

# Årsredovisning

## Europi Invest VIII AB

Org.nr 559286-9399

Räkenskapsår 2021-07-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2023-05-30

  
Emmeli Höglund

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

1 (14)

Styrelsen för Europi Invest VIII AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Europi Property Group AB (559207-9692). Dessutom har bolagets räkenskapsår förlängts till 2022-12-31 för att överensstämja med övriga bolag inom koncernen. Bolaget har under året förvärvat en fastighet i Tyskland via sitt dotterbolag Europi Invest VIII PropCo S.a.r.l. (reg no B262453).

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

### Hållbarhetsupplysningar

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

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

2 (14)

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Teur)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>(18 mån)</b>	<b>(7 mån)</b>
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	3	0
Soliditet (%)	100,00	100,00

### Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	19 902 000
disponeras så att i ny räkning överföres	19 902 000
	<b>19 902 000</b>

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

3 (14)

2023061524847

## Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)	2020-12-01 -2021-06-30 (7 mån)
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 812	0
Övriga rörelsekostnader		-70	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 882</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 639	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>9 637</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 754</b>	<b>0</b>
Bokslutsdispositioner		-2 754	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

4 (14)

2023061524848

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-06-30

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

Andelar i koncernföretag

7, 8

19 215 600

0

Andra långfristiga fordringar

9

683 871

0

**Summa anläggningstillgångar****19 899 471****0****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

2 568

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

9 570

0

**9 570****2 568**

Kassa och bank

11

713

0

**Summa omsättningstillgångar****10 283****2 568****SUMMA TILLGÅNGAR****19 909 754****2 568**

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

5 (14)

2023061524849

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-06-30

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

12, 13

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 000

2 568

**5 000****2 568***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

19 902 000

0

Årets resultat

0

0

**19 902 000****0****Summa eget kapital****19 907 000****2 568****Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

2 754

0

**Summa kortfristiga skulder****2 754****0****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****19 909 754****2 568**

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

6 (14)

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-12-02</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat			0	0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Inbetalt aktiekapital	2 568			2 568
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30</b>	<b>2 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 568</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>2 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 568</b>
Årets resultat			0	0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Erhållna aktieägartillskott		19 902 000		19 902 000
Nyemission	2 432			2 432
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>19 902 000</b>	<b>0</b>	<b>19 907 000</b>

2023061524850

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

7 (14)

2023061524851

**Kassaflödesanalys**

	Not	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)	2020-12-01 -2021-06-30 (7 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 754	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	-9 570	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-6 816</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 568	-2 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 248</b>	<b>-2 568</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i koncernföretag		-19 215 600	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-683 871	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 899 471</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		2 432	2 568
Erhållna aktieägartillskott		19 902 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>19 904 432</b>	<b>2 568</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>713</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	11	<b>713</b>	<b>0</b>

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

8 (14)

2023061524852

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3. Övergången till RFR 2 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till RFR 2 inte uppkommit.

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

#### Transaktioner i utländsk valuta

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

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

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

#### Finansiella intäkter och kostnader

##### *Finansiella intäkter*

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

##### *Finansiella kostnader*

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

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

9 (14)

2023061524853

### **Finansiella instrument**

#### *Klassificering och värdering*

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

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

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Företagets finansiella instrument framgår av not 3.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar*

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

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

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Likvida medel**

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

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

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

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

10 (14)

2023061524854

### **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 förväntas utföra 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, långfristiga och kortfristiga fordringar, 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 likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Kassaflödesprognoser upprättas av moderbolaget och aggregeras på koncernnivå. På koncernnivå följs kontinuerligt rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med likvida medel för att möta vad man behöver i den löpande verksamheten.

Nedanstående tabell analyserar bolagets finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

11 (14)

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 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
<b>2022-12-31</b>				
Skulder till koncernbolag	0	2 754	0	0
	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
			Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
<b>2021-12-31</b>				
Skulder till koncernbolag	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2022-12-31	2021-06-30
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Långfristiga fordringar	683 871	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 568
Upplupna intäkter	9 570	0
Likvida medel	713	0
	<b>694 154</b>	<b>2 568</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	2 754	0
	<b>2 754</b>	<b>0</b>

### Uppllysning om verkligt värde

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

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

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 -2022-12-31	2020-12-01 -2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 570	0
Kursdifferenser	69	0
	<b>9 639</b>	<b>0</b>

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

12 (14)

2023061524856

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 -2022-12-31	2020-12-01 -2021-06-30
Kursdifferenser	-3	0
	<b>-3</b>	<b>0</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021-07-01 -2022-12-31	2020-12-01 -2021-06-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021-07-01 -2022-12-31		2020-12-01 -2021-06-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 754		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	567	20,60	0
Ej redovisade underskottsavdrag	-20,60	-567	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	12 020	0
Försäljningar	-529	0
Lämnade aktieägartillskott	19 204 109	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 215 600</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 215 600</b>	<b>0</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Europi Invest VIII PropCo S.å r.l.	95,6%	95,60%	1 149 112	19 215 600
				<b>19 215 600</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Europi Invest VIII PropCo S.å r.l.	B262453	Luxemburg	27 919 600	7 826 099

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

13 (14)

2023061524857

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	683 871	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>683 871</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>683 871</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 570	0
	<b>9 570</b>	<b>0</b>

**Not 11 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-06-30
Banktillgodohavanden	713	0
	<b>713</b>	<b>0</b>

**Not 12 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
<b>Europi Invest VIII AB</b>		
Antal stamaktier	500	10
	<b>500</b>	

**Not 13 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	19 902 000
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 902 000
	<b>19 902 000</b>

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	-9 570	0
	<b>-9 570</b>	<b>0</b>

Europi Invest VIII AB  
Org.nr 559286-9399

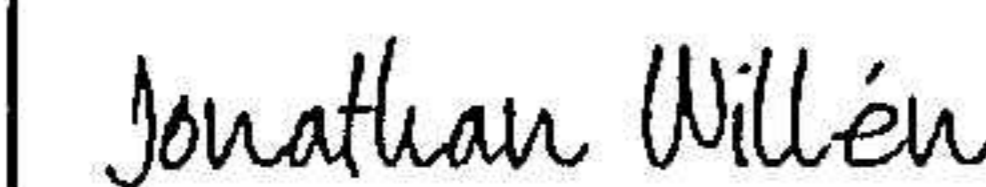
14 (14)


2023061524858

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

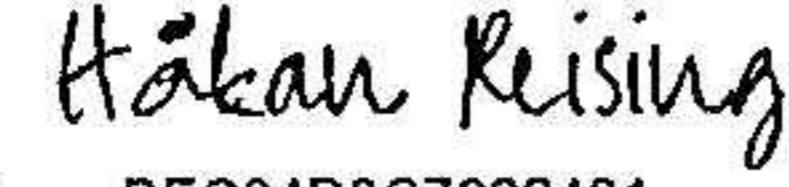
Stockholm den dag som framgår i vår elektroniska signatur

DocuSigned by:  
  
D966C593BE6C48A...  
Jonathan Willén  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
8B3D96FCBB6E4D1...  
Emmeli Höglund

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

KPMG AB

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



2023061524859

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest VIII AB, org. nr 559286-9399

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest VIII ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest VIII 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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



2023061524860

## 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 VIII AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest VIII AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

Håkan Reising

BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

2023061524861

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 75E5E1F74A104085B383CA76BC566F9B  
Subject: Complete with DocuSign: Annual report EI VIII AB - Signing version.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 17 Signatures: 4  
Certificate Pages: 5 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Status: Completed

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

**Record Tracking**

Status: Original Holder: Matilda Svenson  
23-May-23 | 03:39 matilda@europi.se

Location: DocuSign

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
*Jonathan Willén*  
D966C5938E6C48A

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

**Timestamp**

Sent: 23-May-23 | 03:44  
Viewed: 23-May-23 | 03:46  
Signed: 23-May-23 | 03:46

**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: 230b368c-b64e-5c7c-8d62-6b7dc8658362  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 23-May-23 | 03:46

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

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

DocuSigned by:  
*Emmeli Höglund*  
8B3D96FCBB6E4D1

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 78.82.219.39

Sent: 23-May-23 | 03:46  
Viewed: 25-May-23 | 00:47  
Signed: 25-May-23 | 00:47

**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: 8e73a33d-0a53-5eb9-9570-683842b5a7ab  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 25-May-23 | 00:46

2023061524862

**Signer Events**

**Signature**

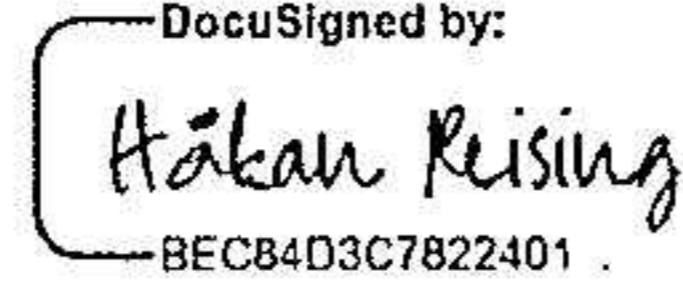
**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 8e73a33d-0a53-5eb9-9570-683842b5a7ab  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 25-May-23 | 00:50

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 25-May-23 | 00:47  
Viewed: 25-May-23 | 07:47  
Signed: 25-May-23 | 07:47

**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: 86eefcc0-c412-570d-8740-9a782c0eb92a  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 25-May-23 | 07:47

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 14-Sep-21 | 05:11  
ID: 071548d5-70ab-4641-92bb-5063f8001939

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

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

23-May-23 | 03:44  
25-May-23 | 07:47  
25-May-23 | 07:47  
25-May-23 | 07:47

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**