

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ÖP Realisten 1 & 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-06-02.

  
Ole Bang Pedersen  
Styrelseledamot.

Årsredovisning för  
**ÖP Realisten 1 & 2 AB**  
559082-7365

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för ÖP Realisten 1 & 2 AB, 559082-7365, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2016-11-01. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Realisten 1 och Realisten 2 i Lund.

Styrelsens säte är Malmö.

#### Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 894 589	1 401 289	1 387 458	1 349 037
Resultat efter finansiella poster	-515 734	-726 792	-147 797	-50 619
Soliditet, %	8	10	13	13

#### Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 000 000	605 347
Årets resultat		-515 734
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 000 000</b>	<b>89 613</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 605 347, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	605 347
årets resultat	-515 734
<b>Totalt</b>	<b>89 613</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	89 613
<b>Summa</b>	<b>89 613</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 894 589	1 401 289
Övriga rörelseintäkter		-	2 545
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 894 589</b>	<b>1 403 834</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 123 647	-665 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-457 610	-457 610
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 581 257</b>	<b>-1 122 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>313 332</b>	<b>281 210</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 232	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-835 298	-1 008 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-829 066</b>	<b>-1 008 002</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-515 734</b>	<b>-726 792</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-515 734</b>	<b>-726 792</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-515 734</b>	<b>-726 792</b>

2025072802938

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	25 329 225	25 786 835
Summa materiella anläggningstillgångar		25 329 225	25 786 835
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 329 225</b>	<b>25 786 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förskott till leverantörer		-	5 223
Summa varulager		-	5 223
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		625 243	335 517
Övriga fordringar		62 341	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 653	9 812
Summa kortfristiga fordringar		695 237	347 570
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		86 046	4 424
Summa kassa och bank		86 046	4 424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>781 283</b>	<b>357 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 110 508</b>	<b>26 144 052</b>

2025072802939

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		2 000 000	2 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		605 347	1 332 139
Årets resultat		-515 734	-726 792
Summa fritt eget kapital		89 613	605 347
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 089 613</b>	<b>2 605 347</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 966 100	15 312 000
Skulder till koncernföretag	6	600 000	600 000
Skulder till intresseföretag	7	3 200 000	3 200 000
Övriga skulder	8	-	1 750 000
Summa långfristiga skulder		18 766 100	20 862 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		345 900	345 900
Leverantörsskulder		99 556	76 912
Skulder till koncernföretag		3 995 208	1 044 996
Skatteskulder		11 410	11 123
Övriga skulder		57 019	62 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		745 702	1 135 755
Summa kortfristiga skulder		5 254 795	2 676 705
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 110 508</b>	<b>26 144 052</b>

2025072802940

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) \* obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget har inte utbetalat några löner eller ersättningar under räkenskapsåret.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	835 298	1 008 005
<b>Summa</b>	<b>835 298</b>	<b>1 008 005</b>

2025072802942

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 166 905	28 166 905
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 380 070	-1 922 460
-Årets avskrivning enligt plan	-457 610	-457 610
	<u>25 329 225</u>	<u>25 786 835</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 329 225</b>	<b>25 786 835</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 383 600	1 383 600
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 582 500	13 928 400
	<u>14 966 100</u>	<u>15 312 000</u>

#### Not 6 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	600 000	600 000

#### Not 7 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	3 200 000	3 200 000

#### Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	1 750 000
	-	<u>1 750 000</u>

#### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning		
Fastighetsinteckning	17 309 000	17 309 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 309 000</b>	<b>17 309 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Malmö enligt datering som framgår av elektronisk signering.

Ole Bang Pedersen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Per Kjellander  
Auktoriserad revisor

2025072802944



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 15:45

### SENT BY OWNER:

Sarwin Hadgi · 02.06.2025 10:16

### DOCUMENT ID:

B1bDI0A9zgx

### ENVELOPE ID:

ryxviA0qfle-B1bDI0A9zgx

### DOCUMENT NAME:

ÖP Realisten ÅR 2024 slutlig.pdf

8 pages

### SHA-512:

6273abe2e3b94692e9694ebf84ac79e16d14e8a8035746  
abc43155701d7bf8fd7ce00d0ca7b16ba0093783c3538f  
1cbef90e92aa4cb762abacdd51541f8a5801

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Bang Pedersen ole@oresundsporten.se	✍ Signed Authenticated	02.06.2025 10:27 02.06.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/11) IP: 148.63.120.133
2. Per Richard Kjellander per.kjellander@se.gt.com	✍ Signed Authenticated	02.06.2025 15:45 02.06.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/11) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖP Realisten 1 & 2 AB

Org.nr. 559082 - 7365

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÖP Realisten 1 & 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 ÖP Realisten 1 & 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ÖP Realisten 1 & 2 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 ÖP Realisten 1 & 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ÖP Realisten 1 & 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 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 försumelse 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 revisionssed 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.

### Anmärkning

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen skatt inte betalats i rätt tid. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen, men försummelserna har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Helsingborg, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Per Kjellander  
Auktoriserad revisor

2025072802949



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 15:41

### SENT BY OWNER:

Sarwin Hadgi · 02.06.2025 10:35

### DOCUMENT ID:

rkv9G1sMee

### ENVELOPE ID:

BkTSGyozge-rkv9G1sMee

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ÖP Realisten 1 2 AB 2024-01-01-2024-12-31.pdf

2 pages

### SHA-512:

f3a6b0a4 added 03301df75fd9227f2e1e9868e85fa93f1d4853497846c25f9de3680b44f21ee9da2cd0edcf35dfbfcd8848b1bd3badedab3aa762bd3111a399d7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Richard Kjellander per.kjellander@se.gt.com	Signed Authenticated	02.06.2025 15:41 02.06.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/11) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed