20220705044724

Årsredovisning

för

Europi Property Group AB (publ)

559207-9692

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma som hölls den 2022-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Stockholm, 2022-06-30

Willem De Geer, Styrelseledamot

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705144725

Styrelsen och verkställande direktören för Europi Property Group AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, förvärva, förvalta och avyttra fastigheter samt äga och förvalta fast och lös egendom, typiskt sett fastighetsrelaterade tillgångar, samt driva därmed förening verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har under året gjort tre förvärv i Storbritannien tillsammans med en lokal partner. Vidare har bolaget gjort ett fastighetsförvärv i Spanien och ett i Tyskland, det sistnämnda slutfördes i februari 2022. I Portugal har två logistikfastigheter förvärvats och avtal slutits om ytterligare tre förvärv vilka slutfördes i mars 2022.

Bolaget har även selektivt utökat sin portfölj av noterade fastighetsaktier med bland annat ytterligare köp av ett publikt bolag i Polen där ägandet överstiger 20%. Försäljningar av värdepapper har gett koncernen en vinst om EUR 9,7m.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernens 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 koncernen 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 koncernens behov av kapital tillfredsställt.

Personal
Koncernen har vid utgången av räkenskapsåret tre personer som arbetar heltid för bolaget, inklusive VD.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 26

Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av våra kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för Bolagets arbete på såväl portföljnivå som företagsnivå. Bolaget använder 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 Global Compact Principles lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Ägarförhållanden

Europi Property Group AB har, i enlighet med aktieägaravtalet, tre aktieslag per 2021-12-31, A1, A2 och B. A2 aktier medför ingen rätt till ekonomisk vinst i bolaget, enbart rösträtt. Brunswick Invest X AB äger 100 % av A1 och A2 aktierna. Brunswick Invest X AB äger 100 % av A1 och A2 aktierna. B-aktierna ägs av 24 aktieägare där Brunswick Invest XI AB är den största med 28 % av B-aktierna. Förutom Brunswick Invest XI AB äger ingen annan enskild aktieägare mer än 10% av aktierna.

Flerårsöversikt (K EUR)

Koncernen	**2021** (12 mån)	**2020** (12 mån)	**2019** (7 mån)
Nettoomsättning	5 216	61	0
Resultat efter finansiella poster	50 041	1 179	-402
Soliditet (%)	61,1	75,8	89,4

Moderbolaget	**2021** (12 mån)	**2020** (12 mån)	**2019** (7 mån)
Nettoomsättning	155	0	0
Resultat efter finansiella poster	10 767	726	-416
Soliditet (%)	96,5	82,2	90,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	129 612 229
årets vinst	13 347 190
	142 959 419
disponeras så att	
i ny räkning överföres	**142 959 419**

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 27

Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	4	5 216 292	60 625
Övriga rörelseintäkter	5	37 445	216 281
		5 253 737	**276 906**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-3 550 179	-658 026
Personalkostnader	7	-762 542	-593 227
Övriga rörelsekostnader		-87 856	-44 721
		-4 400 577	**-1 295 974**
Rörelseresultat		**853 160**	**-1 019 068**
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändringar fastigheter	8	21 620 232	406 148
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	13 003 665	0
Omvärderingar till verkligt värde	10	4 918 986	-3 371 491
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	9 801 601	5 919 253
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 517 730	1 345 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 674 491	-2 100 881
		49 187 723	**2 198 493**
Resultat efter finansiella poster		**50 040 883**	**1 179 425**
Resultat före skatt		**50 040 883**	**1 179 425**
Skatt	13, 14	-5 081 634	674 697
Årets resultat		**44 959 249**	**1 854 122**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		41 602 697	1 699 774
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3 356 552	154 348

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	**44 959 249**	**1 854 122**
Omräkningsdifferens	-72 659	-87
Summa årets resultat	**44 886 590**	**1 854 035**
Årets totalresultat	**44 886 590**	**1 854 035**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705144728

Koncernens Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	15	4 900	0
		4 900	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	181 397 441	23 580 971
Inventarier, verktyg och installationer	17	12 759	0
		181 410 200	**23 580 971**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	14 585 823	25 152 207
Andelar i intresseföretag och joint ventures	9	81 694 913	0
Uppskjuten skattefordran	13,14	1 682 596	691 779
Andra långfristiga fordringar	19	7 114 914	14 985 781
Nyttjanderätter	20	587 157	0
		105 665 403	**40 829 767**
Summa anläggningstillgångar		**287 080 503**	**64 410 738**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2	441 158	0
Aktuella skattefordringar	13	0	34 333
Övriga fordringar	21	556 931	133 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	283 152	537 373
		1 281 241	**705 622**
Kassa och banktillgodohavanden			
Banktillgodohavanden	23	8 306 054	7 655 955
Restricted cash	23	3 912 636	0
		12 218 690	**7 655 955**
Summa omsättningstillgångar		**13 499 931**	**8 361 577**
SUMMA TILLGÅNGAR		**300 580 434**	**72 772 315**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 29

Koncernens Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		4 789	4 789
Annat eget kapital inklusive årets resultat		170 155 981	53 302 394
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**170 160 770**	**53 307 183**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		13 584 521	1 887 252
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**13 584 521**	**1 887 252**
Summa eget kapital		**183 745 291**	**55 194 435**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	25	10 409 392	1 643 438
Skulder till kreditinstitut	26	91 442 736	0
Långfristig leasingskuld	20	491 933	0
Uppskjuten skatteskuld	13, 14	6 479 570	0
		108 823 631	**1 643 438**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	4 398 641	3 905 303
Leverantörsskulder	3	161 563	342 732
Aktuella skatteskulder	13, 14	441 905	43 270
Kortfristig leasingskuld	20	97 684	0
Övriga skulder	27	1 298 991	11 126 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 612 728	516 151
		8 011 512	**15 934 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**300 580 434**	**72 772 315**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044730

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**4 789**	**2 007 866**	**-405 159**	**0**	**1 607 496**
Aktieägartillskott		50 000 000			50 000 000
Årets totalresultat			1 854 035		1 854 035
Förvärv av minoritetsandelar				1 887 252	1 887 252
Minoritetens andel av årets resultat			-154 348		-154 348
Summa totalresultat	**0**	**50 000 000**	**1 669 687**	**1 887 252**	**53 586 939**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**4 789**	**52 007 866**	**1 294 528**	**1 887 252**	**55 194 435**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 789**	**52 007 866**	**1 294 528**	**1 887 252**	**55 194 435**
Aktieägartillskott		76 749 999			76 749 999
Årets resultat			41 602 697		41 602 697
Förvärvat minoritetsintresse				8 922 542	8 922 542
Minoritetens andel av årets resultat				3 356 552	3 356 552
Justering av ingående balanserat resultat			-1 426 450	-581 826	-2 008 275
Kursdifferens			-72 659		-72 659
Summa totalresultat	**0**	**76 749 999**	**40 103 588**	**11 697 269**	**128 550 856**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 789**	**128 757 865**	**41 398 116**	**13 584 521**	**183 745 291**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044731

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		50 040 883	1 179 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	-50 724 015	5 045 481
Betald skatt		-280 912	-10 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-964 044**	**6 214 239**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		236 549	-609 638
Förändring leverantörsskulder		- 195 578	303 763
Förändring av kortfristiga skulder		-14 355 610	4 784 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-15 278 683**	**10 692 545**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och materiella anläggningstillgångar		-58 242 115	-23 174 823
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-96 536 442	-54 361 062
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		68 047 358	10 504 262
Förändring av långfristiga fordringar		-7 113 905	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-93 845 103**	**-67 031 623**
Finansieringsverksamheten			
Valutakursförändringar inom eget kapital		-1 551 200	0
Erhållna aktieägartillskott		76 749 999	50 000 000
Erhållen utdelning		82 510	0
Upptagna lån		30 211 642	12 259 001
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		8 022 450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**113 515 402**	**62 259 001**
Årets kassaflöde		**4 391 616**	**5 919 923**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 655 955	1 736 032
Valutakursförändringar i likvida medel			
Valutakursförändringar i likvida medel		171 119	0
Likvida medel vid årets slut	23	**12 218 690**	**7 655 955**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 32

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	155 314	0
Övriga rörelseintäkter	5	24 428	216 280
		179 742	**216 280**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-2 007 086	-1 243 360
Övriga rörelsekostnader		-15 568	-44 540
		-2 022 654	**-1 287 900**
Rörelseresultat		**-1 842 912**	**-1 071 620**
Resultat från finansiella poster			
Omvärderingar till verkligt värde	10	3 166 310	0
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-787	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	9 802 388	2 547 762
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	637 102	1 346 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-994 920	-2 096 452
		12 610 093	**1 798 055**
Resultat efter finansiella poster		**10 767 181**	**726 435**
Bokslutsdispositioner	30	2 931 131	0
Resultat före skatt		**13 698 312**	**726 435**
Skatt på årets resultat	13, 14	-217 370	543 842
Övriga skatter		-133 752	0
Årets resultat		**13 347 190**	**1 270 277**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	**13 347 190**	**1 270 277**
Summa årets resultat	**13 347 190**	**1 270 277**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044733

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	64 844 935	7 943 303
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	12 015 873	25 152 207
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	67 179 849	0
Uppskjuten skattefordran	13, 14	326 472	543 842
Andra långfristiga fordringar	19	0	14 985 781
		144 367 129	**48 625 133**
Summa anläggningstillgångar		**144 367 129**	**48 625 133**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 233 234	8 431 907
Aktuella skattefordringar	13	0	34 333
Övriga fordringar	21	56 882	44 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	18 013	22 792
		3 308 129	**8 533 865**
Kassa och bank	23	434 799	7 188 012
Summa omsättningstillgångar		**3 742 928**	**15 721 877**
SUMMA TILLGÅNGAR		**148 110 057**	**64 347 010**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 34

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32, 33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 789	4 789
		4 789	**4 789**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		129 612 229	51 591 953
Årets resultat		13 347 190	1 270 277
		142 959 419	**52 862 230**
Summa eget kapital		**142 964 208**	**52 867 019**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	4 398 641	3 905 303
Leverantörsskulder	3	24 329	32 267
Skulder till koncernföretag		364 633	67 369
Aktuella skatteskulder	13, 14	158 152	24 926
Övriga skulder	27	20 722	7 385 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	179 372	64 372
Summa kortfristiga skulder		**5 145 849**	**11 479 991**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**148 110 057**	**64 347 010**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 35

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**4 789**	**2 007 866**	**-415 913**	**1 596 742**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-415 913	415 913	0
Aktieägartillskott		50 000 000		50 000 000
Årets resultat			1 270 277	1 270 277
Summa totalresultat	**0**	**49 584 087**	**1 686 190**	**51 270 277**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**4 789**	**51 591 953**	**1 270 277**	**52 867 019**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 789**	**51 591 953**	**1 270 277**	**52 867 019**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		1 270 277	-1 270 277	0
Aktieägartillskott		76 749 999		76 749 999
Årets resultat			13 347 190	13 347 190
Summa totalresultat	**0**	**78 020 276**	**12 076 913**	**90 097 189**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 789**	**129 612 229**	**13 347 190**	**142 964 208**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447736

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		13 698 311	726 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-12 979 833	4 009 163
Betald skatt		-183 563	-9 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**534 915**	**4 726 191**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 191 403	-8 461 360
Förändring av leverantörsskulder		-7 938	-198
Förändring av kortfristiga skulder		-6 952 769	4 290 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 234 389**	**554 845**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-150 892 029	-62 248 696
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		68 047 358	10 504 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-82 844 671**	**-51 744 434**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		493 338	7 000 000
Erhållna utdelningar		82 510	0
Erhållna aktieägartillskott		76 749 999	50 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**77 325 847**	**57 000 000**
Årets kassaflöde		**-6 753 213**	**5 810 411**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 188 012	1 667 953
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	-290 352
Likvida medel vid årets slut	23	**434 799**	**7 188 012**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705144737

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Koncernen

Koncernredovisningen för Europi Property Group AB har upprättats i enligt med Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

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

Moderbolaget

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. 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 från det att koncernen startade.

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. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Omräkning av utländsk valuta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används euro (EUR), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

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 rörelsefodringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 38

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångpunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Omräkning av utländska dotterföretag

Utländska dotterföretags bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Samtliga poster i balansräkningen har omräknats till balansdagskurs. Alla poster i resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs under räkenskapsåret. Differenser som uppkommer redovisas direkt i eget kapital.

Goodwill

När köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten av tidigare aktieinnehav överstiger det verkliga värdet på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas överskottet som goodwill. Goodwill från förvärv av dotterföretag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill allokeras till kassagenererande enheter i syfte att testa

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044739

nedskrivningsbehov.

Fastigheter
Fastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas fastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter i samband med varje bokslut. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste årsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas sedan start och tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av långfristiga fordringar och värdepappersinnehav av aktier och andelar som inte utgör dotterbolag, samarbetsarrangemang eller intressebolag.

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.

Andelar i intresseföretag och joint ventures
Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen har betydande inflytande. Betydande inflytande är makten att delta i investeringsobjektets finansiella och operativa policybeslut, men är inte kontroll eller gemensam kontroll över dessa policyer. Ett joint venture är en typ av gemensamt arrangemang där de parter som har gemensam kontroll över investeringen har rättigheter till det gemensamma företagets nettotillgångar. Gemensam kontroll är den avtalsmässigt överenskomna delning av kontroll över ett arrangemang, som endast existerar när beslut om relevanta aktiviteter kräver ett enhälligt samtycke från parterna som delar kontroll.

I koncernredovisningen konsolideras joint venture och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, enligt vilken tillgången initialt redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att återspegla ägarbolagets vinstandel i investeringen efter förvärvstidpunkten. Redovisad skatt för aktier och andelar i joint ventures är den kapitalvinst som uppstår när aktierna och andelarna löses in. ”Andel av resultat från joint ventures” är andel av vinst efter skatt. Förändringar hänförliga till valutakursdifferenser redovisas i "Övrigt totalresultat".

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

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 40

Restricted cash
Restricted cash är kontanter som företaget inte kan använda i den dagliga verksamheten. Restricted cash avser primärt insättningar från hyresgäster och kontanter som innehas av notarier för pågående transaktioner.

Leasing
Kontrakt som vid startdatumet anses ha överfört nyttjanderätt för en identifierad tillgång under en specificerad period i utbyte mot vederlag redovisas som hyreskontrakt av Europi Property Group. Koncernen tillämpar undantagen enligt standarden för immateriella tillgångar, kortfristiga leasingavtal och leasingkontrakt med lågt värderade underliggande tillgångar. Dessa hyreskontrakt redovisas som övriga externa kostnader.

Vid ett leasingkontrakts startdatum redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld i balansräkningen. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av kvarvarande leasingavgifter vid leasingkontraktets början. Efter första redovisningen värderas leasingskulden till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leasingbetalningar fördelas mellan ränta och amortering av den utestående skulden. Ränta fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp motsvarande en fast ränta för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätt värderas initialt till ett belopp som motsvarar leasingskuldens ursprungliga värde plus eventuella förutbetalda leasingavgifter eller initiala direkta kostnader, och skrivs sedan av linjärt över nyttjandeperioden.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om det förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter
Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår. Aktuell skatt beräknas utifrån de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och generar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader mellan det skattemässiga värdet av tillgångar och skulder och deras redovisade värden för finansiella rapporteringsändamål på balansdagen. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, utom när den uppskjutna skatteskulden uppstår vid första redovisningen av goodwill.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, avdrag av outnyttjade skatteavdrag och eventuella outnyttjade skattemässiga underskott. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det är sannolikt att det kommer att finnas beskattningsbar vinst mot vilken de avdragsgilla temporära skillnaderna och avdragen av outnyttjade skatteavdrag och outnyttjade skattemässiga underskott kan utnyttjas.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar ses över vid varje rapporttillfälle och reduceras till den del att det inte längre är sannolikt att tillräcklig skattepliktig vinst kommer att finnas tillgänglig för att hela eller delar av den uppskjutna skattefordran ska kunna utnyttjas. Ej redovisade uppskjutna skattefordringar omvärderas vid varje rapporttillfälle och redovisas i den mån det har blivit sannolikt att

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 41

framtida skattepliktiga vinster kommer att möjliggöra återvinning av den uppskjutna skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas till de skattesatser som förväntas gälla det år då tillgången realiseras eller skulden regleras, baserat på skattesatser (och skattelagar) som har antagits eller i praktiken beslutats på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella tillgångar utgörs av IT-utrustning, förbättringar av hyrda lokaler och utrustning. Materiella tillgångar redovisas som tillgångar i balansräkningen om det är sannolikt att du kommer att ge företaget framtida ekonomiska fördelar och att anskaffningsvärdet för tillgången kan uppskattas tillförlitligt. Materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Principer för avskrivningar av tillgångar
Tillgångar skrivs av enligt linjär metod över den estimerade livslängden i enlighet med nedan perioder:

Utrustning 5 år.
Investeringar i hyrda lokaler 5 år.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner
Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner vilka för närvarande är i dotterbolag. Dessa är i enlighet med gällande lokal arbetslagstiftning. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilket företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter som denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

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.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 42

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

Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och makroekonomisk risk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:
- säkerställa att koncernen kan fullfölja sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

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

a) Marknadsrisk
Valutarisk
Koncernen verkar i Europa och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende svenska kronor (SEK) och brittiska pund (GBP). Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kallad transaktionsexponering. Vidare är koncernen exponerad för valutarisk, så kallad omräkningsrisk, vid omräkning av det utländska dotterbolagens resultat- och balansräkningar till koncernens rapportvaluta som är euro (EUR).

Känslighetsanalys- och transaktionsexponering
Koncernen är främst exponerad för förändringar i växelkurser för GBP. Om euron hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till GBP, med alla andra variabler konstanta, skulle omräknade vinster för räkenskapsåret 2021 varit 5 878 103 eur lägre/högre, till största delen som en följd av kostnader för dotterbolagen, vars funktionella valuta är GBP.

b) Kreditrisk
Kreditrisk hanteras på koncernnivå. 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.

Koncernen utvärderar löpande kreditvärdigheten hos motparten.

Känslighetsanalys
Om räntan ökar eller minskar med 10%, med alla andra variabler konstanta, skulle omräknade vinster varit 186 976 eur högre/lägre.

c) Likviditetsrisk
Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Kassaflödesprognoser upprättas av koncernens rörelsedrivande företag 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.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044743

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke-derivata skulder som utgör koncernens 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.

	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Senare än 1 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
2021-12-31					
Finansiella skulder					
Övriga skulder (långfristiga)			10 901 325	10 901 325	10 901 325
Lång från finansiella institutioner			91 442 736	91 442 736	91 442 736
Uppskjuten skatteskuld			6 479 570	6 479 570	6 479 570
Checkräkningskredit		4 398 641		4 398 641	4 398 641
Leverantörsskulder	161 563			161 563	161 563
Skatteskulder		441 905		441 905	441 905
Övriga skulder (kortfristiga)	3 009 402			3 009 402	3 009 402
Summa	**3 170 965**	**4 840 546**	**108 823 631**	**116 835 142**	**116 835 142**

	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Senare än 1 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
2020-12-31					
Övriga skulder (långfristiga)			1 643 438	1 643 438	1 643 438
Checkräkningskredit		3 905 303		3 905 303	3 905 303
Leverantörsskulder	342 732			342 732	342 732
Skatteskulder		43 270		43 270	43 270
Övriga skulder	4 600 175	7 042 962		11 643 137	11 643 137
Summa	**4 942 907**	**10 991 535**	**1 643 438**	**17 577 880**	**17 577 880**

d) Makroekonomisk risk
Koncernen utför affärstransaktioner på den europeiska marknaden varvid generella makroekonomiska förändringar påverkar tillgången på, samt utfallet av, affärer.

Not 2 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernen

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar, 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.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 44

2021-12-31	Värderade till anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde via resultatet	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	14 585 823	14 585 823
Andra långfristiga fordringar	0	7 114 914	7 114 914
Uppskjuten skattefordran	1 682 596	0	1 682 596
Övriga fordringar	556 931	0	556 931
Skattefordringar	441 158	0	441 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 152	0	283 152
Likvida medel	12 218 690	0	12 218 689
Summa	**15 182 527**	**21 700 737**	**36 883 263**

2020-12-31	Värderade till anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde via resultatet	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	25 152 207	25 152 207
Andra långfristiga fordringar	0	14 985 781	14 985 781
Uppskjuten skattefordran	691 779	0	691 779
Aktuella skattefordringar	34 333	0	34 333
Övriga fordringar	133 916	0	133 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	537 373	0	537 373
Likvida medel	7 655 955	0	7 655 955
Summa	**9 053 356**	**40 137 988**	**49 191 344**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 45

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernen

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.

