

Årsredovisning
för
Optimala Fastigheter Projekt 2 AB
559129-2940

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-07-10.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
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
2023-07-10

Styrelsen för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat fem fastigheter i Vallentuna kommun.

Bolaget har under året inte sålt några fastigheter därav ingen omsättning. Bolaget har haft kostnader för fastigheten Ryttern 9 som har belastat årets resultat under 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	7 995	17 450	6 964
Resultat efter finansiella poster	-1 180	-450	1 643	586
Soliditet (%)	2,0	48,7	53,7	6,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 516 886	2 951	1 569 837
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-100 000		-100 000
Balanseras i ny räkning		2 951	-2 951	0
Årets resultat			-1 179 959	-1 179 959
Belopp vid årets utgång	50 000	1 419 837	-1 179 959	289 878

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 650 000 kr (650 000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 419 837
årets förlust	-1 179 959
	239 878
disponeras så att i ny räkning överföres	239 878
	239 878

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		-3	7 994 999
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		-3	7 994 999
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-775 672	-8 353 163
Övriga externa kostnader		-61 598	-97 085
Summa rörelsekostnader		-837 270	-8 450 248
Rörelseresultat		-837 273	-455 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-6 049	6 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 637	-1 384
Summa finansiella poster		-342 686	4 798
Resultat efter finansiella poster		-1 179 959	-450 451
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	460 000
Summa bokslutsdispositioner		0	460 000
Resultat före skatt		-1 179 959	9 549
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-6 598
Årets resultat		-1 179 959	2 951

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 800 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 389 502	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 189 502	0
Summa anläggningstillgångar		13 189 502	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		815 500	815 500
Övriga fordringar		151 754	1 487 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 101	6 182
Summa kortfristiga fordringar		973 355	2 309 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 345	1 045 540
Summa kassa och bank		13 345	1 045 540
Summa omsättningstillgångar		986 700	3 355 047
SUMMA TILLGÅNGAR		14 176 202	3 355 047

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 419 837	1 516 886
Årets resultat		-1 179 959	2 951
Summa fritt eget kapital		239 878	1 519 837
Summa eget kapital		289 878	1 569 837
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		80 000	80 000
Summa obeskattade reserver		80 000	80 000
Avsättningar			
Övriga avsättningar		150 000	150 000
Summa avsättningar		150 000	150 000
Långfristiga skulder			
	4		
Skulder till koncernföretag		1 280 461	528 000
Övriga skulder		78 675	136 500
Summa långfristiga skulder		1 359 136	664 500
Kortfristiga skulder			
	5		
Leverantörsskulder		32 287	256 982
Skatteskulder		0	226 622
Övriga skulder		12 264 900	407 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	1
Summa kortfristiga skulder		12 297 188	890 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 176 202	3 355 047

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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	0
	8 300 000	0

Not 2 Tomter och obebyggda markområden

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	11 800 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 800 000	0
Utgående redovisat värde	11 800 000	0

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	1 389 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 389 502	0
Utgående redovisat värde	1 389 502	0

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernbolag som förfaller senare än fem år	1 280 461	528 000
	1 280 461	528 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 11.700.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-11 700 000	
Skulder ZH fastigheter	-564 900	-390 000
	-12 264 900	-390 000

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 2023-07-07

Fatih Zengin
Fatih Zengin

Firat Ali Zengin
Firat Ali Zengin

Ziad Asaad Horami
Ziad Asaad Horami

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-07

Ninos Turgay
Ninos Turgay
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 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 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

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-07-09

Ninos Turgay

Ninos Turgay

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR