

# Årsredovisning

för

## Veraz Real Estate Holding AB

556875-4872

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.

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

2023-07-04

Styrelsen för Veraz Real Estate Holding 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*

Företagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -38 197     | 3 019       | 55 243      | 3 820       |
| Soliditet (%)                     | 25,1        | 45,1        | 41,0        | 7,9         |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 58 971 619                     | 4 147 308                 | <b>63 168 927</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                    |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 4 147 308                      | -4 147 308                | <b>0</b>           |
| Årets resultat                              |                           |                                | -37 667 878               | <b>-37 667 878</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>63 118 927</b>              | <b>-37 667 878</b>        | <b>25 501 049</b>  |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                   |
|---|-------------------|
| balanserad vinst                            | 63 118 929        |
| årets förlust                               | -37 667 878       |
|   | <b>25 451 051</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 25 451 051        |
|   | <b>25 451 051</b> |

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.

Övriga rörelseintäkter

1 852 200

0

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

**1 852 200**

**0**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 963 654

-423 733

**Summa rörelsekostnader**

**-1 963 654**

**-423 733**

**Rörelseresultat**

**-111 454**

**-423 733**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

2 200 000

600 000

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

-1 955 183

4 231 295

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

-38 585 402

0

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

704 550

-891 960

och kortfristiga placeringar

-450 000

-496 348

Räntekostnader och liknande resultatposter

**Summa finansiella poster**

**-38 086 035**

**3 442 987**

**Resultat efter finansiella poster**

**-38 197 489**

**3 019 254**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

2 480 000

4 900 000

Lämnade koncernbidrag

-1 950 000

-3 767 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**530 000**

**1 133 000**

**Resultat före skatt**

**-37 667 489**

**4 152 254**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-389

-4 946

**Årets resultat**

**-37 667 878**

**4 147 308**

| <b>Balansräkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |            |                    |                    |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                    |            |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                                    | 2, 3       | 32 589 051         | 32 589 051         |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 4          | 40 000             | 40 000             |
| Andra långfristiga fordringar                               | 5          | 13 085 737         | 51 750 419         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>              |            | <b>45 714 788</b>  | <b>84 379 470</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |            | <b>45 714 788</b>  | <b>84 379 470</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                              |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                               |            | 8 797 000          | 8 772 000          |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |            | 0                  | 600 000            |
| Övriga fordringar   |            | 349                | 349                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                        |            | <b>8 797 349</b>   | <b>9 372 349</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                             |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                             |            | 0                  | 1 272 183          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                       |            | <b>0</b>           | <b>1 272 183</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                                       |            |                    |                    |
| Kassa och bank  |            | 46 975 480         | 45 066 104         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                 |            | <b>46 975 480</b>  | <b>45 066 104</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |            | <b>55 772 829</b>  | <b>55 710 636</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |            | <b>101 487 617</b> | <b>140 090 106</b> |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

63 118 929

58 971 621

Årets resultat

-37 667 878

4 147 308

**Summa fritt eget kapital**

**25 451 051**

**63 118 929**

**Summa eget kapital**

**25 501 051**

**63 168 929**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

18 000 000

18 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**18 000 000**

**18 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

57 521 620

58 456 620

Skatteskulder

4 946

4 557

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

460 000

460 000

**Summa kortfristiga skulder**

**57 986 566**

**58 921 177**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**101 487 617**

**140 090 106**

## 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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Andelar i koncernföretag

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 32 589 051        | 38 708 884        |
| Justerad köpeskillning                          |                   | -6 119 833        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 589 051</b> | <b>32 589 051</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 589 051</b> | <b>32 589 051</b> |

### Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn                                  | Kapitalandel | Antal andelar | Bokfört värde     |
|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| Falköping Rådmanen 2 Holding AB       | 100%         | 500           | 50 000            |
| Collegium Park i Falköping Holding AB | 100%         | 500           | 50 000            |
| Veraz International AB                | 100%         | 1 000         | 100 000           |
| Collegium Park i Falköping AB         | 100%         | 2 000         | 12 391 804        |
| Falköping Rådmanen 2 AB               | 100%         | 500           | 19 997 247        |
|                                       |              |               | <b>32 589 051</b> |

|                                       | Org.nr      | Säte      |
|---------------------------------------|-------------|-----------|
| Falköping Rådmanen 2 Holding AB       | 559196-3458 | Göteborg  |
| Collegium Park i Falköping Holding AB | 559196-3441 | Göteborg  |
| Veraz International AB                | 556689-8911 | Göteborg  |
| Collegium Park i Falköping AB         | 556038-9289 | Göteborg  |
| Falköping Rådmanen 2 AB               | 559173-7324 | Falköping |

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

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

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</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>     |

#### **Not 5 Andra långfristiga fordringar**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 909 379        | 30 390 129        |
| Tillkommande fordringar                         | 12 720 590        | 21 519 250        |
| Avgående fordringar                             | -51 356 822       |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 273 147</b> | <b>51 909 379</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -158 960          |                   |
| Återförda nedskrivningar                        | 158 960           |                   |
| Årets nedskrivningar                            | -187 410          | -158 960          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-187 410</b>   | <b>-158 960</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 085 737</b> | <b>51 750 419</b> |

Av årets nedskrivningar avser 187 410 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

#### **Not 6 Ställda säkerheter**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | 25 451 051        |                   |
|   | <b>25 451 051</b> |                   |

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

#### **Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat.

#### **Not 8 Koncernförhållanden**

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

Göteborg 2023-06-30

*Samuel Samuelsson*  
Samuel Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Grant Thornton Sweden AB

*Karin Eriksson*  
Karin Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Veraz Real Estate Holding Aktiebolag, org.nr 5568754872

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Veraz Real Estate Holding Aktiebolag för år 2022.

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 2022 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. 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 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2023

Grant Thornton Sweden AB

*Karin Eriksson*  
Karin Eriksson

Auktoriserad revisor