

Årsredovisning

Europi Invest VII AB

Org.nr 559315-9428

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest VII AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 22 maj 2024. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet disponerades.

Stockholm den 22 maj 2024


Emmeli Höglund
Styrelseledamot

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

1 (15)

Styrelsen för Europi Invest VII AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i euro, EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela euro. 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

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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 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 anser att det kommer intressanta investeringsmöjligheter under 2024.

Koncernen har likviditet för en överblickbar framtid. Styrelsen bedömer därmed bolgets 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 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 VII AB
Org.nr 559315-9428

2 (15)

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)	2023	2022	2021 (8 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-13	-4	-2
Soliditet (%)	70	100	100

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 obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	37 663
årets förlust	-12 708
	24 955
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 955
	24 955

2024052711465

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

3 (15)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		2	0
		<u>2</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-12 757	-3 760
Rörelseresultat		<u>-12 755</u>	<u>-3 760</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	86	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-39	-43
Summa finansiella poster		<u>47</u>	<u>-43</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-12 708</u>	<u>-3 803</u>
Resultat före skatt		<u>-12 708</u>	<u>-3 803</u>
Skatt på årets resultat	7, 8	0	0
Årets resultat		<u>-12 708</u>	<u>-3 803</u>

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

4 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	29 649	15 433
Summa anläggningstillgångar		29 649	15 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>	11	13 045	1 232
Summa omsättningstillgångar		13 045	1 232
SUMMA TILLGÅNGAR		42 694	16 665

2024052711467

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

5 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12, 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
		5 000	5 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 663	15 466
Årets resultat		-12 708	-3 803
		24 955	11 663
Summa eget kapital		29 955	16 663
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 000	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7 739	0
Summa kortfristiga skulder		12 739	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 694	16 665

2024052711468

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

6 (15)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 000	625	-1 889	3 736
Disposition enl beslut på årsstämma		-1 889	1 889	0
Årets resultat			-3 803	-3 803
Periodens totalresultat		-1 889	-1 914	-3 803
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Ovillkorat aktieägartillskott		16 730		16 730
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 000	15 466	-3 803	16 663
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	15 466	-3 803	16 663
Disposition enl beslut på årsstämma		-3 803	3 803	0
Årets resultat			-12 708	-12 708
Periodens totalresultat		-3 803	-8 905	-12 708
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Villkorat aktieägartillskott		26 000		26 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	37 663	-12 708	29 955

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 26 TEUR (0 TEUR)

2024052711469

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

7 (15)

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	-12 708	-3 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	39	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 669	-3 803
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga skulder		12 737	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68	-3 802
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 216	-14 807
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 216	-14 807
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		26 000	16 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		26 000	16 730
Årets kassaflöde		11 852	-1 879
Likvida medel vid årets början		1 232	3 111
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-39	0
Likvida medel vid årets slut	11	13 045	1 232

2024052711470

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, 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.

Nya standarder och tolkningar

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder eller tolkningar haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har antagits tidigt av bolaget haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

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 valutakurseffekter på finansiella skulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

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.

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.

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. 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 kallad transaktionsexponering. I nuläget är dock bolagets valutaexponering begränsad.

c) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras av moderbolaget. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, fordringar hos koncernbolag, upplupna intäkter 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 likviditetshandling 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.

2023-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	5 000	0	0	0
Upplupna kostnader	0	7 739	0	0
Summa	5 000	7 739	0	0

2022-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	2	0	0
Summa	0	2	0	0

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Likvida medel	13 045	1 232
	13 045	1 232
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	5 000	2
Upplupna kostnader	7 739	0
	12 739	2

Upplysning 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.

2024052711475

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.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kpmg AB		
Revisionsuppdrag	3 042	0
	<u>3 042</u>	<u>0</u>

Föregående år fakturerades revisionskostnaderna till överordnat moderbolag.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter	86	0
	<u>86</u>	<u>0</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kursdifferenser	-39	-43
	<u>-39</u>	<u>-43</u>

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-12 708		-3 803
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 618	20,60	783
Ej avdragsgilla kostnader	-0,94	-119	0,00	0
Ej redovisade underskottsavdrag	-19,66	-2 499	-20,59	-783
Redovisad effektiv skatt	<u>0,00</u>	<u>0</u>	<u>0,00</u>	<u>0</u>

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

13 (15)

2024052711476

Not 8 Underskottsavdrag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	17 328	5 608
	17 328	5 608

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 433	626
Anskaffning	0	0
Lämnade aktieägartillskott	14 216	14 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 649	15 433
Utgående redovisat värde	29 649	15 433

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Europi Invest VII Ltd	100%	100%	1	29 649
				29 649

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Invest VII Ltd	13708317	London	-340	-19 394

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	13 045	1 232
	13 045	1 232

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Europi Invest VII AB		
Antal stamaktier	500	10
	500	

Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

14 (15)

2024052711477

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	37 663	
årets förlust	-12 708	
	<u>24 955</u>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	24 955	
	<u>24 955</u>	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupet arvode revision- och redovisningstjänster	7 739	0
	<u>7 739</u>	<u>0</u>

Not 15 Räntor och utdelningar

2023-12-31

2022-12-31

Erhållen ränta	86	0
	<u>86</u>	<u>0</u>

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023-12-31

2022-12-31

Kursförluster	39	0
	<u>39</u>	<u>0</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

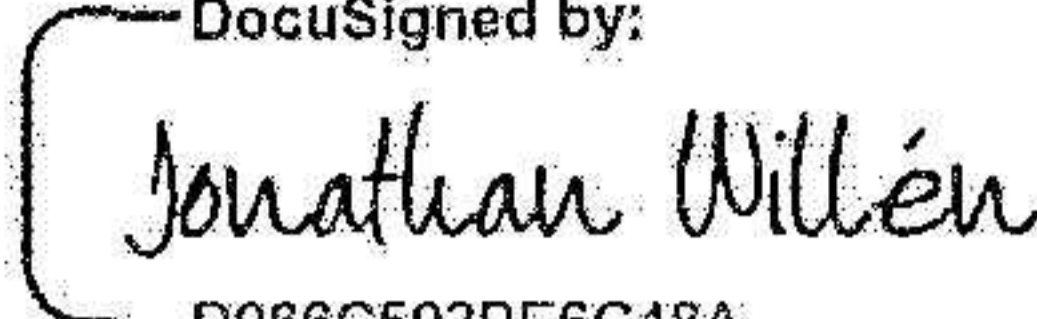
Efter räkenskapsårets utgång har bolaget erhållit aktieägartillskott om 5 000 EUR samt 8 000 GBP från moderbolaget Europi Property Group AB. Bolaget har även lämnat ett aktieägartillskott om 8 000 GBP till dotterbolaget Europi Invest VII Ltd.

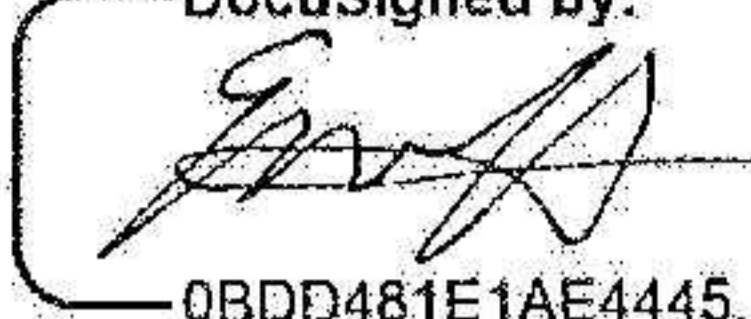
Europi Invest VII AB
Org.nr 559315-9428

15 (15)

2024052711478

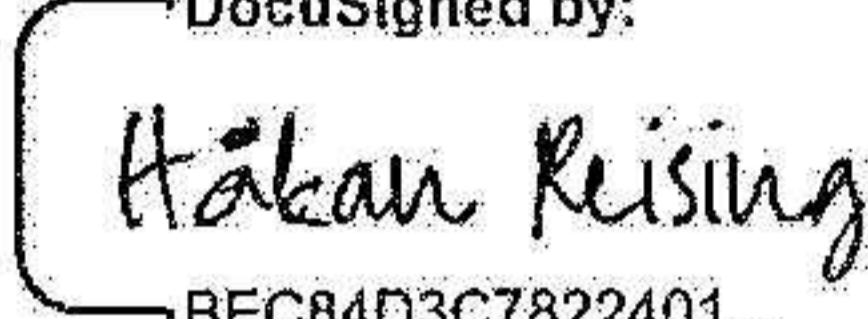
Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

DocuSigned by:

D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:

0BDD481E1AE4445...
Emmeli Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

2024052711479

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0ADFF724AB404DF6969FE574E78A5827
Subject: V02 Europi Invest VII AB - Draft Financial Statement 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 16
Certificate Pages: 5
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

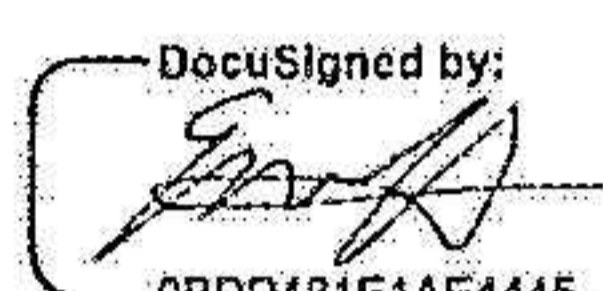
Status: Original
29-Apr-24 | 10:46
Holder: Matilda Svenson
matilda@europi.se

Location: DocuSign

Signer Events

Emmeli Höglund
emmeli@europi.se
CFO
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 78.82.217.90

Timestamp

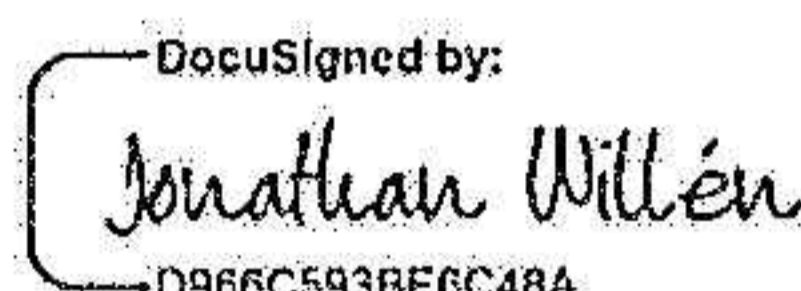
Sent: 29-Apr-24 | 15:34
Viewed: 29-Apr-24 | 18:58
Signed: 29-Apr-24 | 18:58

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: 750930d5-80a8-5399-8f34-f366feda6522
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 29-Apr-24 | 18:58

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 29-Apr-24 | 18:58
ID: 4bd53b6e-6851-4595-a456-b9779d714b1f

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: 29-Apr-24 | 15:34
Viewed: 29-Apr-24 | 15:37
Signed: 29-Apr-24 | 15:37

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: 4c554a43-028b-537b-82a5-d0a9309c3525
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 29-Apr-24 | 15:37

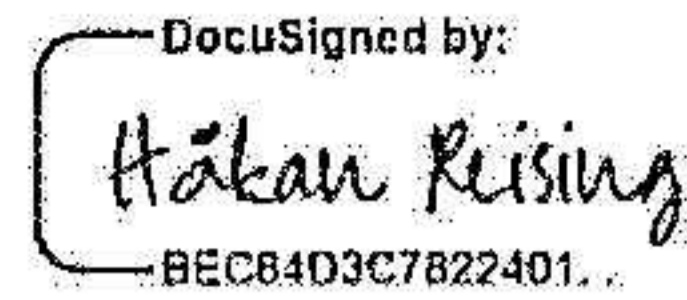
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 29-Aug-21 | 11:07
ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

2024052711480

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.224.172.94

Timestamp

Sent: 29-Apr-24 | 18:58
Viewed: 30-Apr-24 | 00:18
Signed: 30-Apr-24 | 00:18

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: 302ebb50-36dc-5cd8-b951-5a7b0a40f058
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30-Apr-24 | 00:18

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: a099bde2-a1c9-5f9a-a661-f42a6eeee2fc
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30-Apr-24 | 01:19

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 14-Sep-21 | 13:11
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

29-Apr-24 | 15:34
30-Apr-24 | 00:18
30-Apr-24 | 00:18
30-Apr-24 | 00:18

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest VII AB, org. nr 559315-9428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Europi Invest VII AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest VII ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest VII AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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.



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 VII AB för år 2023 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 VII 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 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:

Håkan Reising

BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

2024052711483

Certificate Of Completion

Envelope Id: E71C7AE422294066B2654D037551EBF4
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse EI VII AB 2023.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Håkan Reising
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
hakan.reising@kpmg.se
IP Address: 81.224.172.94

Record Tracking

Status: Original
4/30/2024 1:54:23 AM

Holder: Håkan Reising
hakan.reising@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Håkan Reising
BEC84D3C7822401

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.224.172.94

Timestamp

Sent: 4/30/2024 1:55:00 AM
Viewed: 4/30/2024 2:00:31 AM
Signed: 4/30/2024 2:00:42 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: c36d18e6-316b-51db-b613-7d54a21b7506
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/30/2024 2:00:20 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: c36d18e6-316b-51db-b613-7d54a21b7506
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/30/2024 2:10:52 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Type (In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, Witness Events), Status/Signature, and Timestamp.

2024052711484

Notary Events

Envelope Summary Events

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Payment Events

Signature

Status

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

Status

Timestamp

Timestamps

4/30/2024 1:55:00 AM
4/30/2024 2:00:31 AM
4/30/2024 2:00:42 AM
4/30/2024 2:00:42 AM

Timestamps