

# Årsredovisning

för

## Co-Properties AB (publ)

556625-5153

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

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:

Pehr-Johan Fager, Styrelseledamot

2024-06-19

Styrelsen och verkställande direktören för Co-Properties AB (publ) 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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av en helägd digital handelsplattform för fastighetstransaktioner, en unik modell där fastighetsägare får tillgång till externt kapital via nya aktieägare. Genom hel- och delägda bolag bedrivs fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, samt tillhandahållande av konsulttjänster. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

För mer information om bolagets verksamhet hänvisas till: [www.co-properties.se](http://www.co-properties.se)

### Ägarstruktur 20231231

Aitellu Technologies AB, 220 036 932 aktier, 37,05% ägarandel, 33,04% röstandel

Provobis Holding Aktiefbolag, 104 000 000 aktier, 17,51% ägarandel, 15,62% röstandel

Jörns Bullmarknad AB, 63 566 454 aktier, 10,7% ägarandel, 13,6% röstandel

The View Venture ApS, 35 311 004 aktier, 5,95% ägarandel, 8,01% röstandel

### Bolagets framtida utveckling

Bolaget har under 2023 vidareutvecklat sin plattform genom dotterbolaget Covest AB som under första halvan av 2024 förädlats för att kunna lanseras under hösten 2024. De utgifter avseende plattformen som löpande redovisats i Co-Properties AB, har i slutet av 2023 överlåtits till Covest AB, resultatet av denna försäljning redovisas som en övrig rörelseintäkt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat Co-Properties Nordic Holding AB och dess dotterbolag Co-Properties Nordic Plattform AB (tidigare Covest AB), förvärvet finansierades med egna stamaktier om 4,5 miljoner stycken.

I januari undertecknade Co-Properties Real Estate AB, helägt dotterbolag, ett LOI om förvärv av samtliga aktier i FM Helsingborg AB med fastigheter i Helsingborg, 5 fastigheter i centralt läge, och Höganäs med 2 fastigheter. Ett mycket attraktivt och väl underhållet fastighetsbestånd till ett avtalat pris om 95,5MSEK.

I april tillträdde Co-Properties Real Estate AB, helägt dotterbolag, Dulverton Fastigheter AB med 81 lägenheter fördelade på 17 fastigheter i Älmhult och Eksjö till ett avtalat pris om 44 MSEK.

Bolagets tidigare styrelseledamot, tillika VD, har under året bl.a. gjort ett antal inköp till bolaget som inte är hänförliga till bolagets verksamhet. Detta har skadat bolaget ekonomiskt, vilket har föranlett nuvarande styrelse att göra en polisanmälan.

Under hösten har bolaget genomfört en riktad nyemission om 5 msek mot en ny investerare för att säkerställa bolagets överlevnad samt framdrift.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Extra bolagstämma hölls för att;

- Välja ny styrelse och VD
- Nytt bolagsnamn, Capital Icons AB (publ) ändrades till Co-Properties AB (publ)
- Sätet och adress flyttades till Göteborg
- Emissioner registrerades

Bolaget gjorde även en till riktad nyemission om 3 msek mot samma investerare som i höstas för att kunna realisera på den plan som styrelsen satt ut att genomföra.

Bolagets hemsidor [co-properties.se](http://co-properties.se) samt [covest.se](http://covest.se) slås ihop för att bli ett varumärke, co-properties. Co-properties har utvecklats positivt efter räkenskapsårets slut och kommer gå live i augusti 2024.

### Kommentarer på bolagets resultaträkning

Under räkenskapsåret 2023 har Co-Properties AB (publ) uppvisat en markant förbättring i sina finansiella resultat jämfört med föregående år. Företagets totala rörelseintäkter uppgick till 2 359 322,62 SEK, vilket inkluderar en vinst vid avyttring av immateriella anläggningstillgångar på 2 359 322,19 SEK.

Rörelsens kostnader uppgick till totalt -2 336 702,29 SEK. De största kostnadsposterna inkluderade programvaror (-66 677,42 SEK), ersättningar till revisor (-283 164,75 SEK), och konsultarvoden (-226 073,00 SEK). Trots dessa kostnader lyckades företaget generera ett rörelseresultat på 76 518,16 SEK, vilket är en betydande förbättring från föregående års förlust på -1 297 616,19 SEK.

Finansiella poster resulterade i en ytterligare kostnad på -53 897,83 SEK, huvudsakligen på grund av räntekostnader och dröjsmålsräntor. Resultatet efter finansiella poster uppgick således till 22 620,33 SEK.

Årets resultat slutade på 22 620,33 SEK efter beaktande av alla kostnader och intäkter. Detta resultat visar bolaget en avsevärd förbättring i sina operativa resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Soliditet (%)	88,0	neg	57,0	neg
Resultat efter finansiella poster	23	-4 838	-67	-395
Balansomslutning	25 452	4 259	7 784	475

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv/ Uppskriv.fond	Fond för utve- cklingsutgifter	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 646	1 675	2 026	10 367	-11 246	-4 838	<b>-369</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:							
Balanseras i ny räkning					-4 838	4 838	<b>0</b>
Pågående nyemission	7 813						<b>7 813</b>
Fond för utvecklingsutgifter			-2 026		2 026		<b>0</b>
Uppskrivningsfond		14 934					<b>14 934</b>
Årets resultat						23	<b>23</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 459</b>	<b>16 609</b>	<b>0</b>	<b>10 367</b>	<b>-14 058</b>	<b>23</b>	<b>22 400</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	25 300 846
ansamlad förlust	-14 056 872
årets vinst	22 620
	<b>11 266 594</b>
 disponeras så att i ny räkning överföres	 11 266 594 <b>11 266 594</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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		2 359 323	0
		<b>2 359 323</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 282 804	-1 296 079
Personalkostnader	3	0	-1 369
Övriga rörelsekostnader		0	-168
		<b>-2 282 804</b>	<b>-1 297 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 518</b>	<b>-1 297 616</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	-3 531 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 862	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 760	-9 324
		<b>-53 898</b>	<b>-3 540 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 620</b>	<b>-4 837 804</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 620</b>	<b>-4 837 804</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 620</b>	<b>-4 837 804</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

5

0

2 026 451

**0**

**2 026 451**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6, 7

18 218 894

2 000 000

Fordringar hos koncernföretag

7 195 600

0

**25 414 494**

**2 000 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**25 414 494**

**4 026 451**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7 529

232 934

**7 529**

**232 934**

##### *Kassa och bank*

29 586

89

**Summa omsättningstillgångar**

**37 115**

**233 023**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**25 451 609**

**4 259 474**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	1 645 548	1 645 548
Ej registrerat aktiekapital	7 813 040	0
Bunden överkursfond	1 400 000	1 400 000
Reservfond	275 000	275 000
Fond för utvecklingsutgifter	0	2 026 451
	<b>11 133 588</b>	<b>5 346 999</b>

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond	25 300 846	10 366 892
Balanserad vinst eller förlust	-14 056 872	-11 245 519
Årets resultat	22 620	-4 837 804
	<b>11 266 594</b>	<b>-5 716 431</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 400 182</b>	<b>-369 432</b>

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag	634 661	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>634 661</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	564 229	244 263
Övriga skulder	1 577 537	4 109 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 000	275 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 416 766</b>	<b>4 628 906</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 451 609

4 259 474

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

5

#### Finansiella instrument

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

##### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*



En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Koncernförhållanden**

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extra bolagstämma hölls för att;

- Välja ny styrelse och VD
- Nytt bolagsnamn, Capital Icons AB (publ) ändrades till Co-Properties AB (publ)
- Sätet och adress flyttades till Göteborg
- Emissioner registrerades

Bolaget gjorde även en till riktad nyemission om 3 msek mot samma investerare som i höstas för att kunna realisera på den plan som styrelsen satt ut att genomföra.

Bolagets hemsidor co-properties.se samt covest.se slås ihop för att bli ett varumärke, co-properties. Co-properties har utvecklats positivt efter räkenskapsårets slut och kommer gå live i augusti 2024.

## Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar av andelar	0	3 531 100
	<b>0</b>	<b>3 531 100</b>

## Not 5 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 026 451	1 690 684
Inköp	1 514 227	335 767
Försäljningar/utrangeringar	-3 540 678	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 026 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 026 451</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 531 100	5 531 100
Inköp	399 940	0
Lämnade aktieägartillskott	885 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 816 040</b>	<b>5 531 100</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	14 933 954	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>14 933 954</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	-3 531 100	0
Årets nedskrivningar	0	-3 531 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 531 100</b>	<b>-3 531 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 218 894</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Co-Properties Nordic Holding AB	100	100	56 664	15 718 894
Co-Properties Real Estate AB	100	100	500	2 500 000
				<b>18 218 894</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Co-Properties Nordic Holding AB	559190-3215	Uppsala	57 339	-172 717
Co-Properties Real Estate AB	556899-0880	Stockholm	72 338	-426 175

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	634 661	0
	<b>634 661</b>	<b>0</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för dotterbolags skulder till kreditinstitut	6 236 000	0
	<b>6 236 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Stockholm 2024-06-17

*Allan Ladow*  
Allan Ladow  
Ordförande

*Lars Britse*  
Lars Britse

*Pehr-Johan Fager*  
Pehr-Johan Fager

*Thomas Glenndal*  
Thomas Glenndal

*Joakim Bladh*  
Joakim Bladh  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17

*Jan Håkansson*  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor  
Mazars AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Co-Properties AB (publ), org.nr 556625-5153

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Co-Properties AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Co-Properties AB (publ)s 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 Co-Properties AB (publ) 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *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

## *Uttalande respektive uttalande med avvikande mening*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Co-Properties AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker vi att bolagsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelseledamoten Stig Norberg för perioden 2023-01-01--2023-06-26. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar ansvarsfrihet för övriga styrelseledamöter.

## *Grund för uttalanden*

Som framgår av förvaltningsberättelsen, har styrelseledamoten, tillika verkställande direktören, Stig Norberg, under den tid han var registrerad som företrädare för bolaget genomfört ett antal inköp i bolagets namn som det är tveksamt om de avser bolagets verksamhet. Nuvarande styrelse har gjort en polisanmälan mot Stig Norberg gällande hans agerande i bolagets namn.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Co-Properties AB (publ) enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

## *Anmärkning*

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid betalat skatter och avgifter.

Göteborg  
2024-06-17  
Mazars AB

*Jan Håkansson*  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor