

Årsredovisning

Europi Invest III AB

Org.nr 559244-3146

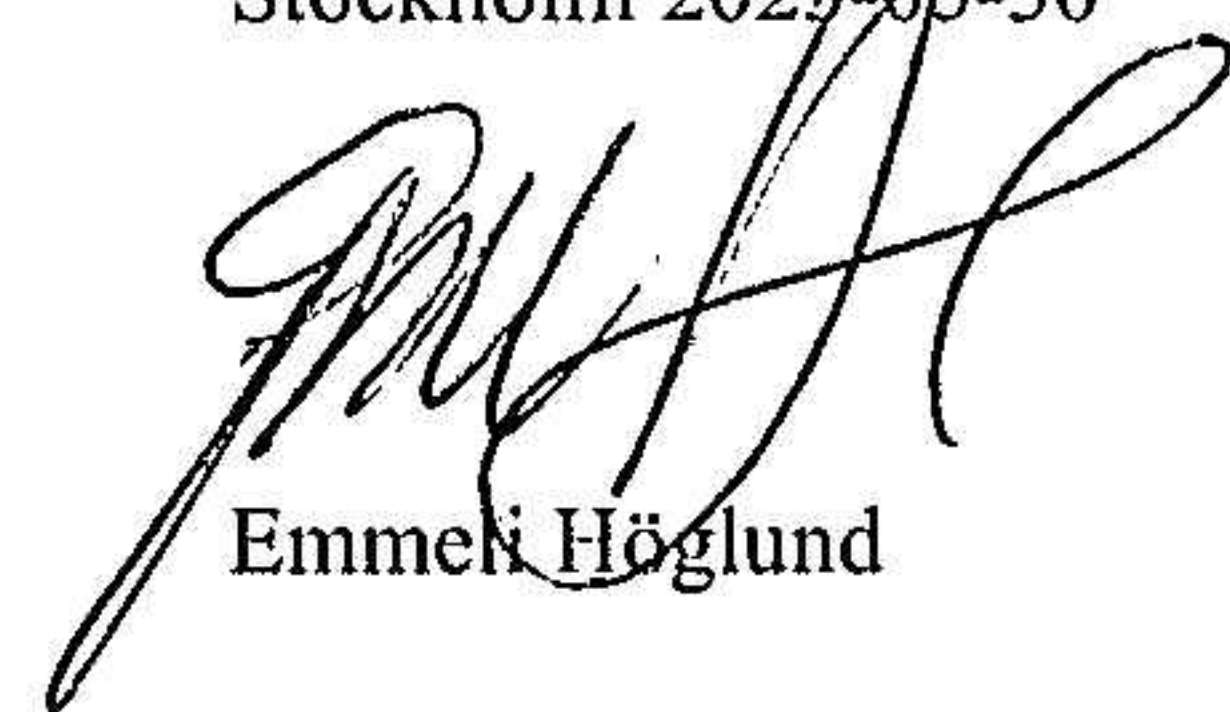
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest III AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-30



Emmeli Höglund

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

I (14)

Styrelsen för Europi Invest III AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i euro, EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela euro (eur). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Företaget har inga anställda. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget ska vara ägarbolag till investeringar åt moderbolaget Europi Property Group AB (publ).

Moderbolagets koncerns fokus det kommande året kommer till stor del vara att fortsätta genomföra projekt inom fastighetssegmentet på den europeiska marknaden, främst inom de större likvida marknaderna. Målsättningen är att utöka basen av fastighetsrelaterade tillgångar, förutsatt att bolagets avkastningskrav uppfylls för varje affär. Stor vikt läggs på hur marknaden generellt utvecklar sig. Fastighetsvärdena baseras på antaganden om framtida resultat, varvid fel antaganden kan påverka resultatet negativt.

Bolaget följer noggrant vad som händer i världen och dess påverkan på såväl världsekonomin som de europeiska fastighetsmarknaderna och strukturella beteende- och trendförändringar. Bolaget följer hur värdet på existerande fastigheter och bolag kan påverkas såväl som tillgången på affärer. Bolaget tror det kommer att komma intressanta investeringsmöjligheter under 2023.

Koncernen har en tillfredställande likviditet för en överblickbar framtid. Styrelsen bedömer därmed bolagets behov av kapital tillfredsställt.

Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av koncernens kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för koncernens arbete på såväl portföljnivå som företagsnivå. Bolaget kommer använda sitt inflytande i arbete med investeringar för att se till att hålla högsta standard och en hållbar strategi. Bolagets profil är att en hållbar miljö är en förutsättning för att fatta rätt affärsbeslut. Moderbolaget är signatär till UN Compact. UN Compact arbetar aktivt för att företag över hela världen ska anpassa sin verksamhet till universella principer om mänskliga rättigheter, arbete och miljö samt emot korruption. UN Compact lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

2 (14)

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Europi Property Group AB (publ) 559207-9692. Europi Property Group AB (publ) upprättar koncernredovisning där bolaget ingår.

Flerårsöversikt (TEur)	2022	2021	2020 (11 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3	-8	0
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0

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.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	7 952 019
årets förlust	-2 787
	7 949 232
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 949 232
	7 949 232

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

3 (14)

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 114	-8 066
Rörelseresultat		-3 114	-8 066
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	327	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	0	-12
Summa finansiella poster		327	0
Resultat efter finansiella poster		-2 787	-8 066
Resultat före skatt		-2 787	-8 066
Skatt på årets resultat	6, 7	0	0
Årets resultat		-2 787	-8 066

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

4 (14)

BalansräkningNot
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

8, 9

7 953 170

7 953 170

Summa anläggningstillgångar**7 953 170****7 953 170****Omsättningstillgångar**

Kassa och bank

10

1 422

672

Summa omsättningstillgångar**1 422****672****SUMMA TILLGÅNGAR****7 954 592****7 953 842**

2023061513345

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

5 (14)

BalansräkningNot
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

11, 12

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 360

5 360

5 360**5 360***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

7 952 019

7 953 085

Årets resultat

-2 787

-8 066

7 949 232**7 945 019****Summa eget kapital****7 954 592****7 950 379****Kortfristiga skulder**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

0

3 463

Summa kortfristiga skulder**0****3 463****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 954 592****7 953 842**

2023061513346

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

6 (14)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	5 360	0	-80	5 280
Disposition enl beslut på årsstämma		-80	80	0
Årets resultat			-8 066	-8 066
Periodens totalresultat		-80	-7 986	-8 066
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Erhållna aktieägartillskott		7 953 165		7 953 165
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 360	7 953 085	-8 066	7 950 379
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 360	7 953 085	-8 066	7 950 379
Disposition enl beslut på årsstämma		-8 066	8 066	0
Årets resultat			-2 787	-2 787
Periodens totalresultat		-8 066	5 279	-2 787
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Erhållna aktieägartillskott		7 000		7 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 360	7 952 019	-2 787	7 954 592

2023061513347

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

7 (14)

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 787	-8 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 787	-8 066
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga skulder		-3 463	3 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 250	-4 603
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-7 953 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-7 953 170
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		7 000	7 953 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 000	7 953 165
Årets kassaflöde		750	-4 608
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		672	5 280
Likvida medel vid årets slut	10	1 422	672

2023061513348

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

8 (14)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Europi Property Group AB (publ), org nr: 559207-9692, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Transaktioner i utländsk valuta

De finansiella rapporterna presenteras i valutan Euro som också är företagets redovisningsvaluta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på finansiella skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Företagets finansiella instrument framgår av not 3.

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

9 (14)

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bolaget har ingen förlustreserv

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.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapport över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

10 (14)

Not 2 Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, valutarisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Bolaget eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Målsättningen med bolagets finansverksamhet är att:

- säkerställa att bolaget kan fullfölja sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera bolagets finansnetto.

De finansiella riskerna identifieras, utvärderas och säkras i nära samarbete med moderbolaget. Ansvaret för hantering av bolagets finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

a) Marknadsrisk

Bolaget utför affärstransaktioner på den europeiska marknaden varvid generella makroekonomiska förändringar påverkar tillgången på, samt utfallet av, affärer.

b) Valutarisk

Bolaget verkar i Europa och kommer utsättas för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kallad transaktionsexponering. I nuläget är dock bolagets valutaexponering begränsad.

c) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras av moderbolaget. Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt tillgodohavanden hos banker.

