

Årsredovisning

Europi Invest I AB

Org.nr 559140-2697

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest I 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 I AB
Org.nr 559140-2697

I (15)

Styrelsen för Europi Invest I AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget ska 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 I AB
Org.nr 559140-2697

2 (15)

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Teur)	2022 (12 mån)	2021 (12 mån)	2019/20 (18 mån)	2018/19 (12 mån)	2018 (5 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-411	2 931	0	0	0
Soliditet (%)	97,2	93,3	48,3	100,0	100,0

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 balansomsättning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	40 928 593
årets förlust	-410 580
	40 518 013

disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 518 013
	40 518 013

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

3 (15)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		0	12 940
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 756	-11 154
Övriga rörelsekostnader		0	-12 851
Rörelseresultat		-2 756	-11 065
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 644 035	3 165 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 051 854	-222 997
Summa finansiella poster		-407 819	2 942 196
Resultat efter finansiella poster		-410 575	2 931 131
Bokslutsdispositioner	6	0	-2 931 131
Resultat före skatt		-410 575	0
Skatt på årets resultat	7, 8	-5	0
Årets resultat		-410 580	0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

4 (15)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

9, 10

20 667 872

1

Fordringar hos koncernföretag

11

20 369 536

42 285 848

Summa anläggningstillgångar**41 037 408****42 285 849****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

571 792

1 281 644

Övriga fordringar

5

0

571 797**1 281 644**

Kassa och bank

12

78 861

1 191

Summa omsättningstillgångar**650 658****1 282 835****SUMMA TILLGÅNGAR****41 688 066****43 568 684**

2023061516770

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

5 (15)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13, 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 319	5 319
		5 319	5 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		40 928 593	40 628 284
Årets resultat		-410 580	0
		40 518 013	40 628 284
Summa eget kapital		40 523 332	40 633 603
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 164 729	2 931 131
Aktuella skatteskulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0	3 950
Summa kortfristiga skulder		1 164 734	2 935 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 688 066	43 568 684

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

6 (15)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	5 319	7 871 595	-287	7 876 627
Disposition enl beslut på årsstämma		-287	287	0
Årets resultat			0	0
Periodens totalresultat		-287	287	0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Ovillkorat aktieägartillskott		32 756 976		32 756 976
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 319	40 628 284	0	40 633 603
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 319	40 628 284	0	40 633 603
Årets resultat			-410 580	-410 580
Periodens totalresultat			-410 580	-410 580
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Ovillkorat aktieägartillskott		300 309		300 309
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 319	40 928 593	-410 580	40 523 332

2023061516772

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

7 (15)

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	-410 575	2 931 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	1 784 543	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 373 968	2 931 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		422 628	7 159 503
Förändring av kortfristiga skulder		-1 769 972	-8 437 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 624	1 653 436
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-247 360	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-34 414 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-247 360	-34 414 253
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		300 309	32 756 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		300 309	32 756 976
Årets kassaflöde		79 573	-3 841
Likvida medel vid årets början		1 191	5 032
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-1 903	0
Likvida medel vid årets slut	12	78 861	1 191

2023061516773

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

8 (15)

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.

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 räntekostnader på finansiella skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

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

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

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Företagets finansiella instrument framgår av not 3.

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

9 (15)

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Andelar i dotterföretag

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

Likvida medel

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

10 (15)

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. Ansvaret för hantering av bolagets finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

a) Marknadsrisk

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

b) Valutarisk

Bolaget verkar i Europa och kommer utsättas för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende 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.

Känslighetsanalys

Bolaget är främst exponerad för förändring i växelkursen för GBP. Om euron hade försvagats/förstärkts med 10% i förhållande till GBP, med alla andra variabler konstanta, skulle resultateffekten för räkenskapsåret 2022 varit 1 911 t eur högre/lägre, till största delen som en följd av valutaeffekten i bolagets långfristiga fordringar.

c) Kreditrisk

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

Placering av överskottslikviditet får endast göras med motpart med hög kreditvärdighet. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas värde i koncernbalansräkningen.

Moderbolaget utvärderar löpande kreditvärdigheten hos motparten och gör i nuläget bedömningen att några förväntade kreditförluster inte föreligger.

d) Likviditetsrisk

Moderbolaget säkerställer genom en försiktig likviditetshandling att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Kassaflodesprognoser upprättas av moderbolaget och aggregeras på koncernnivå. På koncernnivå följs kontinuerligt rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med likvida medel för att möta vad man behöver i den löpande verksamheten.

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

11 (15)

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

2022-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	1 164 729	0	0
Skatteskulder	0	5	0	0
Summa	0	1 164 734	0	0

2021-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	2 931 131	0	0
Upplupna kostnader	0	3 950	0	0
Summa	0	2 935 081	0	0

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	20 369 536	42 285 848
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	571 792	1 281 644
Övriga fordringar	5	0
Likvida medel	78 861	1 191
	21 020 194	43 568 683
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	1 164 728	2 931 131
Upplupna kostnader	0	3 950
	1 164 728	2 935 081

Uppllysning om verkligt värde

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

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

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

12 (15)

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 376 723	1 333 622
Kursdifferenser	267 312	1 831 571
	1 644 035	3 165 193

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	0	-51 978
Kursdifferenser	-2 051 854	-171 019
	-2 051 854	-222 997

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-2 931 131
	0	-2 931 131

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-5	0
Totalt redovisad skatt	-5	0

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-410 575		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	84 578	20,60	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,02	64	0,00	0
Justering avseende skatter för föregående år	0,00	-5	0,00	0
Ej redovisade underskottsavdrag	-20,62	-84 642	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00	-5	0,00	0

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

13 (15)

Not 8 Underskottsavdrag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	410 887	0
	410 887	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	7 871 596
Lämnade aktieägartillskott	247 360	0
Omvandling av fordringar till aktieägartillskott	20 420 511	0
Omklassificering till lån	0	-7 871 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 667 872	1
Utgående redovisat värde	20 667 872	1

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Europi Invest I Ltd	100%	100%	1	20 667 872	
				20 667 872	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Europi Invest I Ltd	13068803	London	-19 452 733	-345 584	

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 285 848	0
Tillkommande fordringar	0	34 414 253
Omvandling till aktieägartillskott	-20 156 958	0
Omklassificering från andelar i koncernföretag	0	7 871 595
Valutajustering	-1 759 354	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 369 536	42 285 848
Utgående redovisat värde	20 369 536	42 285 848

Not 12 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	78 861	1 191
	78 861	1 191

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

14 (15)

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	40 928 593
årets förlust	-410 580
	40 518 013

disponeras så att
i ny räkning överföres

40 518 013
40 518 013

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Revision	0	2 975
Övriga kostnader	0	975
	0	3 950

Not 16 Räntor och utdelningar

2022-12-31

2021-12-31

Erhållen ränta	1 376 723	1 333 622
Erlagd ränta	0	-51 978
	1 376 723	1 281 644

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2022-12-31

2021-12-31

Kursvinster/förluster	1 784 543	0
	1 784 543	0

Europi Invest I AB
Org.nr 559140-2697

15 (15)


Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår i vår elektroniska signatur

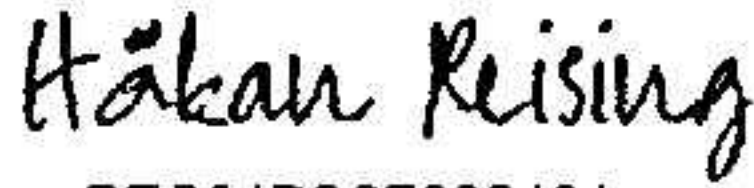
DocuSigned by:

D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:

8B3D96FCB6E4D1...
Emmeli Höglund

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

KPMG AB

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

2023061516781



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Europi Invest I AB för år 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 I 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4BB7FA34A3494D41854AEDFF95B6CE86
Subject: Complete with DocuSign: Annual report EI I AB - Signing version.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 18 Signatures: 4
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Status: Completed

Envelope Originator:
Emmeli Höglund
emmeli@europi.se
IP Address: 178.78.199.138

Record Tracking

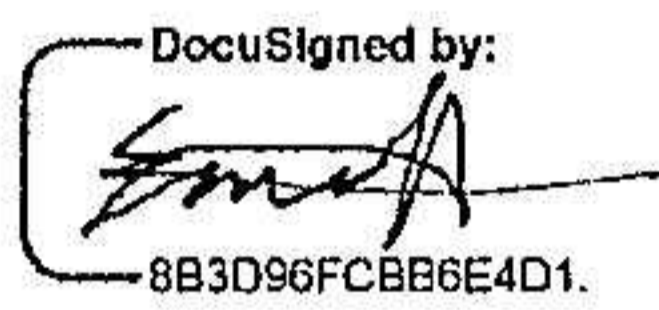
Status: Original Holder: Emmeli Höglund
5/16/2023 3:56:48 AM emmeli@europi.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 178.78.199.138

Timestamp

Sent: 5/16/2023 3:58:03 AM
Viewed: 5/16/2023 3:58:45 AM
Signed: 5/16/2023 3:58:46 AM

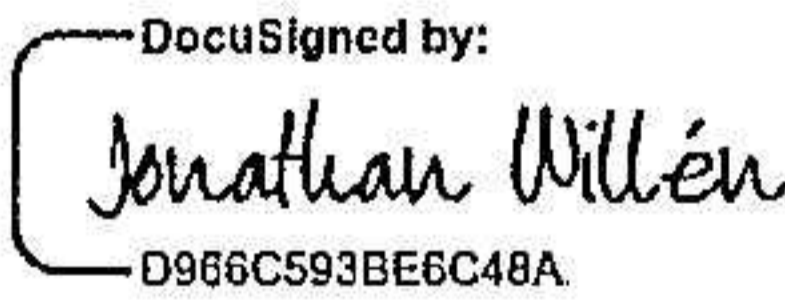
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8f109cff-7681-5ede-9018-fecb1890db1f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 3:58:31 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8f109cff-7681-5ede-9018-fecb1890db1f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 10:57:43 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 5/16/2023 3:58:48 AM
Viewed: 5/16/2023 5:36:42 AM
Signed: 5/16/2023 5:36:46 AM

Authentication Details

2023061516784

20230516785

Signer Events

Signature

Timestamp

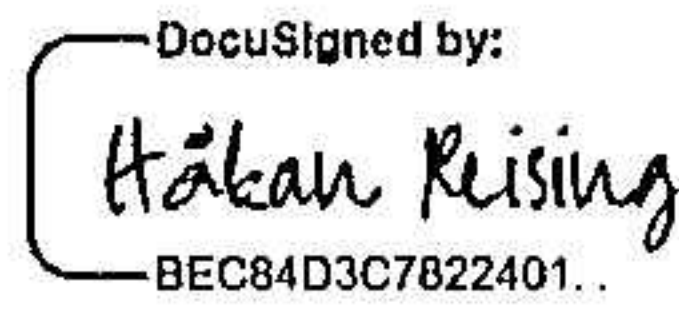
Identity Verification Details:

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: 6de284ca-603d-59c6-b1e8-756d6f02626d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 5:36:29 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Håkan Reising
hakan.reising@kpmg.se
KPMG AB



Sent: 5/16/2023 5:36:48 AM
Viewed: 5/16/2023 5:58:01 AM
Signed: 5/16/2023 5:58:46 AM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.6
Signed using mobile

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: 8dccc526-0817-5586-bb3a-35fd035c97d1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 5:57:46 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 49585a2e-5187-5b57-ad22-c0ef5050d7d3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 9:50:42 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 49585a2e-5187-5b57-ad22-c0ef5050d7d3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 9:52:50 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 49585a2e-5187-5b57-ad22-c0ef5050d7d3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2023 9:55:24 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/14/2021 5:11:30 AM
ID: 071548d5-70ab-4641-92bb-5063f8001939

2023061516786

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	5/16/2023 3:58:03 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/16/2023 5:58:01 AM
Signing Complete	Security Checked	5/16/2023 5:58:46 AM
Completed	Security Checked	5/16/2023 5:58:46 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		