

# Årsredovisning

för

## Co-Properties Real Estate AB

556899-0880

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-11-28. 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:

Lars Britse, Styrelseledamot  
2024-02-29

Styrelsen och verkställande direktören för Co-Properties Real Estate 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*

Under året har bolaget varit vilande. Bolagets registrerade verksamhet är att äga, förvärva och förvalta fastigheter. Sedan 5 april 2023 äger bolaget via dotterbolag ett antal fastigheter i Småland med syfte att generera intäkter genom uthyrning av bostäder/kommersiella ytor.

Under året har bolaget bytt namn från Hercules Fastigheter AB till Co-Properties Real Estate AB.

Bolagets säte är Stockholm.

Denna årsredovisning utgör också en första kontrollbalansräkning. Den utvisar att bolagets eget kapital understiger halva det registrerade aktiekapitalet. Moderbolagets ambition är att tillföra medel via aktieägartillskott för att återställa bolagets egna kapital, varvid en andra kontrollbalansräkning kommer att upprättas.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Framtidsutsikter**

Det kan konstateras att bostadsutveckling såväl som marknadsvärderingar i det tillgångsslaget kommer att fortsätta vara utmanande en tid framöver. Den svaga kronan samt ihållande inflationen har vidare bidragit till osäkerhet kring ränteutvecklingen och det höga kostnadsläget lär bestå framgent", kommenterar styrelseordföranden Lars Britse.

Bolaget kommer att fortsätta fokusera på att förvalta och utveckla sina befintliga fastigheter samt att utvärdera eventuella förvärvsmöjligheter som kan bidra till bolagets tillväxt och lönsamhet.

För att kunna genomföra sina framtidsplaner och fortsätta verksamheten, är bolaget beroende av såväl kapital som likviditet. Moderbolaget planerar att genomföra nyemissioner, som ska säkerställa att Co-Properties Real Estate AB kan genomföra förvärvet av aktierna i FM Helsingborg AB. Styrelsens bedömning är att det finns förutsättningar att få in pengar via planerade nyemissioner under 2023.

#### **Avslutningsvis**

Styrelsen för Co-Properties Real Estate AB anser att bolaget har haft ett lugnt räkenskapsår men att händelserna efter verksamhetsåret varit utmanande och ser fram emot att fortsätta utveckla och förvalta sina fastigheter på ett ansvarsfullt och lönsamt sätt, se not 2.

<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	-28	-1	-9	-6
Soliditet (%)	neg	72,3	73,2	78,2

### **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	-22 737	-1 200	<b>26 063</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 200	1 200	<b>0</b>
Årets resultat			-27 550	<b>-27 550</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-23 937</b>	<b>-27 550</b>	<b>-1 487</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 937
årets förlust	-27 550
	<b>-51 487</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-51 487
	<b>-51 487</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
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-27 550	-1 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-27 550</b>	<b>-1 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27 550</b>	<b>-1 200</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-27 550</b>	<b>-1 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-27 550</b>	<b>-1 200</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-27 550</b>	<b>-1 200</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

7 279

**Summa kortfristiga fordringar**

**0**

**7 279**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

34 863

28 784

**Summa kassa och bank**

**34 863**

**28 784**

**Summa omsättningstillgångar**

**34 863**

**36 063**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 863**

**36 063**

## 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

-23 937

-22 737

Årets resultat

-27 550

-1 200

**Summa fritt eget kapital**

**-51 487**

**-23 937**

**Summa eget kapital**

**-1 487**

**26 063**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

21 350

0

Övriga skulder

0

7 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 000

2 500

**Summa kortfristiga skulder**

**36 350**

**10 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 863**

**36 063**

## 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget förvärvade samtliga aktier i Dulverton Fastigheter AB per den 5 april, första affären. Fastighetsbeståndet om 18

bostadsfastigheter i Älmhult och Eksjö till ett överenskommet pris om 44 MSEK. Finansierat genom banklån, externa lån, säljarrevers

och eget kapital. Säljaren blir aktieägare i moderbolaget Capital Icons AB. Fastigheterna beräknas på helåret ge intäkter om 5,3

MSEK och positivt kassaflöde efter finansiella poster. Fastigheterna är hel-/delrenoverade under 2018/2020 för 18 M har även tecknat avtal i maj månad om förvärv av samtliga aktier i FM Helsingborg AB med 7 fastigheter centralt belägna i

Helsingborg och Höganäs. Överenskommet pris om 95,5 MSEK. Ett mycket attraktivt fastighetsbestånd.

Finansiering är planerad att

göras genom banklån och eget kapital, säljaren ska bli aktieägare i moderbolaget Capital Icons AB. Tillträde har ännu inte

genomförts."Niklas Bodell lämnade styrelsen i februari och Stig Norberg i juni månad.

Stockholm 2023-11-28

*Lars Britse*

Lars Britse

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-28

*Jan Håkansson*

Jan Håkansson

Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Co-Properties Real Estate AB, org.nr 556899-0880

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen, vars balansräkning också utgör kontrollbalansräkning, för Co-Properties Real Estate AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Co-Properties Real Estate 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 Co-Properties Real Estate 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.

#### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Vi vill fästa uppmärksamheten på att det framgår av förvaltningsberättelsen att bolaget är i behov av både kapital och likviditet för att kunna fortsätta sin verksamhet. Den nuvarande likviditetsbristen tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Co-Properties Real Estate AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Co-Properties Real Estate AB enligt god revisorsd 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 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 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.

Min bedömning är att kontrollbalansräkningen inte har upprättats inom den tid som anges i 25 kap 13§ aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-11-28

*Jan Håkansson*

Jan Håkansson

Auktoriserad revisor