2021-12-31	Värderade till anskaffnings värde	Summa
Övriga skulder (långfristiga)	10 409 392	10 409 392
Långfristiga skulder till kreditinstitut	91 442 736	91 442 736
Uppskjuten skatteskuld	6 479 570	6 479 570
Långfristig leasingskuld	491 933	491 933
Checkräkningskredit	4 398 641	4 398 641
Leverantörsskulder	161 563	161 563
Aktuell skatteskuld	441 905	441 905
Övriga skulder (kortfristiga)	1 298 991	1 298 991
Kortfristig leasingskuld	97 684	97 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 612 727	1 612 727
	116 835 142	**116 835 142**

2020-12-31	Värderade till anskaffnings värde	Summa
Övriga skulder (långfristiga)	1 643 438	1 643 438
Checkräkningskredit	3 905 303	3 905 303
Leverantörsskulder	342 732	342 732
Aktuella skatteskulder	43 270	43 270
Övriga skulder (kortfristiga)	11 126 986	11 126 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	516 151	516 151
	17 577 880	**17 577 880**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447746

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

Nettoomsättningen avser hyresintäkter från investeringsfastigheter.

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Storbritannien	4 963 297	60 625
Spanien	126 995	0
Sverige	126 000	0
	5 216 292	**60 625**

Moderbolaget

Nettoomsättning avser management fees till koncernbolag och konsultfakturor till externa bolag.

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Sverige	144 168	0
Storbritannien	11 146	0
	155 314	**0**

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2021	2020
Valutakursvinster av rörelsekaraktär	37 445	216 281
	37 445	**216 281**

Moderbolaget

	2021	2020
Valutakursvinster av rörelsekaraktär	24 428	216 280
	24 428	**216 280**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447747

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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	2020
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	28 328	19 757
Harmer Slater Ltd	7 562	0
RSM Ltd	31 410	0
	67 300	**19 757**

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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	2020
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	16 318	19 757
	16 318	**19 757**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447 48

Not 7 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Män	3	3
	3	**3**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	402 917	321 544
Övriga anställda	249 315	182 646
	652 232	**504 190**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	10 696	8 842
Pensionskostnader för övriga anställda	6 619	5 845
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	79 191	59 987
	96 506	**74 674**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**748 738**	**578 864**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	100 %

Not 8 Värdeförändringar fastigheter
Koncernen

	2021	2020
Värdering av fastigheter till marknadsvärde	21 620 232	406 148
	21 620 232	**406 148**

Not 9 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag härrör till Europi Property Group AB's ägande i Capital Park (21,94%). Capital Park är ett polskt fastighetsbolag beläget I Warszawa. Europis initiala investering var PLN 204m (EUR 45,1m).

Andelar i joint ventures härrör till Europi Property Group AB's ägande i Europi Invest VI AB (50%). Europi Invest VI AB är ett holdingbolag beläget i Stockholm, Sverige. Europis initiala investering uppgick till EUR 5t.

Andelar i intresseföretag och joint ventures konsolideras i koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447749

Koncernen

	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Andel av resultat från intressebolag och Joint ventures	13 003 665	0
Summa	**13 003 665**	**0**

Moderbolag

	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Utdelningar	0	0
Summa	**0**	**0**

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Capital Park

	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Omsättningstillgångar	167 251 193	169 199 819
Anläggningstillgångar	385 348 665	273 748 901
Kortfristiga skulder	76 427 543	109 654 605
Långfristiga skulder	208 617 735	116 279 878
Eget kapital	**267 554 580**	**217 014 237**
Koncernens andel av eget kapital – 21,94%	**58 701 475**	**0**
Verkligt värde när bolaget blev intresseföretag	1 752 676	0
Omräkningsdifferenser	-20 122	0
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	**60 434 029**	**0**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i detta intresseföretag och inte heller har intresseföretaget några eventualförpliktelser.

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Europi Invest VI AB

	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Anläggningstillgångar	54 411 333	0
Omsättningstillgångar	31 393	0
Kortfristiga skulder	11 920 958	0
Långfristiga skulder	0	0
Eget kapital	**42 521 768**	**0**
Koncernens andel av eget kapital – 50%	21 260 884	0
Goodwill	0	0
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	**21 260 884**	**0**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i detta intresseföretag och inte heller har intresseföretaget några eventualförpliktelser.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447S0

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2021	2020
Erhållna utdelningar	82 510	6 327 544
Resultat vid avyttringar	9 719 092	-408 291
Nedskrivningar	-2 431 382	-5 597 691
Värdering till verkligt värde	7 350 367	2 226 200
	14 720 587	**2 547 762**

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	82 510	6 327 544
Resultat vid avyttringar	9 719 091	-408 291
Nedskrivningar	-2 431 382	-5 597 691
Värdering till verkligt värde	5 597 692	2 226 200
	12 967 911	**2 547 762**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2021	2020
Kursdifferenser	2 517 730	1 345 464
	2 517 730	**1 345 464**

