

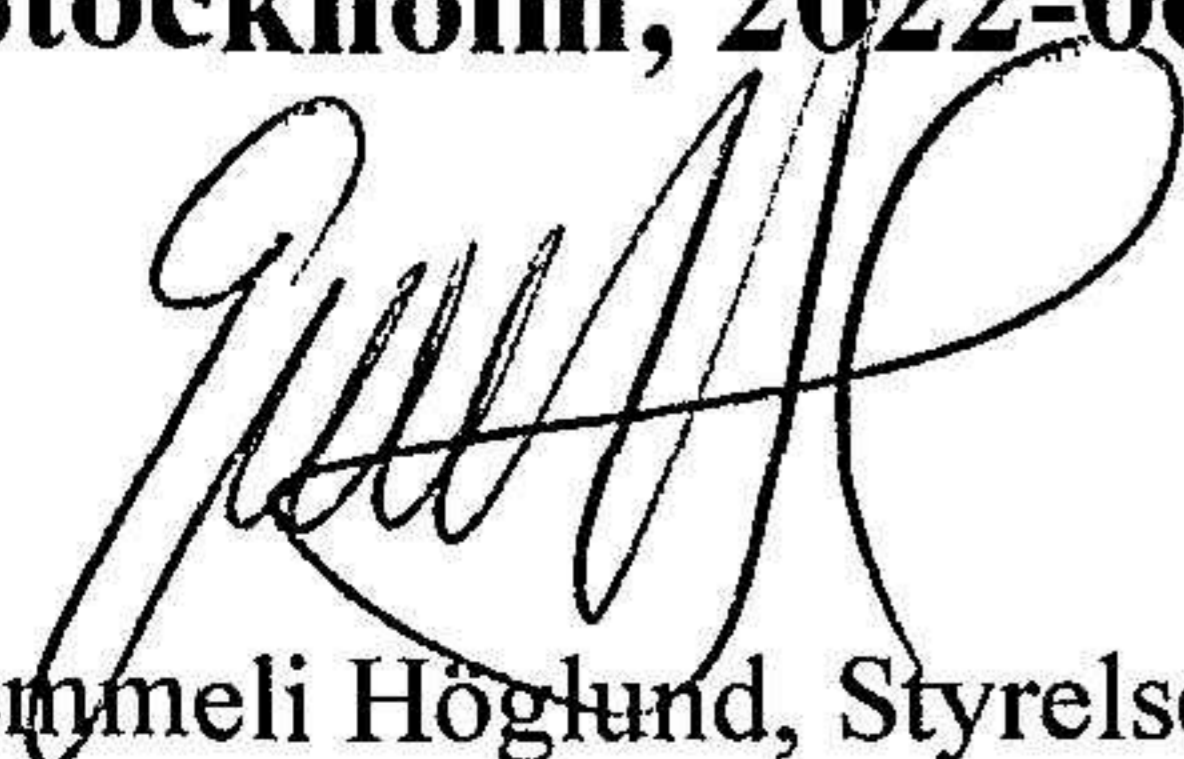
**Årsredovisning**  
för  
**Europi Invest I AB**  
559140-2697

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma som hölls den 2022-06-09. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

**Stockholm, 2022-06-09**

  
Emmeli Höglund, Styrelseledamot

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

1 (14)

Styrelsen för Europi Invest I AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat tre fastigheter i Storbritannien genom dotterbolaget Europi Invest I LTD (reg no 13068803). Fastigheterna är ägda tillsammans med en lokal partner.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas vara ägarbolag till investeringar åt moderbolaget Europi Property Group.

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. I koncernens tillväxtskede läggs stor vikt 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, såsom den pågående konflikten i Ukraina samt covid-19-pandemin 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 2022.

Aktieägarna av bolaget har förbundit sig att i enlighet med avtal tillskjuta kapital i form av villkorade aktieägartillskott för att finansiera driftskostnader samt investeringar under en specificerad tidsperiod. Styrelsen bedömer därmed bolagets behov av kapital tillfredsställt.

### Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av våra kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för bolagets 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.

### Ägarförhållanden

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

2022061309830

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

2 (14)

<b>Flerårsöversikt (Teur)</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2018</b>
	(12 mån)	(18 mån)	(12 mån)	(5 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 931	0	0	0
Soliditet (%)	93,3	48,3	100,0	100,0

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	40 628 284
årets resultat	0
	<b>40 628 284</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 628 284
	<b>40 628 284</b>

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

2022061309831

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

3 (14)

**Resultaträkning**

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31 (18 mån)
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		12 940	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-11 154	-91
Övriga rörelsekostnader		-12 851	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 065</b>	<b>-91</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 165 193	9 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-222 997	-9 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 942 196</b>	<b>-197</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 931 131</b>	<b>-287</b>
Bokslutsdispositioner	7	-2 931 131	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>-287</b>
Skatt på årets resultat	8, 9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-287</b>

**Rapport över resultat och övrigt totalresultat**

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

4 (14)

**Balansräkning**Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

10, 11

1

7 871 596

Långfristiga fordringar hos koncernföretag

12

42 285 848

0

**Summa anläggningstillgångar****42 285 849****7 871 596****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 281 644

8 431 907

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

0

9 240

**1 281 644****8 441 147***Kassa och bank*

14

1 191

5 032

**Summa omsättningstillgångar****1 282 835****8 446 179****SUMMA TILLGÅNGAR****43 568 684****16 317 775**

2022061309833

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

5 (14)

**Balansräkning**Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

15, 16

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

5 319

5 319

**5 319****5 319*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

40 628 284

7 871 595

Årets resultat

0

-287

**40 628 284****7 871 308****Summa eget kapital****40 633 603****7 876 627****Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

2 931 131

8 431 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

3 950

9 240

**Summa kortfristiga skulder****2 935 081****8 441 148****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****43 568 684****16 317 775**

2022061309834

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

6 (14)

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-07-01</b>	<b>5 319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 319</b>
Aktieägartillskott		7 871 595		7 871 595
Årets resultat			-287	-287
<b>Summa totalresultat</b>		<b>7 871 595</b>	<b>-287</b>	<b>7 871 308</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>5 319</b>	<b>7 871 595</b>	<b>-287</b>	<b>7 876 627</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>5 319</b>	<b>7 871 595</b>	<b>-287</b>	<b>7 876 627</b>
Aktieägartillskott		32 756 976		32 756 976
Disposition enl beslut på årsstämma		-287	287	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>32 756 689</b>	<b>287</b>	<b>32 756 976</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>5 319</b>	<b>40 628 284</b>	<b>0</b>	<b>40 633 603</b>

2022061309835

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

7 (14)

2022061309836

**Kassaflödesanalys**Not  
12021-01-01  
-2021-12-312019-07-01  
-2020-12-31  
(18 mån)**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

2 931 131

-287

Justering för poster som ej har kassaflödespåverkan

0

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital****2 931 131****-287****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

7 159 503

-8 435 828

Förändring av skulder till koncernföretag

-8 431 908

0

Förändring av kortfristiga skulder

-5 290

8 441 148

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 653 436****5 033****Investeringsverksamheten**

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-34 414 253

-7 871 596

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-34 414 253****-7 871 596****Finansieringsverksamheten**

Erhållna aktieägartillskott

32 756 976

7 871 595

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****32 756 976****7 871 595****Årets kassaflöde****-3 841****5 032****Likvida medel vid årets början**

14

Likvida medel vid årets början

5 032

0

**Likvida medel vid årets slut****1 191****5 032**

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

8 (14)

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för företaget har upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen (1995:1554). Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalande gällande för noterade företag tillämpas.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom vad beträffar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

IFRS har tillämpats sen bolaget förvärvats av moderbolaget, inga övergångseffekter att notera.

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändringar av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL.

#### Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i rapport över totalresultat.

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.

#### 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. Bolaget har inga intäkter under innevarande räkenskapsår.

#### Anläggningstillgångar

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

#### 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.

##### *Likvida medel*

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

#### Inkomstskatter

##### *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.

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

9 (14)

### **Kassaflödesanalys**

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

### **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.

### **Finansiell riskhantering**

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och makroekonomisk risk. 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**

Valutarisk

Bolaget förväntas verka i Europa och kommer utsättas för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende brittiska pund (GBP) och svenska kronor (SEK). Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kallad transaktionsexponering.

#### **b) Kreditrisk**

Kreditrisk hanteras av moderbolaget. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och 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.

#### **c) 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.

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

10 (14)

**d) Makroekonomisk risk**

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

**Not 2 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar**

I nedanstående tabell presenteras bolagets finansiella tillgångar, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellerna nedan. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

	<b>Värderade till anskaffnings värde</b>	<b>Summa</b>
<b>2021-12-31</b>		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	42 285 848	42 285 848
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 281 644	1 281 644
Likvida medel	1 191	1 191
	<b>43 568 683</b>	<b>43 568 683</b>
	<b>Värderade till anskaffnings värde</b>	<b>Summa</b>
<b>2020-12-31</b>		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8 431 907	8 431 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 240	9 240
Likvida medel	5 032	5 032
	<b>8 446 179</b>	<b>8 446 179</b>

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

11 (14)

### Not 3 Klassificering och värdering av finansiella skulder

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellerna nedan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

	Värderade till anskaffnings värde	Summa
<b>2021-12-31</b>		
Skulder till koncernföretag	2 931 131	2 931 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 950	3 950
	<b>2 935 081</b>	<b>2 935 081</b>
	Värderade till anskaffnings värde	Summa
<b>2020-12-31</b>		
Skulder till koncernföretag	8 431 908	8 431 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 240	9 240
	<b>8 441 148</b>	<b>8 441 148</b>

### 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.

	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31
Revisionsuppdrag	2 976	0
	<b>2 976</b>	<b>0</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 333 622	9 240
Kursdifferenser	1 831 571	0
	<b>3 165 193</b>	<b>9 240</b>

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

12 (14)

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-51 978	-9 240
Kursdifferenser	-171 019	-197
	-222 997	-9 437

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 931 131	0
	-2 931 131	0

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021-01-01 -2021-12-31		2019-07-01 -2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		0		-287
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	21,40	61
Ej redovisade underskottsavdrag		0		-61
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 9 Underskottsavdrag**

	2021-01-01 -2021-12-31	2019-07-01 -2020-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	0	61
	<b>0</b>	<b>61</b>

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

13 (14)

2022061309842

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 871 596	0
Anskaffning	0	7 871 596
Omklassificering till lån	-7 871 595	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1</b>	<b>7 871 596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>7 871 596</b>

**Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Europi Invest I Ltd	100%	100%	100	1	
				1	
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>	
Europi Invest I Ltd	13068803	London	-427 305	-417 702	

**Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering från andelar i koncernföretag	7 871 595	0
Tillkommande fordringar	34 414 253	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 285 848</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 285 848</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 240
	0	9 240

**Not 14 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	1 191	5 032
	1 191	5 032

**Not 15 Antal aktier och kvotvärde**

Europi Invest I AB	Antal aktier	Kvot- värde
Antal stamaktier	500	10,64

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

14 (14)

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

2021-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	40 628 284
årets resultat	0
	<b>40 628 284</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	40 628 284
---	------------

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2021-12-31

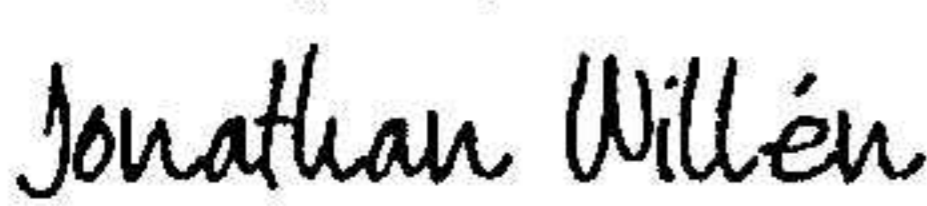
2020-12-31


Upplupna räntekostnader koncernbolag	0	9 240
Revision	2 975	0
Övriga kostnader	975	0
	<b>3 950</b>	<b>9 240</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

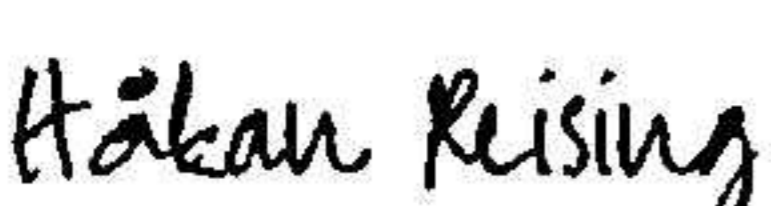
Stockholm dagen som framgår i vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
D986C593B6C48A...  
Jonathan Willén  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
8B3D96FCBB6E4D1...  
Emmeli Höglund

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

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
BEC84D3C7822401...  
Håkan Olsson Reising  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest I AB, org. nr 559140-2697

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Europi Invest I AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest I ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 I 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 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 revisions sed 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.



2022061309845

## 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 I AB för år 2021 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 I 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 den dag som framgår av vår elektroniska signering

KPMG AB

DocuSigned by:

Håkan Reising

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

2022061309846

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: A645BC32CBE446E0B10985F223C9B727  
Subject: Please DocuSign: Europi Invest I AB årsredovisning för signering.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 17  
Certificate Pages: 6  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Status: Completed

Envelope Originator:  
Emmeli Höglund  
emmeli@europi.se  
IP Address: 80.250.99.91

**Record Tracking**

Status: Original  
5/24/2022 10:24:52 AM

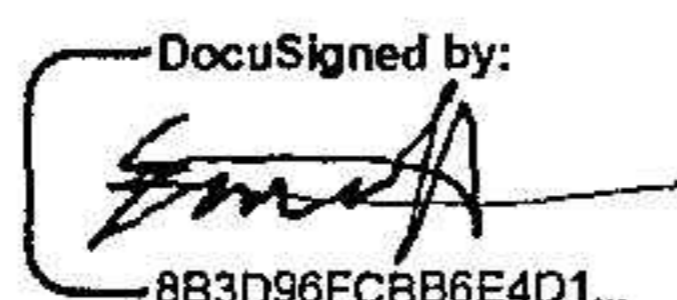
Holder: Emmeli Höglund  
emmeli@europi.se

Location: DocuSign

**Signer Events**

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

**Signature**



Signature Adoption: Drawn on Device  
Signed by link sent to emmeli@europi.se  
Using IP Address: 80.250.99.91

**Timestamp**

Sent: 5/24/2022 10:29:32 AM  
Viewed: 5/24/2022 10:30:18 AM  
Signed: 5/24/2022 10:30:24 AM

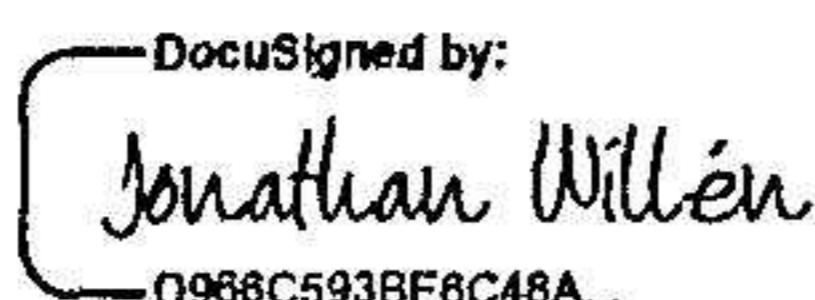
**Authentication Details**

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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: c2e2b001-cedc-579c-af6b-d4be4075d64b  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/24/2022 10:30:07 AM

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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: c2e2b001-cedc-579c-af6b-d4be4075d64b  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/26/2022 11:54:24 AM

**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  
Signed by link sent to jonathan@europi.se  
Using IP Address: 213.205.240.86  
Signed using mobile

Sent: 5/24/2022 10:30:26 AM  
Viewed: 5/24/2022 10:31:38 AM  
Signed: 5/24/2022 10:31:48 AM

**Authentication Details**

2022061309847

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

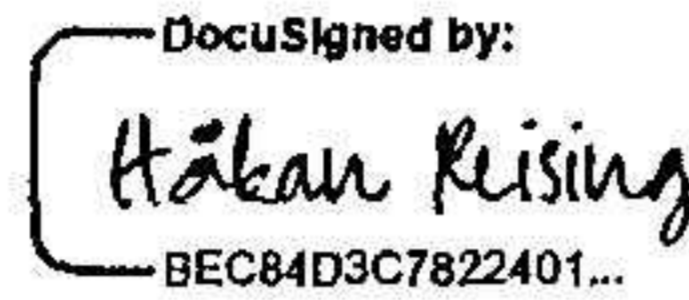
**Identity Verification Details:**

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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: f24f05dd-e591-55aa-99f3-1cd863cc167e  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/24/2022 10:31:21 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 8/29/2021 3:07:46 AM  
ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

Håkan Reising  
hakan.reising@kpmg.se  
KPMG AB



Sent: 5/24/2022 10:31:49 AM  
Viewed: 5/25/2022 1:54:39 AM  
Signed: 5/25/2022 1:54:48 AM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to hakan.reising@kpmg.se  
Using IP Address: 146.247.152.214

**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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 5f37a74b-1893-5742-899d-4b9d23f199e4  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2022 1:54:17 AM

**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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: a1874552-c18b-54ee-8caa-2e45dcea9a27  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2022 2:14:59 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 9/14/2021 5:11:30 AM  
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**

2022061309848

**Envelope Summary Events**

Envelope Sent  
Certified Delivered  
Signing Complete  
Completed

**Status**

Hashed/Encrypted  
Security Checked  
Security Checked  
Security Checked

**Timestamps**

5/24/2022 10:29:32 AM  
5/25/2022 1:54:39 AM  
5/25/2022 1:54:48 AM  
5/25/2022 1:54:48 AM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**