

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Outdoor Property Group AB**  
559330-2465

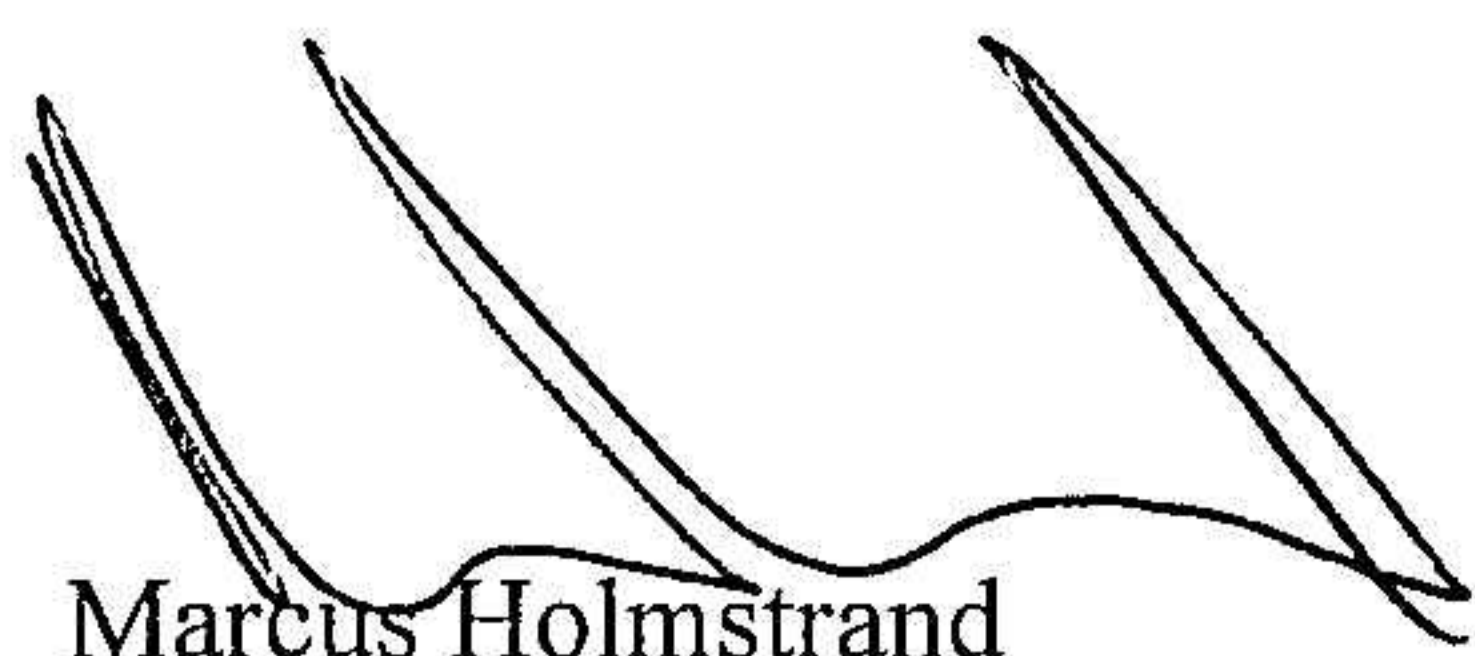
Räkenskapsåret  
2021-08-11 – 2022-06-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Outdoor Property Group AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 21 december 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 21 december 2022



Marcus Holmstrand

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Outdoor Property Group AB**  
559330-2465

Räkenskapsåret  
2021-08-11 – 2022-06-30

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	6
Balansräkning koncern	7
Kassaflödesanalys koncern	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Outdoor Property Group AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-09-14 – 2022-06-30, vilket är företags första verksamhetsår.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Den period som avses är 14 september - 30 juni för resultaträkningsrelaterad poster respektive 30 juni för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

### Verksamhet

Outdoor Property Group ("Bolaget" eller "OPG") utvecklar både prisvärda och funktionella bostäder i svenska fjällvärlden och avser utveckla bostäder i stadsnära miljöer i och kring mindre städer i Sverige. Verksamheten omfattar hela kedjan från förvärv av mark för bostäder till försäljning och färdigställande av bostadsrättsprojekt. Bolaget har även ambitionen att bygga upp en långsiktig förvaltning av logifastigheter främst i svenska fjällen. Detta ska ske på orter med uttalad outdoor-profil där området erbjuder aktiviteter året runt som cykling, klättring, vandring, golf, fiske, skoteråkning och skidåkning mm.

Målet är att utveckla prisvärda och funktionella fastigheter utan att tumma på kvalitets- och miljönormer. Det kan vi genomföra med hjälp av våra samarbetspartners och vår organisation som är effektiv i sitt arbetssätt och besitter stor kunskap inom markförvärv, finansiering och byggande. Bolaget har en erfaren och snabbfotad organisation som återanvänder kunskap, underlag och lösningar från tidigare projekt. Det gör att vi kan kapa ledtider och kostnader vilket medför lägre risk i verksamheten samt skapas realistiska tidsplaner och budgetar. Merparten av Bolagets samarbeten med byggföretag sker med parter där tidigare relation finns vilka vi vet kan möta högt ställda krav på kvalitet och punktlighet.

Bolaget startade 2021 och beräknar att färdigställa sitt första fastighetsprojekt vintern 2022/2023 med en bostadsarea om cirka 2 700 kvm fördelat på 40 lägenheter i Kungsberget. Bolaget har ingått avtal om att förvärva mark i Branäs och Kungsberget om cirka 26 000 kvm respektive 12 000 kvm bostadsarea. Bolaget har även ingått avtal om att förvärva mark i Idre motsvarande cirka 9 000 kvm bostadsarea.

Outdoor Property Group är majoritetsägt av verksamma partners samt ett fåtal externa investerare och har en stark finansiell ställning med ett eget kapital om 29,8 mkr per den sista juni 2022.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Fastighetsprojekt i Kungsberget*

Bolaget förvärvade mark i Kungsberget under tredje kvartalet 2021 och påbörjade projektering för att under fjärde kvartalet samma år starta försäljningen av bostadsrätterna i projektet. Under första kvartalet 2022 uppnåddes en tillfredställande försäljningsgrad varpå byggstart annonserades med beräknat färdigställande under vintern 2022/2023.

#### *Avtal om förvärv av mark*

Bolaget har ingått avtal om att förvärva mark i Branäs och Kungsberget som beräknas att färdigställas under 2023-2025 samt så har Bolaget ingått avtal om att förvärva mark i Idre under första kvartalet 2022 med beräknat färdigställande av bostäder under 2023.

#### *Nyemission*

Outdoor Property Group genomförde nyemission under första halvåret 2022 uppgående till cirka 29,5 mkr.

#### *Preferensaktiestruktur*

Under våren 2022 ingicks avtal om eget kapital finansiering som bestod av en preferensaktiestruktur vilken avsåg finansiering av både lägenheter och villor i Idreprojektet.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

#### *Fastighetsprojekt i Kungsberget*

Bolaget förvärvade mark i Kungsberget under tredje kvartalet 2021 och påbörjade projektering för att under fjärde kvartalet samma år starta försäljningen av bostadsrätterna i projektet. Under första kvartalet 2022 uppnåddes en tillfredställande försäljningsgrad varpå byggstart annonserades med beräknat färdigställande under vintern 2022/2023.

#### *Återgång av markförvärv i Idre*

Bolaget har ingått avtal om att förvärva mark i Branäs och Kungsberget som beräknas att färdigställas under 2023-2025 samt så har Bolaget ingått avtal om att förvärva mark i Idre under första kvartalet 2022 med beräknat färdigställande av bostäder under 2023.

Bolaget har bytt namn från Nordic Housing Group AB till Outdoor Property Group AB.

### **Koncernens resultatutveckling under 2021/2022**

#### **Nettoomsättning**

Nettoomsättning i egen regi för perioden uppgick till 31,7 mkr.

#### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet för helåret uppgick till 0,7 mkr. Utav rörelseresultatet uppgick bruttoresultat från verksamheten i egen regi till 2,1 mkr, personalkostnader -0,2 mkr och övriga rörelsekostnader -1,2 mkr.

#### **Finansnetto, skatt och resultat**

Finansnetto för perioden uppgick till -0,4 mkr. Skatt för periodens resultat uppgick till -0,1 mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till 0,2 mkr.

### **Koncernens finansiella ställning och kassaflöde**

#### **Totala tillgångar**

De totala tillgångarna uppgick till 52,7 mkr.

#### **Fastighetsprojekt**

Fastighetsprojekt i egen regi uppgick till 31,7 mkr, vilket avser boendeprojekt i produktion 31,7 mkr.

#### **Eget kapital och soliditet**

Det egna kapitalet uppgick till 29,8 mkr med en soliditet om 57 %.

#### **Avkastning på eget kapital**

Periodens avkastning på det egna kapitalet var 1,7 %.

#### **Kassaflöde**

Kassaflöde före finansiering för perioden uppgick till -34,3 mkr.

## Redovisning av intäkter från bostadsutveckling

Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) frågor till ett flertal noterade bostadsutvecklare, rörande införandet av IFRS 15 intäkter från avtal med kunder samt grunderna för bedömning av huruvida bostadsrättsföreningar är självständiga eller inte. Enligt Börsens slutskrivning och i den årliga rapporten för redovisningsövervakning 2018 framgår det bland annat att det enligt Börsen finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Det framgår bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs-, och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan.

Finansinspektionen som från 2019 är ansvarig för redovisningstillsyn i Sverige, har kommunicerat sin uppfattning att bostadsrättsföreningarna inte är självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (Successivt) utan vid överlämnandet till enskild bostadsrättsköpare. OPG delar inte Finansinspektionens bedömning utan anser fortsatt att vissa av bostadsrättsföreningarna är självständiga och konsolidera inte dessa. Intäkter till dessa redovisas över tid (successivt). Den syn som Finansinspektionen har, har juridiskt prövats i två instanser i domstol sedan 2019 med anledning av en börsnoterad bostadsutvecklare (JM). I en första instans, förvaltningsrätten, har det fastslagits att redovisningen inte är felaktig medans den 9 november 2022 har kammarrätten dömt att bostadsrättsföreningar under konstruktion skall konsolideras och därmed kan successiv vinstavräkning inte tillämpas. Denna dom är inte ännu fastställd och har sedermera överklagats). OPG konstaterar också att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella anser OPG att olika bedömningar kan vara möjliga och detta är möjligt innan slutlig prövning gjorts i domstol eller domen fastställts.

Per den 30 juni 2022 uppskattar OPG att en omräkning utifrån FI:s uppfattning innebär att ett eget kapital skulle vara ca 2,1 mkr lägre, varav 2,1 mkr avser lägre resultat under helåret 2021/2022.

För ytterligare information hänvisas till avsnitt om redovisningsprincip samt not 2.

## Övrigt

### Transaktioner med närstående

OPG har delvis finansierat genom inlåning från grundare under perioden. Därutöver har OPG under året inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver transaktion mellan koncernbolag. Transaktionerna har varit på marknadsmässiga villkor. Se not 25.

### Tvister

OPG har inga pågående tvister.

### Säsongeffekter

Merparten av försäljningen av bostäder i fjällen sker from september tom mars medan resterande delen av året sker en måttlig försäljning. Under senare år har sommaraktiviteten ökat på fler orter vilket ökat antalet bostadsförsäljningar from april tom augusti.

### Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 3 medarbetare. Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 3 varav 0 kvinnor och 3 män.

### Koncernstruktur

OPG koncernen utgörs av moderbolaget Outdoor Property Group AB samt ett stort antal dotterbolag, se vidare not 21 koncernföretag.

Varje enskilt bostadsprojekt är organiserat i separata projektspecifika dotterbolag.

### **Aktien och aktieägare**

Aktiekapitalet i Outdoor Property Group AB uppgick den 30 december 2022 till 31 706 kronor fördelat på 31 706 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till 19 stycken. De sju största ägarna kontrollerade totalt 78,9 procent av aktiekapitalet och rösterna.

### **Forskning och utveckling**

OPG bedriver inte någon forskning i den meningen som avses i IAS 38 Immateriella tillgångar.

OPG bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken I moderbolaget eller dotterföretagen

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Outdoor Property Group avser att fortsätta utveckla både prisvärda och funktionella bostäder i svenska fjällvärlden och i stadsnära miljöer. Ambitionen är också att bygga upp en långsiktig förvaltning av logifastigheter främst i svenska fjällen på orter med uttalad outdoor-profil. Att både utveckla och äga fastigheter på attraktiva orter skapar stabilitet och god avkastning till aktieägarna på sikt.

Bolaget nuvarande verksamhet är att genomföra fastighetsprojekt vilket har påverkats av det rådande marknadsläget med hög inflation som ger sig uttryck i bland annat höga mat- och energipriser med stigande räntor som följd. Detta har tillfälligt påverkat hushållens tro på framtiden negativt och urgröpt dess köpkraft vilket lett till en minskad efterfrågan på bostäder som i sin tur kommer att påverka bolagets möjlighet att genomföra projekt, främst under 2023, förutsatt att sentimentet inte ändras i närtid. Outdoor Property Group genomför inte projekt på spekulation vilket innebär att om byggstart ska annonseras så behöver försäljningsgraden, genom bindande avtal, uppgå till en så pass hög nivå att flertalet långgivare är villiga att finansiera projektet genom byggkreditiv.

### **Moderbolaget**

#### **Moderbolagets verksamhet**

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Outdoor Property Group AB. Intäkterna för perioden uppgick till 0,0 mkr och resultatet efter skatt uppgick till 0,2 mkr. Balansomslutningen uppgick vid periodens utgång till 38,8 mkr och det egna kapitalet uppgick till 29,7 mkr. Koncernbidrag som har lämnat till dotterbolag uppgick till 2,1 mkr och koncernbidrag som erhållits från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr.