Moderbolaget

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	51 978	9 240
Kursdifferenser	585 124	1 337 505
	637 102	**1 346 745**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-581 053	-447 671
Kursdifferenser	-2 093 438	-1 628 284
Avkastningsskatt på finansiella tillgångar	0	-24 926
	-2 674 491	**-2 100 881**

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-367 477	-443 669
Kursdifferenser	-627 443	-1 627 857
Avkastningsskatt på finansiella tillgångar	0	-24 926
	-994 920	**-2 096 452**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447S1

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-639 193	-16 097
Summa	**-639 193**	**-16 097**
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-4 442 441	690 794
Summa	**-4 442 441**	**690 794**
Totalt redovisad skatt	**-5 081 634**	**674 697**

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		50 040 883		1 179 425
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 308 422	21,40	-252 397
Ej avdragsgilla kostnader		-132 654		-1 198 858
Ej skattepliktiga intäkter		5 731 475		1 917 418
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		12 467		88 777
Skillnad i utländska skattesatser		-250 977		141 018
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktiveringar av uppskjuten skatt		0		-140
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		0		-21 121
Övriga skatter		-133 523		0
Redovisad effektiv skatt	**10,15**	**- 5 081 634**	**-57,21**	**674 697**

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-217 370	0
Övriga skatter	-133 752	0
Summa	**-351 122**	**0**
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	543 842
Summa	**-351 122**	**543 842**
Totalt redovisad skatt	**-351 122**	**543 842**

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		13 698 312		726 435
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 821 852	21,40	-155 457
Ej avdragsgilla kostnader		-132 788		-1 198 858
Ej skattepliktiga intäkter		2 719 222		1 830 501

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447S2

Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		0		0
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktiveringar av uppskjuten skatt		0		88 777
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		0		-21 121
Övrigt		-115 704		0
Redovisad effektiv skatt	**1,60**	**-351 122**	**-74,86**	**543 842**

Not 14 Underskottsavdrag

Koncernen

	2021	**2020**
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	1 212 236	653
	1 212 236	**653**

Moderbolaget

	2021	**2020**
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	0	0
	0	**0**

Not 15 Goodwill

Group

2021 förvärvades Nivel Triunfante via dotterbolaget Eurorock LDA. I samband med förvärvet redovisades en goodwill på 4 900 euro. Den initiala investeringen var 9 900 euro där värdet överstigande det egna kapitalet var 4 900 euro.

	31/12/2021	**31/12/2020**
Ingående balans	**0**	**0**
Anskaffning	4 900	0
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	**4 900**	**0**

Not 16 Byggnader och mark

Koncernen

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	23 580 971	0
Inköp	136 196 238	23 174 823
Värdeförändring	21 620 232	406 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**181 397 441**	**23 580 971**
Utgående redovisat värde	**181 397 441**	**23 580 971**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044753

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter som innehas per rapport över finansiell ställning redovisas i resultaträkningen under "Värdeförändringar fastigheter". Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde.

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Koncern

	2021/12/31	**2020/12/31**
Ingående balans	**0**	**0**
Anskaffningsvärde	13 199	0
Avskrivningar	-440	0
Utgående redovisat värde	**12 759**	**0**

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående balans	**25 152 207**	**0**
Inköp	55 436 510	41 601 480
Försäljningar	-40 645 505	-10 851 582
Omklassificeringar	-25 152 207	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 791 005**	**30 749 898**
Årets nedskrivningar	-205 182	-5 597 691
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-205 182**	**-5 597 691**
Utgående redovisat värde	**14 585 823**	**25 152 207**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447754

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	**25 152 207**	**0**
Inköp	52 866 560	41 601 480
Försäljningar	-40 645 505	-10 851 582
Omklassificeringar	-25 152 207	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 221 055**	**30 749 898**
Årets nedskrivningar	-205 182	-5 597 691
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-205 182**	**-5 597 691**
Utgående redovisat värde	**12 015 873**	**25 152 207**

Omklassificeringar avser andelar i Capital park som blev intresseföretag under 2021.

Not 19 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**14 985 781**	**0**
Omklassificeringar	-14 985 781	0
Tillkommande fordringar	0	12 759 581
Värdering verkligt värde	0	2 226 200
Långfristiga depositioner	7 114 914	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 114 914**	**14 985 781**
Utgående redovisat värde	**7 114 914**	**14 985 781**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**14 985 781**	**0**
Tillkommande fordringar	0	12 759 581
Värdering till verkligt värde	0	2 226 200
Omklassificeringar	-14 985 781	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**14 985 781**
Utgående redovisat värde	**0**	**14 985 781**

Not 20 Leasing
Koncernen

Nyttjanderätter	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningar	618 060	0
Omräkningsdifferenser	0	0
December 31, 2021	**618 060**	**0**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447555

Nyttjanderätter	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Av och nedskrivningar		
Årets avskrivningar	-30 903	0
Omräkningsdifferenser	0	0
December 31, 2021	**-30 903**	**0**
Utgående balans	**587 157**	**0**

Belopp i resultaträkningen	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Årets avskrivningar	-30 208	0
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-5 124	0
Summa poster i resultaträkningen	**-35 332**	**0**
Totalt nettokassaflöde under året	**28 305**	**0**

Not 21 Övriga fordringar

Koncernen

	2021-12-31	**2020-12-31**
Övriga poster	556 931	133 916
	556 931	**133 916**

Moderbolaget

	2021-12-31	**2020-12-31**
Övriga poster	56 882	44 833
	56 882	**44 833**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447S6

Note 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	31/12/2021	31/12/2020
Förutbetald försäkringspremie	201 858	13 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 294	523 821
	283 152	**537 373**

Moderbolaget

	31/12/2021	31/12/2020
Förutbetalda försäkringspremier	17 081	13 552
Upplupna ränteintäkter	932	9 240
	18 013	**22 792**

Not 23 Likvida medel

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	8 306 054	7 655 955
	8 306 054	**7 655 955**
Restricted cash		
Tillgodohavande i escrow	385 236	0
Mottagna hyresdepositioner	3 527 400	0
	3 912 636	**0**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	434 799	7 188 012
Restricted cash	0	0
	434 799	**7 188 012**

Not 24 Checkräkningskredit

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	11 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	4 398 641	3 905 303

Moderbolaget

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	11 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	4 398 641	3 905 303

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447757

Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen

	31/12/2021	31/12/2020
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	10 409 392	1 643 438
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	10 409 392	**1 643 438**

Not 26 Långfristiga skulder från Kreditinstitutioner
Koncernen

	31/12/2021	31/12/2020
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	84 363 606	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	7 079 130	0
	91 442 736	**0**

Note 27 Övriga skulder
Koncernen

	31/12/2021	31/12/2020
Kortfristig del av långfristiga skulder	236 272	0
Övrigt	1 062 719	11 126 986
	1 298 991	**11 126 986**

Moderbolaget

	31/12/2021	31/12/2020
Övrigt	20 722	7 385 754
	20 722	**7 385 754**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader	1 520 159	495 256
Upplupna räntekostnader	18 595	20 895
Förutbetalda hyresintäkter	73 974	0
	1 612 728	**516 151**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705144758

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader	179 372	47 495
Upplupna räntekostnader	0	16 877
	179 372	**64 372**

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Kursdifferenser	-1 368 039	-86
Avskrivningar	430	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-9 731 013	347 320
Årets intäkt från joint venture och intresseföretag	-13 003 665	3 371 491
Värdering av fastigheter till marknadsvärde	-21 620 232	-406 148
Värdering av anläggningstillgångar till marknadsvärde	-3 166 310	0
Värdering av intresseföretag enligt fair value metoden	-1 752 676	0
Minoritetens andel av resultat	0	1 732 904
Mottagna utdelningar	-82 510	0
	-50 724 015	**5 045 481**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Kursdifferenser	0	290 352
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-9 731 013	347 320
Värdering av anläggningstillgångar till marknadsvärde	-3 166 310	3 371 491
Mottagna utdelningar	-82 510	0
	-12 979 833	**4 009 163**

Not 30 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2021	2020
Koncernbidrag	2 931 131	0
	2 931 131	**0**

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705447759

Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**7 943 303**	**55 668**
Inköp	56 903 101	7 887 635
Försäljningar	-1 469	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 844 935**	**7 943 303**
Utgående redovisat värde	**64 844 935**	**7 943 303**

Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
Europi Property Group Ltd	100%	100%	1	55 668	55 668
Europi Invest I AB	100%	100%	500	40 633 890	7 876 915
Europi Invest II AB	72,6%	72,6%	363	907 170	5 074
Europi Invest III AB	100%	100%	500	7 958 525	5 280
Europi Invest IV AB	100%	100%	500	1 524 757	0
Europi Invest V AB	100%	100%	500	8 337 300	0
Europi Invest VII AB	100%	100%	500	5 625	0
Europi Invest VIII AB	100%	100%	500	5 407 000	0
Europi Invest IX AB	100%	100%	500	5 000	0
Europi Invest X AB	100%	100%	500	5 000	0
Europi Invest XI AB	100%	100%	500	5 000	0
				64 844 935	**7 943 303**

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Property Group Ltd	12232405	London, Storbritannien	219 254	84 297
Europi Invest I AB	559140-2697	Stockholm	40 633 603	0
Europi Invest II AB	559146-0612	Stockholm	1 249 260	-4 108
Europi Invest III AB	559244-3146	Stockholm	7 950 379	-8 066
Europi Invest IV AB	559286-9183	Stockholm	1 518 549	-6 207
Europi Invest V AB	559286-9381	Stockholm	8 331 642	-5 659
Europi Invest VII AB	559315-9428	Stockholm	3 736	-1 889
Europi Invest VIII AB	559286-9399	Stockholm	5 406 533	-467
Europi Invest IX AB	559318-4095	Stockholm	4 684	-316
Europi Invest X AB	559316-2638	Stockholm	4 997	-3
Europi Invest XI AB	559318-4020	Stockholm	4 997	-3

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705144760

Not 32 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A1-aktier	1 692 500	0,0002
Antal A2-aktier	16 920 000	0,0002
Antal B-aktier	11 000 000	0,0002
	29 612 500	

Stam A1 och Stam A2 har ett röstvärde på 10 röster/aktie och Stam B har ett röstvärde på 1 röst/aktie.

Not 33 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	129 612 229
årets vinst	13 347 190
	142 959 419
disponeras så att	
i ny räkning överföres	**142 959 419**

Note 34 Ställda säkerheter
Koncernen

Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut

	31/12/2021
Pantförskrivna aktier och värdepapper	24 338 000

Moderbolaget

Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut

	31/12/2021
Pantförskrivna aktier och värdepapper	24 338 000

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång så har Koncernen slutfört förvärvet av en kontorsfastighet i Tyskland för EUR 53.6m. Koncernen har också genomfört två förvärv av logistikfastigheter i Portugal om totalt EUR 26.6m.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044761

Stockholm dagen som framgår i vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
ECF3A3B2C741424...
Willem De Geer
Ordförande

DocuSigned by:
D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
VD

DocuSigned by:
9D5D9DE35Q6249D...
Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol

DocuSigned by:
26EE4742BE204BE...
Jacob Ekman

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

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

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044762

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Property Group AB, org. nr 559207-9692

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Europi Property Group AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

DocuSign Envelope ID: 59ED321D-5339-4F2B-909D-F2F4D3F06CCA

20220705044763

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Europi Property Group 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 signering

KPMG AB

DocuSigned by:
Håkan Reising
BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 59ED321D53394F2B909DF2F4D3F06CCA
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: EPG AB årrsredovisning SWE Signing version.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 40 Signatures: 6
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Daniela Maniscalchi
Smålandsgatan 20, Box 1703
Stockholm, VG 111 87
Daniela.Maniscalchi@vinge.se
IP Address: 84.17.219.30

Record Tracking

Status: Original
2022-05-11 | 14:21
Holder: Daniela Maniscalchi
Daniela.Maniscalchi@vinge.se
Location: DocuSign

Signer Events

Jakob Ekman
jacob@fabb.se
Förvaltnings AB Bergsundet
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Jakob Ekman
26EF4742BE204BE...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to jacob@fabb.se
Using IP Address: 94.234.68.154
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2022-05-11 | 14:26
Resent: 2022-05-12 | 15:15
Viewed: 2022-05-12 | 16:37
Signed: 2022-05-12 | 16:38

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 56d4c2cd-f751-52e9-8f37-3ed5ae75e072
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-05-12 | 16:37

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2021-05-26 | 10:24
ID: bb9478f0-3c09-46b4-8aa9-54970a3b90d6

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

DocuSigned by:
Jonathan Willén
D966C593BE8C48A...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to jonathan@europi.se
Using IP Address: 193.117.213.174

Sent: 2022-05-11 | 14:26
Viewed: 2022-05-11 | 14:28
Signed: 2022-05-11 | 14:28

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 35c6b9d4-440b-52ea-b8c6-9a889639e164
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-05-11 | 14:27

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2021-05-25 | 13:43
ID: 39270367-3f53-4dee-8922-0781afcc3dad

Signer Events	Signature	Timestamp
Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol pelayo@KefrenCapital.es Security Level: Email, Account Authentication (None), Authentication	DocuSigned by:  9D5D9DE3508249D...	Sent: 2022-05-11 | 14:26 Viewed: 2022-05-11 | 14:44 Signed: 2022-05-11 | 14:45
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to pelayo@KefrenCapital.es Using IP Address: 81.32.138.84 Signed using mobile	

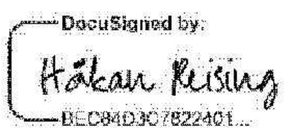
Authentication Details
SMS Auth:
Transaction: 6602CC9919F811049191E94B697A2D88
Result: passed
Vendor ID: TeleSign
Type: SMSAuth
Performed: 2022-05-11 | 14:44
Phone: +34 610 53 32 42

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2022-05-11 | 14:44
ID: 2b3f22bc-aab2-4be0-a761-19b5a30c4aa7

Willem De Geer wdg@yld.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  ECF3A3B2C741424...	Sent: 2022-05-11 | 14:26 Viewed: 2022-05-12 | 09:36 Signed: 2022-05-12 | 09:36
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to wdg@yld.se Using IP Address: 83.249.7.80 Signed using mobile	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 73e49d33-d215-5a77-acf5-db06ae37f4c7
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-05-12 | 09:36

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2022-05-12 | 09:36
ID: f5300149-73a7-4de7-b360-225b8c75265d

Håkan Reising hakan.reising@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  BEC84D3C7822401...	Sent: 2022-05-12 | 16:38 Viewed: 2022-05-12 | 17:29 Signed: 2022-05-12 | 17:30
	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to hakan.reising@kpmg.se Using IP Address: 213.89.168.157	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 2cc7263b-a12b-5eaa-93ec-729d0e4ce7e9
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-05-12 | 17:29

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2021-05-25 | 14:36
ID: 3c7b1681-8af3-488c-9169-6deafba98500

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

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

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 2022-05-11 | 14:26
Viewed: 2022-05-11 | 14:29

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2022-05-11 | 14:26
Certified Delivered	Security Checked	2022-05-12 | 17:29
Signing Complete	Security Checked	2022-05-12 | 17:30
Completed	Security Checked	2022-05-12 | 17:30

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure