

# Årsredovisning

för

## Veraz Real Estate Holding Aktiebolag

556875-4872

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-29.

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:

Samuel Samuelsson, Styrelseledamot

2024-07-02

Styrelsen för Veraz Real Estate Holding Aktiebolag 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*

Företagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Företaget har under året avyttrat dotterbolagen Collegium Park i Falköping Holding AB, org. nr 559196-3441, och Falköping Rådmannen 2 Holding AB, org. nr 559196-3458.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	53	-38 197	3 019	55 243
Soliditet (%)	24,6	25,1	45,1	41,0

### 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	63 118 929	-37 667 878	<b>25 501 051</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-37 667 878	37 667 878	<b>0</b>
Årets resultat			49 041	<b>49 041</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>25 451 051</b>	<b>49 041</b>	<b>25 550 092</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 451 051
årets vinst	49 041
	<b>25 500 092</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	25 500 092
	<b>25 500 092</b>

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.

Övriga rörelseintäkter	0	1 852 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>0</b>	<b>1 852 200</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-2 634 124	-1 963 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 634 124</b>	<b>-1 963 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 634 124</b>	<b>-111 454</b>

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	6 000	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 100 000	2 200 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-1 955 183
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 190 796	-38 585 402
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-1 004	704 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	-608 637	-450 000
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>2 687 155</b>	<b>-38 086 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>53 031</b>	<b>-38 197 489</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	0	2 480 000
Lämnade koncernbidrag	0	-1 950 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>530 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53 031</b>	<b>-37 667 489</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-3 990	-389
<b>Årets resultat</b>	<b>49 041</b>	<b>-37 667 878</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2, 3	33 139 051	32 589 051
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	5	13 084 733	13 085 737
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 263 784</b>	<b>45 714 788</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 263 784</b>	<b>45 714 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		9 332 065	8 797 000
Övriga fordringar		43 910	349
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 375 975</b>	<b>8 797 349</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		48 168 848	46 975 480
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>48 168 848</b>	<b>46 975 480</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 544 823</b>	<b>55 772 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 808 607</b>	<b>101 487 617</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

25 451 051

63 118 929

Årets resultat

49 041

-37 667 878

**Summa fritt eget kapital**

**25 500 092**

**25 451 051**

**Summa eget kapital**

**25 550 092**

**25 501 051**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

12 000 000

18 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**12 000 000**

**18 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

64 735 977

57 521 620

Skatteskulder

3 990

4 946

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 518 548

460 000

**Summa kortfristiga skulder**

**66 258 515**

**57 986 566**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**103 808 607**

**101 487 617**

## 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 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 589 051	32 589 051
Försäljningar	-100 000	
Aktieägartillskott	650 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 139 051</b>	<b>32 589 051</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 139 051</b>	<b>32 589 051</b>

### Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Veraz International AB	100%	1 000	100 000
Collegium Park i Falköping AB	100%	2 000	12 391 804
Aktieägartillskott			650 000
Falköping Rådmanen 2 AB	100%	500	19 997 247
			<b>33 139 051</b>

	Org.nr	Säte
Veraz International AB	556689-8911	Västra Götalands län
Collegium Park i Falköping AB	556038-9289	Västra Götalands län
Falköping Rådmanen 2 AB	559173-7324	Västra Götalands län

**Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

G.S.S. Fastigheter AB, 556831-3802, säte Stockholm

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 273 147	51 909 379
Tillkommande fordringar		12 720 590
Avgående fordringar		-51 356 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 273 147</b>	<b>13 273 147</b>
Ingående nedskrivningar	-187 410	-158 960
Återförda nedskrivningar	187 410	158 960
Årets nedskrivningar	-188 414	-187 410
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-188 414</b>	<b>-187 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 084 733</b>	<b>13 085 737</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

Borgensförbindelsen avser borgensåtagande för dotterbolagen Collegium Park i Falköping AB och Falköping Rådsmannen 2 AB, vilket begränsas av fritt Eget Kapital i moderbolaget.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	25 451 051	25 451 051
	<b>25 451 051</b>	<b>25 451 051</b>

### **Not 7 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Veraz Holding AB, org. nr 556645-2677, säte Västra Götalands län. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

### **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat

Göteborg

Göteborg 2024-06-29

*Samuel Samuelsson*  
Samuel Samuelsson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-29

Grant Thornton Sweden AB

*Karin Eriksson*  
Karin Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Veraz Real Estate Holding Aktiebolag, Org.nr. 556875-4872

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Veraz Real Estate Holding Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Veraz Real Estate Holding Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Veraz Real Estate Holding Aktiebolag 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Veraz Real Estate Holding Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Veraz Real Estate Holding Aktiebolag 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 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

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 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.

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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 29 juni 2024

Grant Thornton Sweden AB

*Karin Eriksson*  
Karin Eriksson

Auktoriserad revisor