Placering av överskottslikviditet får endast göras med motpart med hög kreditvärdighet. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas värde i koncernbalansräkningen.

Moderbolaget utvärderar löpande kreditvärdigheten hos motparten och gör i nuläget bedömningen att några förväntade kreditförluster inte föreligger.

d) Likviditetsrisk

Moderbolaget säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Kassafloresprognoser upprättas av moderbolaget och aggregeras på koncernnivå. På koncernnivå följs kontinuerligt rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med likvida medel för att möta vad man behöver i den löpande verksamheten.

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

11 (14)

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

Företaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden vid redovisning av finansiella instrument, se vidare i not 1.

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Likvida medel	1 422	672
	1 422	672
Finansiella skulder		
Upplupna kostnader	0	3 463
	0	3 463

Uppllysning om verkligt värde

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar, leverantörsskulder och upplupna kostnader anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kursdifferenser	327	12
	327	12

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kursdifferenser	0	-12
	0	-12

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

12 (14)

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 787		-8 066
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	574	20,60	1 662
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,00	0	-0,83	-67
Ej skattepliktiga intäkter	2,30	64	0,00	0
Ej redovisade underskottsavdrag	-22,89	-638	-19,77	1 595
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 7 Underskottsavdrag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	10 567	1 595
	10 567	1 595

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 953 170	0
Inköp	0	7 953 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 953 170	7 953 170
Utgående redovisat värde	7 953 170	7 953 170

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Alatenas HoldCo SL	89,02%	89,02%	797 747	7 953 170 7 953 170
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Alatenas HoldCo SL	B05308366	Madrid	10 240 648	1 425 983

Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

13 (14)

Not 10 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 422	672
	1 422	672

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Europi Invest III AB		
Antal stamaktier	500	10,72
	500	

Not 12 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	7 952 019
årets förlust	-2 787
	7 949 232
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 949 232
	7 949 232

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revision	0	2 488
Övriga kostnader	0	975
	0	3 463


Europi Invest III AB
Org.nr 559244-3146

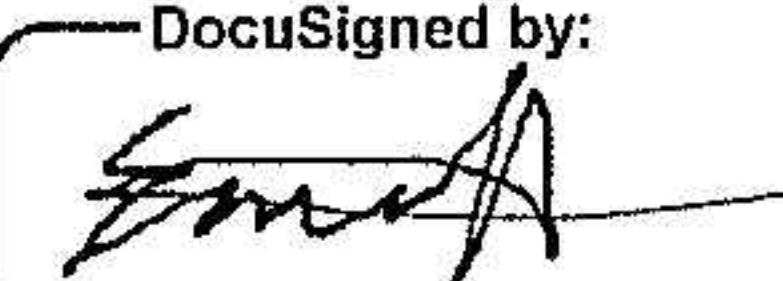
14 (14)

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har Bolaget, via koncernbolag, förvärvat en kontorsfastighet i Spanien med ett fastighetsvärde om EUR 13.5m. I samband med detta har en omstrukturering skett varvid Bolaget nu äger båda sina investeringar via ett moderbolag i Spanien där ytterligare en extern investerare har tagits in. Bolagets ägarandel i den nya strukturen uppgår till 60%.

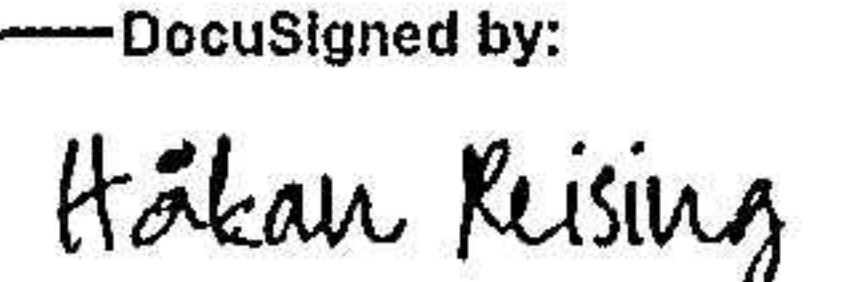
Stockholm den dag som framgår i vår elektroniska signatur

DocuSigned by:

D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:

8B3D96FCBB6E4D1...
Emmeli Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår i vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

2023061513355



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest III AB, org. nr 559244-3146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Europi Invest III AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest III ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Europi Invest III AB 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Europi Invest III AB 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 ledamöter 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 Europi Invest III AB 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.

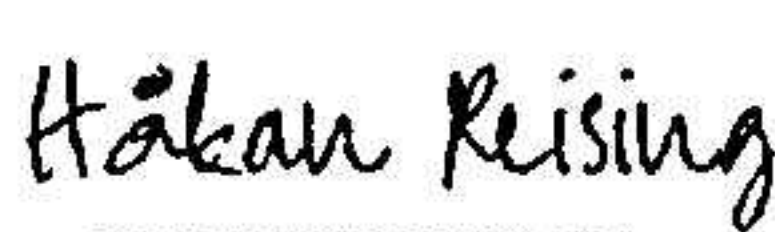
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

 BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 142BA98318C8499385BF1623CD396E4D
Subject: Complete with DocuSign: EI III AB Annual report - Signing version.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 17 Signatures: 4
Certificate Pages: 5 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Status: Completed

Envelope Originator:
Matilda Svenson
matilda@europi.se
IP Address: 193.117.213.174

Record Tracking

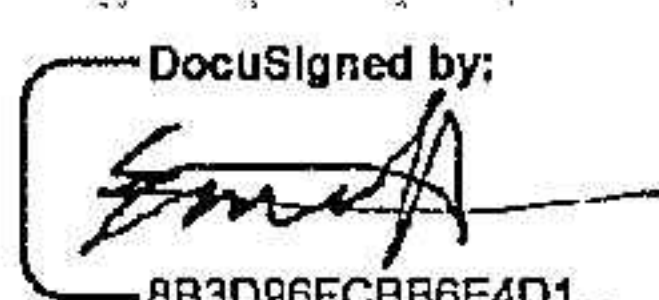
Status: Original Holder: Matilda Svenson
23-May-23 | 04:25 matilda@europi.se

Location: DocuSign

Signer Events

Emmeli Höglund
Emmeli@europi.se
CFO
Europi Property Group AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 78.82.219.39

Timestamp

Sent: 23-May-23 | 04:27
Viewed: 25-May-23 | 00:49
Signed: 25-May-23 | 00:49

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 409d6363-81bf-59a0-b57e-7fb9e67f8ff7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25-May-23 | 00:49

Identity Verification Details:
Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 409d6363-81bf-59a0-b57e-7fb9e67f8ff7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25-May-23 | 00:52

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonathan Willén
jonathan@europi.se
CEO / Director
Europi Property Group Ltd
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 193.117.213.174

Sent: 23-May-23 | 04:27
Viewed: 23-May-23 | 07:06
Signed: 23-May-23 | 07:06

Authentication Details

2023061513358

2023061513359

Signer Events

Signature

Timestamp

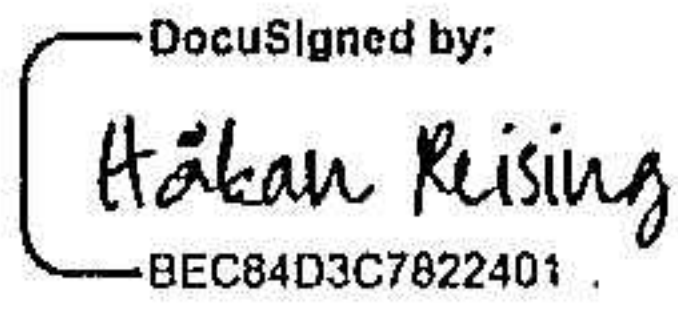
Identity Verification Details:

Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 971a6340-ecd3-5f17-913f-9958c70d936d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 23-May-23 | 07:06

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 29-Aug-21 | 03:07
ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

Håkan Reising
hakan.reising@kpmg.se
KPMG AB



Sent: 25-May-23 | 00:49
Viewed: 25-May-23 | 07:52
Signed: 25-May-23 | 07:52

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.190.100.149

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 94034ab2-cbc6-53a6-b067-fef5280604fe
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25-May-23 | 07:52

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 14-Sep-21 | 05:11
ID: 071548d5-70ab-4641-92bb-5063f8001939

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

23-May-23 | 04:27
25-May-23 | 07:52
25-May-23 | 07:52
25-May-23 | 07:52

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure