

Årsredovisning
för
Europi Invest XII AB
559364-2423
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest XII AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 23 maj 2025


Emmeli Höglund

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

1 (17)

Styrelsen för Europi Invest XII AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat aktieinnehav i koncernbolag och betalat en handpenning för förvärvet ett förvärv av en fastighet i Ipswich, Storbritannien.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas vara ägarbolag till investeringar åt moderbolag Europi Property Group AB.

Koncernens fokus det kommande året kommer 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. Fastighetsvärdena baseras på antaganden om framtida resultat, varvid fel antaganden kan påverka resultatet negativt.

Bolaget följer noggrant vad som händer i världen och dess påverkar 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 anser att det kommer intressandra investeringsmöjligheter under 2025.

Koncernen har likviditet för en överblickbar framtid. Styrelsen bedömer därmed att bolagets behov av kapital tillfredställs.

Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av våra kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för koncernend 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 fortsatt signatär i 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 XII AB
Org.nr 559364-2423

2 (17)

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Europi Property Group AB, org. nr. 559207-9692. Europi Property Group AB upprättar koncernredovisning där bolaget ingår.

Flerårsöversikt (Teur)	2024	2022/23	2022
		(18 mån)	(5 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-15	-13	0
Soliditet (%)	99,7	30,3	100,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	2 007 904
årets förlust	-14 658
	1 993 246
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 993 246
	1 993 246

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

3 (17)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-07-01 -2023-12-31 (18 mån)
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		72	0
		72	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-14 817	-13 513
Övriga rörelsekostnader		-35	0
		-14 852	-13 513
Rörelseresultat		-14 780	-13 513
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	159	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-37	0
		122	94
Resultat efter finansiella poster		-14 658	-13 419
Bokslutsdispositioner	7	0	2 615
Resultat före skatt		-14 658	-10 805
Skatt på årets resultat	8, 9	0	0
Årets resultat		-14 658	-10 805

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat		-14 658	-10 805
Årets totalresultat		-14 658	-10 805

ank=20250703;2025070733585

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

4 (17)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

10, 11

1 996 330

0

1 996 330**0****Summa anläggningstillgångar****1 996 330****0****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

0

2 615

0**2 615***Kassa och bank*

12

8 879

14 531

Summa omsättningstillgångar**8 879****17 146****SUMMA TILLGÅNGAR****2 005 208****17 146**

ank=20250703;2025070733586

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

5 (17)

Balansräkning**Not****2024-12-31****2023-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

14, 15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000

5 000

5 000**5 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

2 007 904

11 000

Årets resultat

-14 658

-10 805

1 993 246**195****Summa eget kapital****1 998 246****5 195****Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

1 562

5 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

5 400

6 951

Summa kortfristiga skulder**6 962****11 951****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 005 208****17 146**

ank=20250703;2025070733587

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

6 (17)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-07-01	2 536	0	0	2 536
Årets resultat			-10 805	-10 805
Summa totalresultat			-10 805	-10 805
Transaktioner med aktieägare				
Villkorat aktieägartillskott		11 000		11 000
Nyemission	2 464			2 464
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	11 000	-10 805	5 195
Omföring av föregående års resultat		-10 805	10 805	0
Årets resultat			-14 658	-14 658
Summa totalresultat		-10 805	-3 853	-14 658
Transaktioner med aktieägare				
Villkorat aktieägartillskott		2 007 709		2 007 709
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 000	2 007 904	-14 658	1 998 246

Ej återbetalda villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 019 Teur (fg år 11 Teur).

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

7 (17)

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-07-01 -2023-12-31 (18 mån)
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	17	-14 658	-13 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	225	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-14 433	-13 419
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 615	2 535
Förändring av kortfristiga skulder		-4 989	11 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 807	1 067
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 996 330	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 996 330	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	2 464
Erhållna aktieägartillskott		2 007 710	11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 007 710	13 464
Årets kassaflöde		-5 427	14 531
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		14 531	0
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-225	0
Likvida medel vid årets slut		8 879	14 531

ank=20250703;2025070733589

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 BFNAE 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Europi Property Group AB, 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nya standarder och tolkningar

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trätt i kraft under 2024 har haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som inte trätt i kraft

Av de nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som publicerats och träder i kraft 2025 och senare bedöms IFRS 18 ha påverkan på bolagets finansiella rapporter och IAS 21 ha påverkan på bolagets hantering avseende effekterna av ändrade valutakurser.

IFRS 18 kommer ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara genomgripande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått.

Även om tillämpningen av IFRS 18 inte kommer att ha någon inverkan på bolagets nettoresultat, förväntar sig bolaget att grupperingen av intäkter och kostnader i resultaträkningen i de nya kategorierna kommer att påverka hur rörelseresultatet beräknas och redovisas. Från den översiktliga bedömningen som bolaget gjort kan följande poster potentiellt påverka rörelseresultatet:

De poster som presenteras i räkningarna kan ändras som ett resultat av tillämpningen av konceptet "användbar strukturerad sammanfattning" och de nya principerna för aggregering och uppdelning.

Bolaget förväntar sig inte en betydande förändring av den information som för närvarande lämnas i noterna eftersom kravet på att lämna väsentlig information förblir oförändrat; hur informationen grupperas kan dock förändras som ett resultat av aggregerings-/uppdelningsprinciperna. Dessutom kommer det att finnas betydande nya upplysningar som kravs för:

1. av ledningen definierade resultatmått;
2. en specifikation av kostnadernas karaktär för poster i resultaträkningen som är presenterade per funktion - denna uppdelning kravs endast för vissa typer av kostnader; och
3. det första räkenskapsåret då IFRS 18 tillämpas - en avstämning för varje rad i resultaträkningen mellan de omräknade beloppen som presenteras med tillämpning av IFRS 18 och de belopp som tidigare presenterats med tillämpning av IAS 1.

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

9 (17)

Kassaflödesanalysen kommer att förändras avseende hur erhållen och betald ränta presenteras. Betalda räntor kommer att presenteras som kassaflöden i finansieringsverksamheten och erhållna räntor som kassaflöden i investeringsverksamheten, vilket är en förändring från nuvarande presentation som en del av kassaflöden från den löpande verksamheten.

Bolaget kommer att tillämpa den nya standarden från dess obligatoriska ikraftträdandedatum den 1 januari 2027. Retroaktiv tillämpning krävs, och därför kommer jämförande information för räkenskapsåret som slutar 31 december 2026 att omräknas i enlighet med IFRS 18.

IAS21 ska tillämpas i juridisk person från och med räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2025 eller senare och avser effekter av ändrade valutakurser. IAS 21 ger en vägledning kring bedömning av när det är möjligt att växla en valuta mot en annan och det inte är möjligt. Ändringen innehåller också vägledning till när en valutakurs ska fastställas om det inte är möjligt att växla en valuta mot en annan samt vilka upplysningar som ska lämnas, dock ska beaktan göras enligt 4 kap 6§ i BFL att de finansiella rapporterna i juridisk person ska presenteras i företagets redovisningsvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta

De finansiella transaktionerna 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 hänförs sig.

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

10 (17)

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.

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 kreditförsämring 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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

11 (17)

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

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 XII AB
Org.nr 559364-2423

12 (17)

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 närmare samarbete med moderbolaget. Ansvar 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 kalla transaktionsexponering.

c) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras av moderbolaget. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter samt tillgodovande 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. Kassaflödesprognoser 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.

Nedanstående tabell analyserar bolagets finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är avtalsenliga, odiskonterade kassaflöden. Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs och ränta som gällde på balansdagen.

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

13 (17)

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	2 615
Likvida medel	8 879	14 531
	8 879	17 146
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	1 562	5 000
Upplupna kostnader	5 400	6 951
	6 962	11 951

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.