#### **Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2021/22</b>
	(9 mån)
Nettoomsättning	31 683
Resultat efter avskrivningar	703
Antal anställda	3
Balansomslutning	52 679
Eget kapital	29 774
Avkastning på eget kap. (%)	0,8
Soliditet (%)	56,5
Bruttovinstmarginal (%)	6,8

<b>Moderbolaget</b>	<b>2021/22</b>
	(11 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter avskrivningar	-1 427
Antal anställda	3
Balansomslutning	38 781
Eget kapital	29 710
Avkastning på eget kap. (%)	-6,1
Soliditet (%)	76,8
Bruttovinstmarginal (%)	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	29 499 694
årets vinst	178 895
	<b>29 678 589</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 678 589
	<b>29 678 589</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-09-14 -2022-06-30 (9 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	5	31 682 733
<b>Totala intäkter</b>		<b>31 682 733</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Kostnader för fastighetsproduktion		-29 535 748
Övriga externa kostnader	6	-1 215 591
Personalkostnader	7	-228 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-30 979 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>703 138</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-392 181
		<b>-392 181</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>310 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>310 957</b>
Skatt på årets resultat	10	-52 062
Uppskjuten skatt	10	-16 480
<b>Årets resultat</b>		<b>242 415</b>
Hänförligt till Outdoor Property Groups aktieägare		242 415
<b>Koncernens rapport över totalresultatet (kr)</b>		
Årets resultat		245 415
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>245 415</b>
Outdoor Property Group AB:s aktieägare		245 415
<b>Summa totalresultat</b>		<b>245 415</b>

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

##### *Boendeprojekt*

11, 12

Pågående boendeprojekt

31 682 733

Förskott till leverantörer

9 016 819

**40 699 552**

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

13

10 813 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

64 467

**10 877 681**

##### *Likvida medel*

15

1 101 477

**Summa omsättningstillgångar**

**52 678 710**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**52 678 710**

2023012401451

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16

Aktiekapital

31 706

Överkursfond

29 499 694

Årets resultat moderföretagets aktieägare

242 415

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets  
aktieägare**

**29 773 815**

**Summa eget kapital**

**29 773 815**

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

10

16 480

**16 480**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 895 887

Övriga räntebärande skulder

5 863 575

Aktuella skatteskulder

52 062

Övriga skulder

17

3 518 514

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

3 558 377

**22 888 415**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**52 678 710**

2023012401452

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-09-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-09-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nyemission	25 000			25 000
Nyemission under registrering	6 706	29 499 694		29 506 400
Årets resultat			242 415	242 415
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>31 706</b>	<b>29 499 694</b>	<b>242 415</b>	<b>29 773 815</b>

2023012401453

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-14</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2022-06-30</b> <b>(9 mån)</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		310 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	15	391 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>702 348</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av boendeprojekt		-40 699 552
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 877 681
Förändring leverantörsskulder		9 895 887
Förändring av kortfristiga skulder		6 685 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-34 293 499</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission under registrering		29 531 400
Upptagna lån		5 863 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>35 394 975</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 101 476</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15</b>	<b>1 101 476</b>

2023012401454

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-08-11 -2022-06-30 (11 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning		0
		0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	6	-1 198 294
Personalkostnader	7	-228 256
		-1 426 550
<b>Rörelseresultat</b>	8	-1 426 550
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-392 181
		-392 181
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 818 731
Bokslutsdispositioner	19	2 049 688
<b>Resultat före skatt</b>		230 957
Skatt på årets resultat	10	-52 062
<b>Årets resultat</b>		178 895
<b>Summa totalresultat</b>		178 895

2023012401455

## Moderbolagets Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

20, 21

100 000

**100 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**100 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

37 043 734

Övriga fordringar

13

582 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

36 749

**37 662 948**

*Kassa och bank*

1 018 513

**Summa omsättningstillgångar**

**38 681 461**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**38 781 461**

## Moderbolagets Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16, 22, 23

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

Ej registrerat aktiekapital

6 706

**31 706**

#### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

29 499 694

Årets resultat

178 895

**29 678 589**

#### **Summa eget kapital**

**29 710 295**

#### **Obeskattade reserver**

24

80 000

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

193 008

Övriga räntebärande skulder

5 863 575

Skulder till koncernföretag

1 775 483

Aktuella skatteskulder

52 062

Övriga skulder

17

18 514

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 088 524

#### **Summa kortfristiga skulder**

**8 991 166**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**38 781 461**

2023012401456

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-08-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-08-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nyemission	25 000				25 000
Nyemission under registrering	6 706		29 499 694		29 506 400
Årets resultat				178 895	178 895
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>31 706</b>	<b>0</b>	<b>29 499 694</b>	<b>178 895</b>	<b>29 710 295</b>

2023012401457

2023012401458

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2021-08-11 -2022-06-30 (11 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		-1 427 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	-391 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 818 730</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 532 996
Förändring av leverantörsskulder		193 008
Förändring av kortfristiga skulder		2 882 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-34 276 463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag		-100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission under registrering		29 531 400
Upptagna lån		5 863 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>35 394 975</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 018 512</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>1 018 512</b>

## Noter

### Not 1 Allmän information och redovisnings- och värderingsprinciper

Outdoor Property Group AB, med organisationsnummer 559330-2465, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tullvaktsvägen 2, 3tr, 115 56 Stockholm.

OPG utvecklar både prisvärda och funktionella bostäder i Sverige. Bolagets verksamhet omfattar hela kedjan från köp av mark för bostäder till försäljning av bostadsrätter. Bolaget ska även förvalta fastigheter och relaterad verksamhet och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovannämnda verksamheter förenlig verksamhet samt därutöver äga aktier i onoterade bolag och andra värdepapper. Bolaget ska dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster. Bolaget är verksamt i Sverige.

### Uppgifter om årsredovisning och koncernredovisning

Moderbolaget och koncernen grundades under året och detta är den första års- och koncernredovisning som upprättats och avlämnats. Denna årsredovisning och koncernredovisning har, det datum som framgår av nedan, undertecknats av styrelsen för Outdoor Property Group AB och samma datum godkänts av styrelsen för offentliggörande. De i årsredovisningen och koncernredovisningen intagna resultaträkningarna och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen är föremål för fastställande på årsstämman den 21 december 2022.

Outdoor Property Group AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av den Europeiska Unionen (EU), årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen. Koncernredovisning har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom där en värdering till verkligt värde krävs enligt IFRS.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av finansiella rapporter kräver att styrelsen och ledningsgruppen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas, såväl eventalförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar. Se vidare not 2.

### Ändringar i standarder 2022/2023

Inga ändringar och nya standarder och tolkningar som börjar gälla för räkenskapsåret 2022/2023 eller senare kvarstår som är kända per nu bedöms inte få någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

### Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar:

Bolagets redovisning av projektutveckling av boenden till konsumenter sker med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då OPG kontraktuellt är bundet att leverera en specifik byggnad inklusive delleveranser, samt rätt till betalning under projektets gång, är bedömningen att intäkten redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning. OPG tillämpning och metod för successiv vinstavräkning är tillämplig för 2021/2022.

### **Intäkter och resultat från fastighetsförsäljning samt projektutveckling av boende till konsument**

Projektintäkter vid entreprenad och projektutveckling av bostadsrätter för projektet där bostadsrättsföreningen inte konsolideras redovisas i enlighet med IFRS över tid, dvs i enlighet med OPG:s successiva vinstavräkning enligt nedan. OPG:s projektutveckling av bostadsrätter genomförs huvudsakligen i form av att OPG ingår entreprenadavtal med en bostadsrättsförening som beställare. OPG upphandlar i sin tur genomförande av entreprenaden från välrenommerad leverantör.

### **Successiv vinstavräkning**

OPG:s affärsmodell och projektens avtalsstruktur inklusive kontraktuella delleveranser mot beställaren möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IFRS. Intäkterna baseras på upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda boenden. Justeringen för åtagandet minskar i takt med att osålda boenden i respektive projekt minskar. Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivs under perioden. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den totala beräknade projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda boenden med bindande försäljningsavtal eller där bokningsavtal tecknats med slutkund och beslut om övergång till bindande förhandsavtal fattas.

Omvärdering (prognos ändringar) av projektets förväntade slutresultat medför korrigerigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigerigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Investeringsstöd inkluderas i projektets förväntade slutresultat först när dessa har blivit beviljade.

Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Huvuddelen av OPG:s verksamhet avser boenden till försäljning. Denna verksamhet inkluderar entreprenadprojekt med produktion på försäld mark mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

Ovanstående redovisningsprinciper innebär förenklat att den successiva resultatavräkningen leder till att från ett projekt redovisas ett resultat från detta projekt, utöver relaterade intäkter och projektkostnader, motsvarande den kalkylerade vinsten (1) multiplicerat med försäljningsgraden (2) multiplicerat med färdigställandegraden (3) där:

- (1) Kalkylerade vinst motsvarar resultat vid försäljning av aktier/andelar i projektbolaget utifrån försäljningsvärdet för fastigheten. Detta motsvarar även bostadsrättsinnehavarnas insats plus bostadsrättsföreningens lån med avdrag för totala projektkostnader.
- (2) Försäljningsgrad är boende som sålts med bindande försäljningsavtal eller där bokningsavtal tecknats med slutkund och beslut om övergång till bindande förhandsavtal fattats i förhållande till totala antalet boenden i projektet.
- (3) Färdigställande grad fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader.

För projekt där bostadsrättsföreningen konsolideras, dvs då OPG bedömer att sådan kontroll finns, redovisas intäkten vid den tidpunkt då villkoren i kontraktet bedöms vara uppfyllda. Detta motsvarar huvudsakligen av när projektet är färdigställt och lämnas över till slutkunden.

### Rapporteringsvaluta

Koncernen har enbart verksamhet i Sverige. Därmed är koncernens funktionella och rapporteringsvaluta är svenska kronor, SEK.

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade 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 i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflyttandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflyttandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Koncerninterna förluster kan vara en indikation på nedskrivningar som måste tas upp i koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Innehav utan bestämmande inflyttande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat, rapport över förändring i eget kapital och balansräkning.

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflyttande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när den förlorar det bestämmande inflyttandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Outdoor Property Group AB konsoliderar ej bostadsrättsföreningar då kontroll ej bedöms finnas över dessa. Samtliga relationer med dessa bostadsrättsföreningar hanteras därmed som transaktioner med externa parter. Mellanhavanden med bostadsrättsföreningar specificeras i not 11.

#### Rörelseförvärv

Alla förvärvsrelaterade transaktionskostnader kostnadsförs. Dessa kostnader redovisas i koncernen på en rad i resultaträkningen som benämns övriga externa kostnader. Kostnaderna som redovisas på denna rad inkluderar transaktionskostnader, omvärderingar (inklusive diskontering) av villkorade köpeskillningar samt förvärvsrelaterade omstrukturerings- och integrationskostnader. Identifierbara tillgångar och skulder redovisas till verkliga värden på förvärvsdagen. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet med tillägg av innehav utan bestämmande inflyttande och det verkliga värdet på de identifierbara förvärvade nettotillgångarna redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaderna understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i koncernens resultaträkning. Under 2021/2022 finns inga rörelseförvärv.

### **Rörelsesegment**

Outdoor Property Group AB tillämpar inte IFRS 8 Rörelsesegment då bolaget inte är ett bolag av allmänt intresse och därmed inte behöver tillämpa denna standard.

### **Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. I likvida medel ingår kortfristiga placeringar med en löptid på maximalt 90 dagar som lätt kan omvandlas till likvida medel till ett känt belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer. I likvida medel ingår även kassa och bank.

### **Leasing enligt IFRS 16 (nyttjanderättstillgångar och leasingkulder)**

Nyttjanderättstillgångarna skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden. I koncernens resultaträkning redovisas avskrivningarna på raderna avskrivningar. Räntekostnaderna redovisas på raden finansiella kostnader. Leasingkulden beräknas initialt som nuvärdet av framtida leasingbetalningar, diskonterade med den marginella låneräntan. Leasingbetalningar fördelas mellan amortering av skulderna och räntekostnader. Nyttjanderättstillgångarna beräknas initialt till samma belopp som leasingkulden.

I de fall betalningar har erlagts i förskott justeras nyttjanderättstillgångarna för dessa betalningar. Eventuella omvärderingar av leasingkulden i efterföljande perioder leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgångarna. Förlängningsklausuler utvärderas för varje leasingavtal och tillämpas baserat på den bästa uppskattningen vid varje bokslutstillfälle. De inkluderas i leasingperioden om det är rimligt säkert att leasingavtalet kommer att förlängas. Betalningar för korttidsleasingavtal, där leaseperioden upphör inom 12 månader efter den första tillämpningsdagen, samt leasingavtal där tillgångarna är av lågt värde, kostnadsförs linjärt i resultaträkningen som övriga externa kostnader och exkluderas därmed från leasingkulden som redovisas enligt IFRS 16. Per 30 juni 2022 innehas inga leasingavtal som redovisas som nyttjanderättstillgång och leasingkund utan enbart korttidsavtal och avtal av lågt värde finns.

### **Skatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt beräknad på periodens skattemässiga resultat enligt gällande skattesatser. Den aktuella skattekostnaden justeras med förändringar i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader och utnyttjade underskott.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess 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. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill.

Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd 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 skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som

förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjutna skatter som hänför sig till temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, intresseföretag och joint ventures, redovisas endast i den omfattning moderföretaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna samt att det är sannolikt att en sådan återföring inte sker inom en överskådlig framtid. Skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

### **Omsättningstillgångar**

#### **Pågående bostadsprojekt**

Vid byggstart om rubriceras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående projekt, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart.

#### **Färdigställda boende**

Projektkostnader för färdigställda boende om rubriceras från pågående bostadsprojekt till färdigställda boende vid slutbesiktning. Färdigställda boende värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Per årsbokslutet 30 juni 2022 finns inga färdigställda boenden.

### **Finansiella instrument**

Förvärv och avyttringar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar, kundfordringar och finansiella placeringar (om sådana finns). På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder (om sådana finns). OPG har inga derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella tillgångar klassificeras enligt med IFRS 9 i kategorierna: finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via övrigt totalresultat, och finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen. Hur ett instrument klassificeras beror på hur OPG klassificerat tillgången i affärsmodeller och hur instrumentets karaktäristika är. Klassificeringen har ändrats i och med införandet av IFRS 9 emedan värderingen inte har påverkats. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan. Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart

tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid anskaffningstidpunkten, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuation.

I enlighet med IFRS 9 klassificerar OPG sina finansiella tillgångar enligt:

Finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen: Inga finansiella instrument inom den kategori finns.

Finansiella tillgångar värderade enligt upplupet anskaffningsvärde: Koncernen innehar kundfordringar (inga finns per årsbokslutet) och lånefordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. OPG tillämpar en förenklingsregel vid kreditreservering för kundfordringar. Förenklingsregeln innebär att OPG värderar förlustreserven för kundfordringar till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om krediterna är kredit försämrade eller inte. Detta innebär att OPG för sina kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. Koncernen klassificerar endast finansiella tillgångar enligt upplupet anskaffningsvärde om tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och tidpunkten för kassaflödet sker vid specifika tidpunkter. Inom denna kategori hamnar då även likvida medel och övriga fordringar som uppfyller dessa krav. OPG har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas enligt verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen: Inga finansiella instrument inom den kategori finns.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet: Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Eget Kapital**

Moderbolaget har enbart stamaktier och dessa klassificeras som eget kapital. Direkt hänförliga kostnader till emission av aktier redovisas direkt mot eget kapital med avdrag för eventuell skatteeffekt.

### **Garantiåtaganden**

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen, Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

### **Moderbolaget**

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar därmed samma redovisningsprinciper som koncernen, som beskrivs i not 2, där så är tillämpligt och utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen och av de valmöjligheter som framgår av reglerna i RFR 2 avseende IFRS i moderbolaget.

Intäktsredovisning: Moderbolaget tillämpar inte successiv vinstavräkning i moderbolaget. Oavslutade

projekt på balansdagen redovisas i moderbolaget som pågående arbeten. Redovisning av intäkter i moderbolagets resultaträkning sker för såväl varor (fastigheter) när bland annat väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägande har överförts till köparen samt för tjänster när tjänsten utförts i enlighet med avtal.

Anteciperad utdelning från ett dotterbolag intäktsredovisas i moderbolaget i enlighet med RFR 2 i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om storleken på dotterbolagets utdelning. Moderbolaget måste dessutom ha säkerställt att utdelningen inte överstiger dotterbolagets utdelningskapacitet. Utdelning från ett dotterbolag som inte har anteciperats redovisas på kontantbasis.

Inkomstskatter: Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar: När det finns en indikation på att ett tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument: Outdoor Property Group AB tillämpar K3 kapitel 11, dvs finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Outdoor Property Group AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar: Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder: Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Andelar i dotterbolag: Andelar i dotterbolag redovisas initialt till anskaffningsvärde med efterföljande justeringar för aktieägartillskott, nedskrivningar och omvärderingar av tilläggsköpeskillingar. Andelar i

dotterbolag prövas för nedskrivning när det har inträffat händelser eller när det finns omständigheter som tyder på att det bokförda värdet är högre än återvinningsvärdet

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar: Vid varje balansdag bedömer företaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Operationell leasing: Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing

Kassaflödesanalys: Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## **Not 2 Kritiska uppskattningar och bedömningar**

### **Koncernen**

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar och därmed använder sig av vissa antaganden. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas, såsom eventalförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar.

Koncernredovisning och successiv vinstavräkning (avseende OPG:s konsumentaffär)

Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) frågor till ett flertal noterade bostadsutvecklare, rörande införandet av IFRS 15 intäkter från avtal med kunder samt grunderna för bedömning av huruvida bostadsrättsföreningar är självständiga eller inte. Enligt Börsens slutskrivning och i den årliga rapporten för redovisningsövervakning 2018 framgår det bland annat att det enligt Börsen finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Det framgår bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs-, och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan.

Finansinspektionen som från 2019 är ansvarig för redovisningstillsyn i Sverige, har kommunicerat sin uppfattning att bostadsrättsföreningarna inte är självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (Successivt) utan vid överlämnandet till enskild bostadsrättsköpare. OPG delar inte Finansinspektionens bedömning utan anser fortsatt att vissa av bostadsrättsföreningarna är självständiga och konsolidera inte dessa. Intäkter till dessa redovisas över tid (successivt). Den syn som Finansinspektionen har, har juridiskt prövats i två instanser i domstol sedan 2019 med anledning av en börsnoterad bostadsutvecklare (JM). I en första instans, förvaltningsrätten, har det fastslagits att redovisningen inte är felaktig medans den 9 november 2022 har kammarrätten dömt att bostadsrättsföreningar under konstruktion skall konsolideras och därmed kan successiv vinstavräkning inte tillämpas. Denna dom är inte ännu fastställd och har sedermera överklagats). OPG konstaterar också att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu

aktuella anser OPG att olika bedömningar kan vara möjliga och detta är möjligt innan slutlig prövning gjorts i domstol eller domen fastställts.

OPGs syn är som noterat i redovisningsprinciperna, ingår OPG avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter för konsumenter. OPG anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och de konsolideras därför inte.

Föreningarna bedöms således utgöra OPG:s kunder. När det avser bostadsrättsföreningar hänförliga till investerartransaktioner konsolideras detta och relaterad intäkt redovisas när ägande övergår av fastigheten. Denna kritiska bedömning och uppskattning avser enbart OPG bostadsrättsföreningar riktade till konsumenter och relaterad koncern- och intäktsredovisning.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser. Den första, produktionsfasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar boende upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under produktionsfasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

OPG har ingen rätt att utse föreningarnas styrelser.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar OPG:s anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med OPG om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

I och med ingångna avtal är OPG och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras av OPG och vid vilken tidpunkt detta ska ske. OPG är därmed anlita att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning och kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna.

OPG har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att OPG under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att OPG har ett åtagande att från föreningarna förvärva boende som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke påverkbara risken för en prisnedgång. OPG åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. OPG anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger<sup>1</sup>. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från OPG beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet. Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser OPG därför inte att ovanstående villkor, vilka i sig redovisas i enlighet med IFRS 11, påverkar OPG:s slutsats. OPG kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna utan är anlita att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning. OPG anser sig därför inte ha inflytande över föreningarna enligt IFRS 10 och därmed har OPG inte bestämmande inflytande över föreningarna.

1) Åtagandet att förvärva osålda lägenheter beaktas vid fastställande av transaktionspriset inom ramen för IFRS 15:s regler om rörlig ersättning. OPG upplyser i enlighet med IAS 37 Avsättningar,

eventualförpliktelser och eventualtillgångar om borgensåtagandet medan, enligt samma standard, redovisning, resultat- och balansräkning blir aktuellt först i en situation där det bedöms sannolikt att åtagandet behöver infrias.

Om OPG i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. OPG:s kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till boendena. Baserat på vad OPG bedömer vara rimliga antaganden uppskattar OPG att i ett sådant scenario skulle utvalda delar OPG:s räkenskaper 2021/2022 ändras som följer:

	30 juni 2022 enligt presenterade räkenskaper	Justering	30 juni 2022 utan successiv vinstavräkning
Totala intäkter	31 682 733	-31 682 733	0
Rörelseresultat	703 138	-2 146 983	-1 443 845
Årets resultat	242 415	-2 146 983	-1 904 568
Totala tillgångar	52 662 230	-2 857 362	49 804 868
Eget kapital	29 773 815	-2 146 983	27 626 832
Totala skulder	22 888 415	-710 379	22 178 036

I fall den ovan nämnda rättstvisten avseende redovisning av bostadsrättsföreningar under konstruktion och därmed successiv vinstavräkning fastställts i domstol kommer OPG behöva konsolidera bostadsrättsföreningar och därmed inte kunna tillämpa successiv vinstavräkning.

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning finns det även annan osäkerhet i uppskattningarna förutom vad som ovan anges. OPG tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en prognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på OPG:s metod för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I denna metod krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som OPG och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs.

### Not 3 Ställda säkerheter Koncernen

2022-06-30

#### Till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag:

Hysesdeposition 45 000  
45 000

#### Moderbolaget

2022-06-30

#### För företagets egen räkning:

Hysesdeposition 45 000  
45 000

#### Not 4 Uppgifter om moderföretag

##### Koncernen

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Outdoor Property Group AB med organisationsnummer 559330-2465 med säte i Stockholm.

##### Moderbolaget

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Outdoor Property Group AB med organisationsnummer 559330-2465 med säte i Stockholm.

#### Not 5 Intäkternas fördelning

##### Koncernen

Koncernens omsättning hänför sig till försäljning av fastigheter och projektutveckling av boende. Fördelningen av omsättningen framgår enligt nedan.

	2021-09-14	-2022-06-30
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Projektutveckling och entreprenad av bostadsutveckling åt b	31 682 733	
Redovisning av intäkter över tid	0	
Resultat från avyttring av aktier	0	
<b>Delsumma</b>	<b>31 682 733</b>	
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Provisionsintäkter	0	
Övriga intäkter	0	
Hyror	0	
<b>Delsumma</b>	<b>0</b>	
<b>Totala intäkter</b>	<b>31 682 733</b>	

För ytterligare information kring förändring av pågående arbeten för annans räkning hänvisas till not 12.

#### Not 6 Arvode till revisorer

##### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021-09-14	2022-06-30
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	200 000	200 000

## Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

2021-08-11  
-2022-06-30

### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsuppdrag 200 000  
200 000

## Not 7 Anställda och personalkostnader Koncernen

2021-09-14  
2022-06-30

### Medelantalet anställda

Män 3  
3

### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör 100 000  
Övriga anställda 50 000  
150 000

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

67 626

## Moderbolaget

2021-08-11  
-2022-06-30

### Medelantalet anställda

Män 3  
3

### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör 100 000  
Övriga anställda 50 000  
150 000

### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal 67 626  
67 626

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

217 626

### **Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel män i styrelsen

100 %

#### Ersättningar

OPG avser att i framtiden tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Principerna och formerna för ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningarna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt enkla, långsiktiga och mätbara.

#### Fast ersättning

Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Den fasta ersättningen revideras varje år.

#### Pension och övriga förmåner

OPG har inte några pensionslösningar.

#### Övriga förmåner

OPG tillhandahåller övriga förmåner till medlem i ledningsgruppen i enlighet med lokal praxis. Det samlade värdet av dessa förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde och motsvara vad som i princip är sedvanligt på marknaden.

#### Uppsägningstider och avgångsvederlag

Uppsägninglönen och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska inte överstiga sex månadslöner, tolv månadslöner ifråga om VD, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavares sida. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

#### Processen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen utvärderar pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i ledningsgruppen, samt följer och utvärderar tillämpningen av gällande riktlinjer för ersättningar till bolagsledningen. Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelseordförande och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga personer i bolagsledningen i enlighet med gällande riktlinjer. Styrelsen godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i ledningsgruppen. Gällande riktlinjer är oförändrade för 2022.

#### Ersättningar 2021/2022

OPG har lämnat upplysningar om samtliga ersättningar till ledande befattningshavare i enlighet med vad som föreskrivs i årsredovisningslagen.

#### Ersättningar till styrelse

Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### **Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

#### **Koncernen**

#### **Moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

2021-09-14  
-2022-06-30

Övriga räntebärande skulder 392 181  
392 181

**Moderbolaget**

2021-08-11  
-2022-06-30

Övriga räntebärande skulder 392 181  
392 181

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

2021-09-14  
-2022-06-30

**Skatt på årets resultat**  
Aktuell skatt 52 062  
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader 16 480  
**Totalt redovisad skatt 68 542**

**Avstämning av effektiv skatt**

		2021-09-14 -2022-06-30
	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		310 957
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	64 057
Ej avdragsgilla kostnader	-1,44	4 485
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,60</b>	<b>68 542</b>

**Moderbolaget**

2021-08-11  
-2022-06-30

**Skatt på årets resultat**  
Aktuell skatt 52 062  
**Totalt redovisad skatt 52 062**

**Avstämning av effektiv skatt**

		2021-08-11 -2022-06-30
	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		230 957
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	47 577
Ej avdragsgilla kostnader	-1,94	4 485
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-22,54</b>	<b>52 062</b>

**Not 11 Totala mellanhavanden med Bostadsrättsföreningar  
Koncernen**

**2022-06-30**

Upplupna intäkter	31 682 733
Övriga skulder	3 500 000
	<b>35 182 733</b>

Vissa delar av ovanstående belopp kan förfalla efter 12 månader men då tidigare avräkning kan ske redovisas beloppen i sin helhet som kortfristiga.

**Not 12 Boende projekt  
Koncernen**

	<b>Exploaterings fastigheter</b>	<b>Pågående boendeprojekt</b>	<b>Färdigställda boende</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0
Investering	0	31 185 700	0
Avyttring	0	-1 650 000	0
Successiv vinstavräkning	0	2 147 033	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>31 682 733</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar  
Koncernen**

**2022-06-30**

Förskott	10 521 431
Övriga fordringar	291 783
	<b>10 813 214</b>

**Moderbolaget**

**2022-06-30**

Övriga poster	582 465
	<b>582 465</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

**2022-06-30**

Förutbetalda hyreskostnader	16 274
Förutbetalda försäkringspremier	35 991
Förutbetalda leasingavgifter	12 202
	<b>64 467</b>

**Moderbolaget**

**2022-06-30**

Förutbetalda hyreskostnader	16 274
Förutbetalda försäkringspremier	8 274
Förutbetalda leasingavgifter	12 201
	<b>36 749</b>

2023012401474

**Not 15 Likvida medel  
Koncernen**

2022-06-30

**Likvida medel**

Banktillgodohavanden

1 101 477

**1 101 477**

**Betalda räntor**

Under perioden betald ränta

392 181

Under perioden erhållen ränta

0

**Moderbolaget**

2022-06-30

**Likvida medel**

Banktillgodohavanden

1 018 513

**1 018 513**

**Betalda räntor**

Under perioden betald ränta

392 181

Under perioden erhållen ränta

0

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde  
Koncernen**

**Namn**

Antal Stamaktier

**Antal  
aktier**

31 706

**31 706**

**Kvot-  
värde**

1

**1**

**Moderbolaget**

**Namn**

Antal Stamaktier

**Antal  
aktier**

31 706

**31 706**

**Kvot-  
värde**

1

**Not 17 Övriga skulder  
Koncernen**

2022-06-30

Skuld till bostadsrättsförening

3 500 000

Övriga skulder

58 377

**3 558 377**

**Moderbolaget**

2022-06-30

Övriga skulder

18 514

**18 514**

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

**2022-06-30**

Upplupna räntekostnader	391 392
Upplupna löner och lönebikostnader	197 130
Konsult och revisionskostnader	500 000
Projektrelaterade kostnader	2 469 854
	<b>3 558 377</b>

**Moderbolaget**

**2022-06-30**

Upplupna löner	150 000
Upplupna sociala kostnader	47 130
Konsult och revisionskostnader	500 002
Upplupna räntekostnader	391 392
	<b>1 088 524</b>

**Not 19 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

**2021-08-11**

**-2022-06-30**

Avsättning till periodiseringsfond	-80 000
Mottagna koncernbidrag	2 129 952
Lämnade koncernbidrag	-264
	<b>2 049 688</b>

**Not 20 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

**2022-06-30**

Inköp	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>100 000</b>

**Utgående redovisat värde**

**100 000**

**Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
NHG 1 AB	100%	100%	250	25 000
NHG Entreprenad AB	100%	100%	250	25 000
NHG Garantier AB	100%	100%	250	25 000
NHG 2 AB	100%	100%	250	25 000
				<b>100 000</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
NHG 1 AB	559334-9474	Stockholm
NHG Entreprenad AB	559334-9482	Stockholm
NHG Garantier AB	559334-9490	Stockholm
NHG 2 AB	559355-1004	Stockholm

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

**2022-06-30**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

fri överkursfond	29 499 694
årets vinst	178 895
	<b>29 678 589</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	29 678 589
	<b>29 678 589</b>

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde  
Koncernen  
Moderbolaget**

Aktieägare med mer än 10 % av rösterna:  
Ordförande direkt och via bolag med 19,24 % av rösterna  
Verkställande direktören direkt och via bolag med 19,24 % av rösterna

	<b>Antal aktier</b>
<b>Avstämning av antalet stamaktier</b>	
Per 2021-08-11	250
Per 2022-02-19	24 750
Per 2022-02-19	6 706
	<b>31 706</b>

Totalt antal aktier per 2022-06-30

**Not 24 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

**2022-06-30**

Periodiseringsfond 2022	80 000
	<b>80 000</b>

**Not 25 Närstående transaktioner  
Koncernen**

OPG har delvis finansierat genom inlåning från grundare under perioden. Därutöver har OPG under året inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver transaktion mellan koncernbolag. Transaktionerna har varit på marknadsmässiga villkor.

## Moderbolaget

OPG har delvis finansierat genom inlåning från grundare under perioden. Därutöver har OPG under året inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver transaktion mellan koncernbolag. Transaktionerna har varit på marknadsmässiga villkor.

## Not 26 Händelser efter balansdagen Koncernen

### *Fastighetsprojekt i Kungsberget*

Byggkreditiv tillhandhölls och merparten av lägenheterna har sålts samt så tecknades upplåtelseavtal av köpare. Fastighet har förvärvats för kommande projekt.

### *Återgång av markförvärv i Idre*

Med anledning av det negativa marknadssentimentet, med start under våren 2022, uteblev merparten av försäljningen i delar av Idreprojektet. Outdoor Property Group lämna tillbaka projektet till säljaren vilket skedde under tredje kvartalet 2022. Detta medförde att finansieringen genom preferensaktier uteblev då den var kopplade till projektet och dess avtal.

Bolaget har bytt namn från Nordic Housing Group AB till Outdoor Property Group AB.

## Not 27 Finansiell riskhantering Koncernen

### Finansiella riskfaktorer

Koncernen exponeras, genom den verksamhet som bedrivs, för finansiella risker som ränterisk, finansierings/likviditetsrisk och kredit/motpartsrisk, som beskrivs i avsnitten nedan. Koncernens finansiella riskhantering fokuserar på de finansiella marknadernas oförutsägbarhet och försöker minimera riskerna för ogynnsamma effekter på koncernens resultat.

### Ränterisk

Ränterisk är risken att koncernens nettoresultat påverkas av förändringar av erlagda och/eller erhållna räntor till följd av förändringar i det allmänna ränteläget.

### Likviditetsrisker

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet samt säkerställa tillgången på framtida finansieringsbehov arbetar Outdoor Property Group AB aktivt med betalningsberedskapen i form av projektbaserad upplåning från såväl kreditinstitut som övriga aktörer. Betalningsberedskapen definieras som likvida medel, kortfristiga placeringar och utnyttjade bindande kreditfaciliteter. Outdoor Property Group AB:s likvida medel per den 30 juni 2022 uppgick till 1 mkr.

### Kreditrisker

Outdoor Property Group AB har begränsade kreditrisker då äganderätt avseende bostadsprojekt sker när betalning har erlagts. Underliggande belopp är i svenska kronor.

### Kreditrisker i kundfordringar

Risken att kunder inte uppfyller sina åtaganden, d.v.s. att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsupplysningsföretag. För större kundfordringar begränsas risken för kreditförluster genom olika typer av säkerheter. Dessa kan till exempel vara bankgarantier, spärr i byggnadskreditiv, moderbolagsgarantier samt övriga betalningsgarantier.

Koncernen har följande finansiella instrument  
Klassificering av finansiella instrument (enligt IFRS 9)

2022-06-30

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings värde	Skuld värderat till upplupet anskaffnings värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder
Långfristiga fordringar	0	0	0	0	0	0
Kundfordringar	0	0	0	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	0	0	0	0
Likvida medel	0	0	1	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	0	1	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 28 Eventualförpliktelser**  
**Koncernen**

2022-06-30

**Eventualförpliktelser**

Lämnade garantier för mottagna förskott  
Garantiförbindelse fullgörande garanti

17 140 000  
9 100 000  
**26 240 000**

**Moderbolaget**

2022-06-30

**Eventualförpliktelser**

Lämnade garantier för mottagna förskott  
Garantiförbindelse fullgörande garanti

17 140 000  
9 100 000  
**26 240 000**

Stockholm 2022, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Knut Pedersen  
Ordförande

Thomas Andersson Borstam

Marcus Holmstrand  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

2023012401479

**OUTDOOR PROPERTY GROUP AB** 559330-2465 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-12-15 16:01:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS HOLMSTRAND

Datum

Marcus Holmstrand  
Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-12-15 17:06:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS ANDERSSON  
BORSTAM

Datum

Thomas Andersson Borstam

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-12-15 16:38:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Knut Arill Pedersen

Datum

Knut Pedersen  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

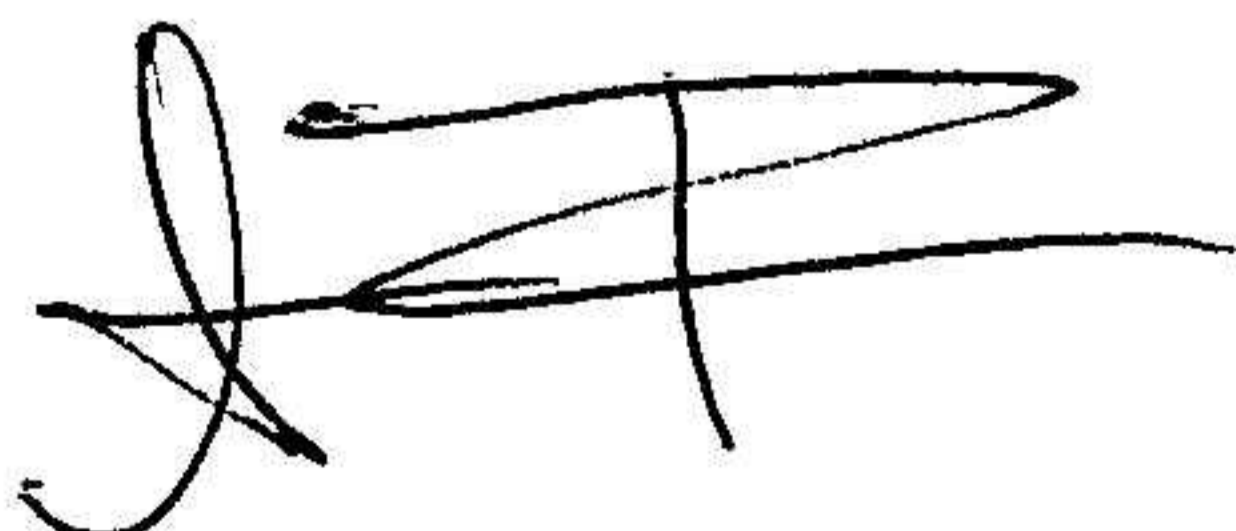
2022-12-15 18:44:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson

Datum

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

vidtmer  


# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Outdoor Property Group AB, org.nr 559330-2465

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Outdoor Property Group AB för räkenskapsåret 11 augusti 2021 till 30 juni 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Koncernen är nystartad den 14 september 2021 har ingen revision av jämförelsetal i årsredovisningen utförts. Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi hänvisa till not 1 redovisningsprinciper och not 2 kritiska uppskattningar och bedömningar. Där beskriver Nordic Housing Group AB att bostadsrättsföreningar inte konsolideras och därmed tillämpas successiv vinstavräkning. Denna redovisning har ifrågasatts av Finansinspektionen och prövas i domstol mellan annan bostadsutvecklare. Den 9 november fattade kammarrätten beslut att bostadsrättsföreningar under konstruktion ska konsolideras. Denna dom är ännu ej fastställd och kan överklagas varav koncernen ej tillämpar denna tolkning vilket förklaras i not 2. I fall den ovan nämnda rättstvisten avseende redovisning av bostadsrättsföreningar under konstruktion och därmed successiv vinstavräkning fastställs i domstol kommer koncernen behöva konsolidera bostadsrättsföreningar och därmed inte kunna tillämpa successiv vinstavräkning. I not 2 beskrivs den påverkan detta skulle på koncernens resultat och finansiella ställning.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Outdoor Property Group AB för räkenskapsåret 11 augusti 2021 till 30 juni 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor

2025012401482

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-12-15 18:50:33 UTC

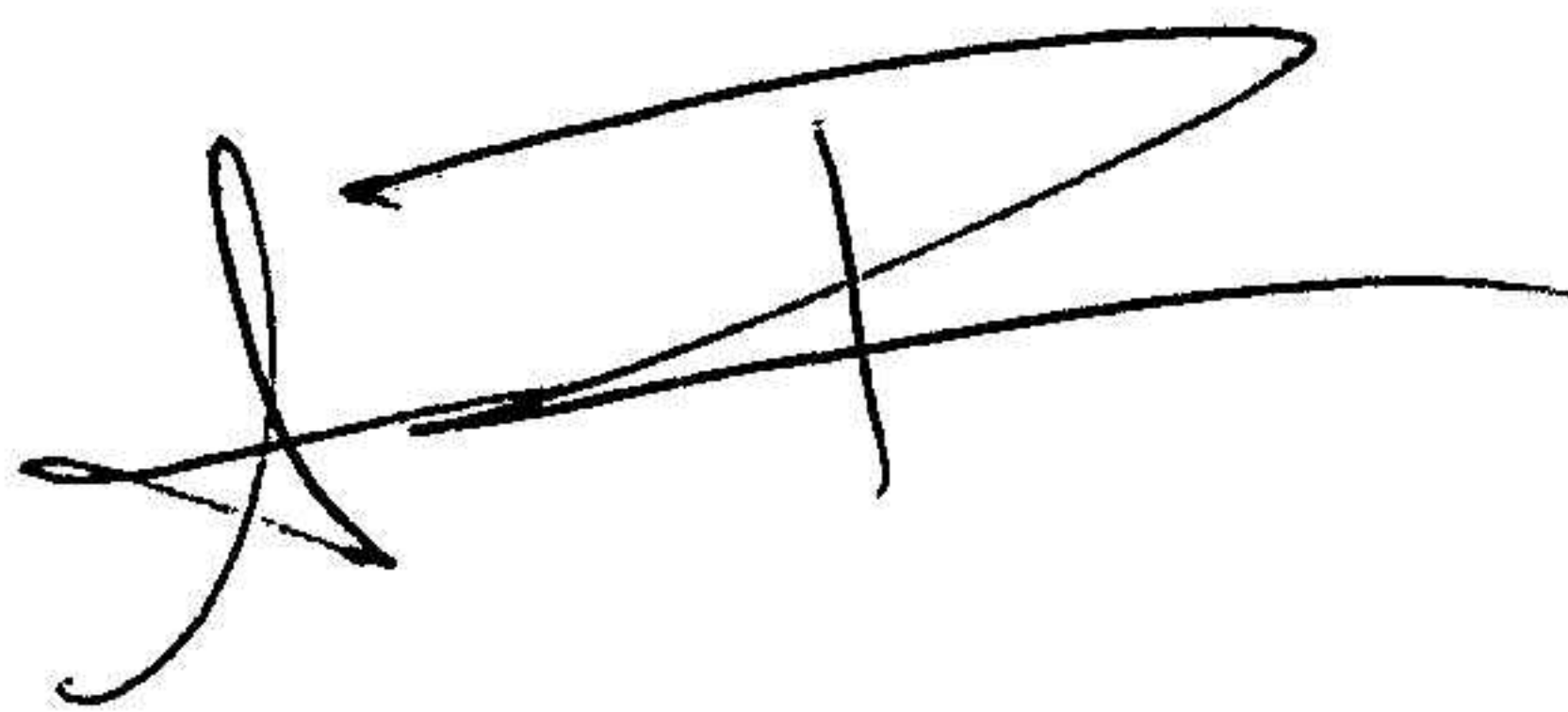
Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson

Datum

Patrik Adolfson

Partner

Leveranskanal: E-post

vidimeras  


2023012401483