner	Löner
Moderbolaget	3 986 962	3 402 300
Dotterföretag	102 796	109 156
Koncernen totalt	4 089 758	3 511 456

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.

	2023		2022	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderbolaget	788 520	3 198 442	0	3 402 300
Dotterföretag	0	102 796	0	109 156
Koncernen totalt	788 520	3 301 238	0	3 511 456

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2023		2022	
	Antal anställda	män	Antal anställda	män
Moderbolaget	6,0	100,0%	6,0	100,0%
Dotterföretag	0	0%	0	0%
Totalt koncernen	6	100,0%	6,0	100,0%

LÖNER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelse och VD	600 000	0	600 000	0
Härav tantiem	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	2 505 147	2 664 336	2 411 873	2 565 288
	3 105 147	2 664 336	3 011 873	2 565 288

SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Pensionskostnader för styrelse och VD	0	0	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	45 600	45 600	45 600	45 600
Övriga sociala kostnader	939 011	801 520	929 489	791 412
	984 611	847 120	975 089	837 012

PENSIONSFRÖPLIKTELSE

Styrelse och VD	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
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

	Moderbolaget	
	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	99,1%	95,3%

Not 10 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	16 927 772	9 424 170	0	0
Räntekostnader till övriga långivare	3 480 062	707 379	2 030 406	553 162
	20 407 834	10 131 549	2 030 406	553 162

Not 11 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fakturerade tjänster			0	476 167
Vidarefakturerade kostnader			42 059 613	0
Övriga intäkter			38 688	27 097
			42 098 301	503 264

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kostnader för vidarefakturerings			-42 059 613	0
			-42 059 613	0

Not 13 Skatt på årets resultat

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt leasingsskuld	17 626	20 079	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-387 234	-4 090 427	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 057 497	1 308 713	0	0
Summa redovisad skatt	-1 427 105	-2 761 635	0	0

GENOMSnittlig Effektiv Skattesats

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och beräknad skattekostnad baseras på följande.	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-18 104 038	9 813 350	0	0
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	3 729 432	-2 021 550	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-4 342 788	-3 143 478	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	2 718	65 607		
Effekter av underskottsavdrag och övrigt	-816 467	2 337 786	0	0
Redovisad skatt	-1 427 105	-2 761 635	0	0

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående bokfört värde	-28 711 885	-27 247 482	0	0
Övriga justeringar	0	1 297 232		
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad för året	-1 427 105	-2 761 635	0	0
Utgående bokfört värde	-30 138 990	-28 711 885	0	0

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärden	622 949 139	413 429 126	0	0
Årets anskaffningar	34 612 961	194 994 450	0	0
Försäljningar	0	-5 330 878	0	0
Omklassificeringar	-47 643 723	0	0	0
Värdeförändring vid året slut	1 879 777	19 856 441	0	0
Utgående redovisat värde	611 798 154	622 949 139	0	0

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde	611 798 154	622 949 139	0	0
Verkligt värde enligt extern värdering	611 798 154	622 949 139	0	0

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

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

En fastighetsvärdering är i slutändan en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två obereonde parter.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärden	3 270 056	3 240 209	2 966 177	2 936 330
Inköp	0	29 847	0	29 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	3 270 056	3 270 056	2 966 177	2 966 177
Ingående avskrivningar	-2 916 835	-2 645 294	-2 734 511	-2 523 745
Årets avskrivning	-273 040	-271 541	-212 265	-210 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 189 875	-2 916 835	-2 946 776	-2 734 511
Utgående redovisat värde	80 181	353 221	19 401	231 666

Not 16 Andelar i joint venture

OOF Group har under året avyttrat sina andelar i joint venture. Fram tills dess ägde man 50 % av Halmstad Logistikcenter AB (org.nr. 559268-6231), med 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.

RESULTAT I JOINT VENTURE HALMSTAD LOGISTIKCENTER AB	Koncernen	
	2023	2022
Resultat före skatt	0	-2 385 707
Skatt	0	486 684
Resultat efter skatt	0	-1 899 023

RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING FÖR JOINT VENTURE

Nettoomsättning	0	1 977 958
Rörelsens kostnader	0	-696 578
Avskrivningar	0	-735 556
Rörelseresultat	0	545 824
Finansnetto	0	-2 931 531
Skatt	0	486 684
Årets resultat	0	-1 899 023
Anläggningstillgångar	0	119 391 103
Omsättningstillgångar	0	4 853 474
Summa tillgångar	0	124 244 577
Eget kapital	0	152 216
Räntebärande skulder	0	122 182 140
Övriga icke räntebärande skulder	0	1 910 221
Summa eget kapital och skulder	0	124 244 577

ANDELAR I JOINT VENTURE

Ingående anskaffningsvärden	45 631 857	45 236 620
Lämnade aktieägartillskott	1 100 000	650 000
Avyttring	-46 731 857	0
Resultatandel i joint venture	0	-254 763
Årets resultat	0	45 631 857

Transaktioner med joint venture sker till marknadsmässiga priser och villkor.

Not 17 Fordringar hos joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärden	8 650 000	10 700 000	0	0
Tillkommande fordringar	50 000	3 300 000	0	0
Avgående fordringar	-8 700 000	-5 350 000	0	0
Utgående redovisat värde	0	8 650 000	0	0

Not 18 Andel i bostadsrättsförening

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
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 19 Projektfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärden	4 940 261	3 281 257	0	0
Årets anskaffningar	523 199	1 659 004	0	0
Omklassificeringar	47 643 723	0	0	0
Utgående redovisat värde	53 107 183	4 940 261	0	0

UPPIFTER OM PROJEKTFASTIGHETER

Redovisat värde	53 107 183	4 940 261	0	0
-----------------	------------	-----------	---	---

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärden	11 210 000	2 160 000
Investeringar/aktieägartillskott	5 000 000	9 050 000
Återbetalda aktieägartillskott	0	0
Utgående redovisat värde	16 210 000	11 210 000

Not 21 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%	4 550 000
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%	2 810 000
OOF Holding 5 AB	559263-1252	Stockholm	Holdingbolag	100%	125 000
OOF Holding 6 AB	559305-1054	Stockholm	Holdingbolag	100%	2 325 000
OOF Holding 7 AB	559369-9407	Stockholm	Holdingbolag	100%	250 000
OOF Holding 8 AB	559382-3601	Stockholm	Holdingbolag	100%	150 000
OOF Holding 8 Utveckling AB	559455-4379	Stockholm	Holdingbolag	100%	0
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 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
					16 210 000

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	188 362 457	68 920 375
Tillkommande fordringar	0	0	81 942 903	182 607 436
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-51 709 201	-63 947 694
Omklassificeringar	0	0	-28 000 000	782 340
Utgående redovisat värde	0	0	190 596 159	188 362 457

Not 23 Aktiekapital

FÖRÄNDRING I AKTIEKAPITALET	Antal aktier	Aktiekapital
Antal aktier den 1 januari 2023	7 666 667	766 667
Antal aktier den 31 december 2023	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.

RESULTAT PER AKTIE (HÄNFÖRLIGT TILL STAMAKTIER):	2023.12.31	2022.12.31
före och efter utspädning (kr)	-2,93	1,06
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	6 666 667	6 666 667

Not 24 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ingående saldo	-28 711 885	-27 247 482	0	0
Övriga justeringar	0	1 297 232	0	0
Temporära skillnader avseende fastigheter/underskottsavdrag	-1 427 105	-2 761 635	0	0
	-30 138 990	-28 711 885	0	0

Se även not 13 Skatt på årets resultat.

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

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
FÖRFALLER MELLAN 2 OCH 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN				
Skulder till kreditinstitut	185 229 928	156 407 424	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	25 000 000	25 000 000
Leasingskulder	0	180 901	0	0
Övrig skulder	40 000 000	40 000 000	0	0
	225 229 928	196 588 325	25 000 000	25 000 000

FÖRFALLER SENARE ÄN 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 26 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
SÄKERHETER STÄLLDA SKULDER TILL KREDITINSTITUT:				
Fastighetsinteckningar	283 555 000	276 755 000	0	0
	283 555 000	276 755 000	0	0
SÄKERHETER STÄLLDA FÖR ÖVRIGA LÅNGIVARE OCH ANNAT:				
Pantsättning av aktier i dotterbolag	131 484 347	169 029 564	0	0
	131 484 347	169 029 564	0	0
Summa ställda säkerheter	415 039 347	445 784 564	0	0

Som säkerhet för låneskulden till Danske Bank A/S har fastighetsinteckningar om totalt 270 800 000 (264 000 000) kronor tagits ut.

Som säkerhet för låneskulden 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.

Eventualförpliktelser

BORGENSFÖRBINDELSER TILL FÖRMÅN FÖR KONCERNFÖRETAG

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

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

Som säkerhet för låneskulden till Nordic Mezzanine Capital 1 AB har OOF Group AB (publ) ställt ut en obegränsad borgensförbindelse.

Not 27 Upplysningar om finansiella instrument

	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2023.12.31				
TILLGÅNGAR				
Kundfordringar & övriga fordringar	16 086 325		16 086 325	16 086 325
Likvida medel	48 071 106		48 071 106	48 071 106
Summa tillgångar	64 157 431		64 157 431	64 157 431
SKULDER				
Skulder till kreditinstitut		278 440 477	278 440 477	278 440 477
Leverantörsskulder		12 420 169	12 420 169	12 420 169
Aktuella skatteskulder		3 082 694	3 082 694	3 082 694
Övriga skulder		53 426 331	53 426 331	53 426 331
Summa skulder		347 369 671	347 369 671	347 369 671

	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupen anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2023.12.31				
TILLGÅNGAR				
Övriga fordringar	18 425 834		18 425 834	18 425 834
Likvida medel	3 548 417		3 548 417	3 548 417
Fordringar hos koncernföretag	218 457 834		218 457 834	218 457 834
Summa tillgångar	240 432 085		240 432 085	240 432 085
SKULDER				
Leverantörsskulder		1 988 078	1 988 078	1 988 078
Skulder till koncernföretag		25 929 750	25 929 750	25 929 750
Övriga skulder		4 774 594	4 774 594	4 774 594
Summa skulder		32 692 422	32 692 422	32 692 422

Not 28 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK 227 402 397

DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Utdelning till preferensaktieägare	2 250 000
I ny räkning balanseras	225 152 397
Summa SEK	227 402 397

Not 29 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	2023.12.31	2022.12.31
Vid årets utgång, varav	0	0
Lån	0	0
Upplupna räntekostnader	0	0
Årets räntekostnader	0	54 994

Inga transaktioner med närstående har skett under innevarande år. Under föregående år återbetalades lån från ägarbolaget Robert Eek Holding AB med 890 000 kronor och från ägarbolaget OOF AB med 15 373 000 kronor vilket lämnade en utestående låneskuld till ägarbolagen på 0 kronor. I samband med det löstes även de upplupna räntekostnaderna i sin helhet.

MODERBOLAGET

Utöver ovanstående transaktioner med närstående har koncernintern försäljning skett med 11 575 922 (10 134 286) kronor. Inga koncerninterna inköp har skett under året.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastigheten i Östra Fyrislund i Uppsala med Hedin Bil som hyresgäst färdigställdes och hyresgästen flyttade in. Byggnation av en logistikfastighet på 15 000 kvm i Arlandastad påbörjades.

Not 31 Nyckeltalsdefinitioner

RÖRELSEMARGINAL

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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Riccardo Sforzini
Ordförande

Robert Eek
Verkställande direktör

Martin Fargerlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520968370

Dokument

OOF Group AB Årsredovisning 2023
Huvuddokument
42 sidor
Startades 2024-06-25 13:58:38 CEST (+0200) av
Christoffer Hemmings (CH)
Färdigställt 2024-06-25 19:14:38 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Hemmings (CH)
Org. nr 559004-8227
christoffer@oof.se

Signerare

Robert Eek (RE)
Personnummer 198108251490
robert@oof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT EEK"
Signerade 2024-06-25 19:04:53 CEST (+0200)

Riccardo Sforzini (RS)
Personnummer 197007050292
riccardo@oof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICCARDO SFORZINI"
Signerade 2024-06-25 17:40:09 CEST (+0200)

Martin Fagerlund (MF)
Personnummer 198104060556
martin.fagerlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN FAGERLUND"
Signerade 2024-06-25 14:03:52 CEST (+0200)

Johan Engdal (JE)
Personnummer 196606245154
johan.engdal@sonora.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Valentin Engdal"
Signerade 2024-06-25 19:14:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520968370

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