För långfristiga fordringar och skulder med rörlig ränta anses verkligt värde överensstämja med redovisat värde då de kreditmarginaler som avtalats är marknadsmässiga. Företaget har inga långfristiga skulder med fast ränta.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 193	2 253
	2 193	2 253

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	359	94
Kursdifferenser	-200	0
	159	94

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

14 (17)

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Kursdifferenser	-37	0
	-37	0

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	0	2 615
	0	2 615

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2022-07-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-14 658		-10 805
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 020	20,60	2 226
Ej avdragsgilla kostnader		-169		-118
Övrigt				0
Ej redovisade underskottsavdrag		-2 851		-2 108
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 9 Underskottsavdrag

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilja ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	24 068	10 230
Skatt på årets resultat	24 068	10 230

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

15 (17)

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 996 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 996 330	0
Utgående redovisat värde	1 996 330	0

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	
Europi Invest XII HoldCo LTD	100	100	1 996 330	
			1 996 330	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Invest XII HoldCo LTD	16018326	London	1 353 589	-10 869

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	8 879	14 531
	8 879	14 531

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal stamaktier	500	10
	500	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	2 007 904
årets förlust	-14 658
	1 993 246
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 993 246
	1 993 246

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

16 (17)

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet arvode revision- och redovisningstjänster	5 400	6 951
	5 400	6 951

Not 17 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	359	94
	359	94

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Bolaget har inga värden i justering för poster som inte ingår i kassaflödet.

	2024-12-31	2023-12-31
Kursförluster	-225	0
	-225	0

Not 19 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 20 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under räkenskapsåret har bolaget, via koncernbolag, förvärvat en logistikfastighet i Ipswich, Storbritannien för EUR 40.9 miljoner.

Efter räkenskapsåret har bolaget ändrat sin sammansättning av aktiekapitalet och är inte längre helägt av Europi Property Group AB. Bolaget kommer fortsatt att ingå i den koncernredovisning som upprättas av Europi Property Group AB.

Det har inte skett några andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Europi Invest XII AB
Org.nr 559364-2423

17 (17)

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Jonathan Willén
D988C593BE6C48A...

Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:
Emmeli Höglund
0BDD481E1AE4445...

Emmeli Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Signed by:
Håkan Olsson Reising
DA938D9E26EC4D6...

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

ank=20250703;2025070733599



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest XII AB, org. nr 559364-2423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Europi Invest XII AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest XII ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 XII 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

ank=20250703;2025070733600



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 XII AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest XII AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Signed by:

Håkan Olsson Reising

DA936D9E26EC4D6...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4EB17F56-FBDE-4E38-A3DB-DF03BD84A11E

Subject: Europi Invest XII AB 2024

Source Envelope:

Document Pages: 20

Signatures: 4

Certificate Pages: 5

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

Envelope Originator:

Matilda Svenson

matilda@europi.se

IP Address: 193.117.213.174

Record Tracking

Status: Original

19-May-25 | 14:13

Holder: Matilda Svenson

matilda@europi.se

Location: DocuSign

Signer Events

Emmeli Höglund

emmeli@europi.se

CFO

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

0BDD481E1AE4445...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 90.129.201.107

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 19-May-25 | 14:21

Viewed: 19-May-25 | 15:02

Signed: 19-May-25 | 15:03

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: 757671b6-03b9-5081-a35f-d67a5fb95e29

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 19-May-25 | 15:02

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 19-May-25 | 15:02

ID: d076ec7a-6e19-46bc-8867-79808a956f53

Jonathan Willén

jonathan@europi.se

CEO / Director

Europi Property Group Ltd

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

DB66C593BE6C48A...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 86.161.218.207

Sent: 19-May-25 | 14:21

Resent: 20-May-25 | 09:03

Viewed: 20-May-25 | 20:28

Signed: 20-May-25 | 20:28

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: 70ec9e78-67ec-5077-87ad-d4c7ca4370bf

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 20-May-25 | 20:28

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 29-Aug-21 | 11:07

ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

ank=20250703;2025070733602

anlk=20250703;2025070733603

Signer Events

Håkan Olsson Reising
hakan.reising@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:
Håkan Olsson Reising
DA936D9E26EC4D6...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 79.136.13.105

Timestamp

Sent: 20-May-25 | 20:28
Viewed: 20-May-25 | 22:03
Signed: 20-May-25 | 22:03

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: cb8d1fa9-7135-511d-a6d9-64b1bcf573ac
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 20-May-25 | 22:03

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 20-May-25 | 22:03
ID: e2319b81-4b8a-4254-b004-ed23345094c4

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	19-May-25 14:21
Certified Delivered	Security Checked	20-May-25 22:03
Signing Complete	Security Checked	20-May-25 22:03
Completed	Security Checked	20-May-25 22:03
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		