

Årsredovisning

för

Optimala Fastigheter Projekt 2 AB

559129-2940

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-12.
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
2024-07-24

Styrelsen för Optimala Fastigheter Projekt 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget sålt två tomter och andelar i en bostadsrätt. Samtliga försäljningar resulterade i förluster. Detta beror på den negativa marknadsutvecklingen, vilket också förklarar det negativa resultatet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 250	0	7 995	17 450
Resultat efter finansiella poster	-2 085	-1 180	-450	1 643
Soliditet (%)	0,0	2,0	48,7	53,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 419 837	-1 179 959	289 878
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 179 959	1 179 959	0
Erhållna aktieägartillskott		1 765 000		1 765 000
Årets resultat			-2 005 490	-2 005 490
Belopp vid årets utgång	50 000	2 004 878	-2 005 490	49 388

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 415 000 kr

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 004 878
årets förlust	-2 005 490
	-612
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-612
	-612

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

6 249 999

-3

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

6 249 999

-3

Rörelsekostnader

Handelsvaror

-6 538 343

-775 672

Övriga externa kostnader

-414 031

-61 598

Summa rörelsekostnader

-6 952 374

-837 270

Rörelseresultat

-702 375

-837 273

Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

-500 000

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 477

-6 049

Räntekostnader och liknande resultatposter

-885 592

-336 637

Summa finansiella poster

-1 383 115

-342 686

Resultat efter finansiella poster

-2 085 490

-1 179 959

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

80 000

0

Summa bokslutsdispositioner

80 000

0

Resultat före skatt

-2 005 490

-1 179 959

Årets resultat

-2 005 490

-1 179 959

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 818 244	11 800 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 063 736	1 389 502
Summa materiella anläggningstillgångar		6 881 980	13 189 502
Summa anläggningstillgångar		6 881 980	13 189 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		965 500	815 500
Övriga fordringar		679 231	151 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	6 101
Summa kortfristiga fordringar		1 644 731	973 355
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		84 237	13 345
Summa kassa och bank		84 237	13 345
Summa omsättningstillgångar		1 728 968	986 700
SUMMA TILLGÅNGAR		8 610 948	14 176 202

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 004 878	1 419 837
Årets resultat		-2 005 490	-1 179 959
Summa fritt eget kapital		-612	239 878
Summa eget kapital		49 388	289 878
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	80 000
Summa obeskattade reserver		0	80 000
Avsättningar			
Övriga avsättningar		150 000	150 000
Summa avsättningar		150 000	150 000
Långfristiga skulder			
	4		
Skulder till koncernföretag		1 790 645	1 280 461
Övriga skulder		0	78 675
Summa långfristiga skulder		1 790 645	1 359 136
Kortfristiga skulder			
	5		
Leverantörsskulder		4 688	32 287
Skatteskulder		33 827	0
Övriga skulder		6 582 400	12 264 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	1
Summa kortfristiga skulder		6 620 915	12 297 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 610 948	14 176 202

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 225 000	8 300 000
	6 225 000	8 300 000

Not 2 Tomter och obebyggda markområden

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 800 000	
Inköp	0	11 800 000
Försäljningar/utrangeringar	-5 981 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 818 244	11 800 000
Utgående redovisat värde	5 818 244	11 800 000

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 389 502	
Inköp	254 897	1 389 502
Försäljningar/utrangeringar	-580 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 063 736	1 389 502
Utgående redovisat värde	1 063 736	1 389 502

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernbolag som förfaller senare än fem år	1 790 645	1 280 461
	1 790 645	1 280 461

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 6 582 400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-4 000 000	-11 700 000
Skuld Zh fastigheter	-2 056 900	-564 900
Övriga kortfristiga skulder	-525 500	0
	-6 582 400	-12 264 900

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 2024-07-12

Fatih Zengin
Fatih Zengin

Firat Ali Zengin
Firat Ali Zengin

Ziad Asaad Horami
Ziad Asaad Horami

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-07-12

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 2023.

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 2023 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 2023 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 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.

Anmärkningar

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.

Bland posten övriga fordringar finns en fordran på styrelseledamoten Firat Ali Zengin, avseende ej reglerad köpeskillning för andelar i bostadsrättsförening. Beloppet uppgår till 525 000 kronor. Fordran kan vara i strid med ABL 21 kap. Återbetalning till bolaget har skett per 2024-07-10 och därmed kvarstår ingen fordran.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ninos Turgay
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ninos Turgay
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-07-12 15:54:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 152c6541b62042c1a448e080a26eb39d