

**Årsredovisning**  
för  
**Optimala Fastigheter Projekt 2 AB**  
559129-2940

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Fatih Zengin, Styrelseledamot  
2025-06-30

Styrelsen för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska utveckla och förvalta fastigheter.

Bolaget är dotterbolag till Invest Form AB 556783-8452  
Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	6 250	0	7 995
Resultat efter finansiella poster	-336	-2 085	-1 180	-450
Soliditet (%)	0,0	0,0	2,0	48,7

Under räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft någon omsättning. Anledningen är att marknadsförutsättningarna inom bostadssektorn fortsatt varit svaga och att återhämtningen på bostadsmarknaden dröjt, vilket påverkat bolagets möjlighet att genomföra planerade projekt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 004 878	-2 005 490	<b>49 388</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 005 490	2 005 490	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		335 000		<b>335 000</b>
Årets resultat			-335 539	<b>-335 539</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>334 388</b>	<b>-335 539</b>	<b>48 849</b>

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 750 000 kr

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	334 388
årets förlust	-335 539
	<b>-1 151</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 151
	<b>-1 151</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

0

6 249 999

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**0**

**6 249 999**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

150 000

-6 538 343

Övriga externa kostnader

-117 587

-414 031

**Summa rörelsekostnader**

**32 413**

**-6 952 374**

**Rörelseresultat**

**32 413**

**-702 375**

### Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

0

-500 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 404

2 477

Räntekostnader och liknande resultatposter

-370 356

-885 592

**Summa finansiella poster**

**-367 952**

**-1 383 115**

**Resultat efter finansiella poster**

**-335 539**

**-2 085 490**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

0

80 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**0**

**80 000**

**Resultat före skatt**

**-335 539**

**-2 005 490**

**Årets resultat**

**-335 539**

**-2 005 490**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 818 244	5 818 244
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 375 238	1 063 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 193 482</b>	<b>6 881 980</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 193 482</b>	<b>6 881 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	965 500
Övriga fordringar		156 635	679 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 635</b>	<b>1 644 731</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 735	84 237
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 735</b>	<b>84 237</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>163 370</b>	<b>1 728 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 356 852</b>	<b>8 610 948</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		334 388	2 004 878
Årets resultat		-335 539	-2 005 490
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 151</b>	<b>-612</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 849</b>	<b>49 388</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		0	150 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Skulder till koncernföretag		3 675 345	1 790 645
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 675 345</b>	<b>1 790 645</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Leverantörsskulder		0	4 688
Skatteskulder		68 957	33 827
Övriga skulder		3 563 700	6 582 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 632 658</b>	<b>6 620 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 356 852</b>	<b>8 610 948</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 225 000	6 225 000
	<b>6 225 000</b>	<b>6 225 000</b>

### Not 2 Tomter och obebyggda markområden

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 818 244	11 800 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 981 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 818 244</b>	<b>5 818 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 818 244</b>	<b>5 818 244</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 063 736	1 389 502
Inköp	311 501	254 897
Försäljningar/utrangeringar	0	-580 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 375 237</b>	<b>1 063 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 375 237</b>	<b>1 063 736</b>

#### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernbolag som förfaller senare än fem år	3 675 345	1 790 645
	<b>3 675 345</b>	<b>1 790 645</b>

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 3 563 700 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	-4 000 000
Skuld Zh fastigheter	-3 563 200	-2 056 900
Övriga kortfristiga skulder	-500	-525 500
	<b>-3 563 700</b>	<b>-6 582 400</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 2025-06-29

*Fatih Zengin*  
Fatih Zengin

*Firat Ali Zengin*  
Firat Ali Zengin

*Ziad Asaad Horami*  
Ziad Asaad Horami

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-29

*Ninos Turgay*  
Ninos Turgay  
Auktoriserad revisor



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Optimala Fastigheter Projekt 2 AB, org.nr 559129-2940

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Optimala Fastigheter Projekt 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Optimala Fastigheter Projekt 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Optimala Fastigheter Projekt 2 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

## *Revisorns ansvar*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2025-06-29

*Ninos Turgay*

Ninos Turgay

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR