

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Europi Property Group AB
559207-9692

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Europi Property Group AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året blivit ett publikt bolag.

Koncernen har under året investerat i flertalet logistikfastigheter i Portugal samt förvärvat hälften av aktierna i den portugisiska fastighetsfonden KREP Portugal SICAFI, S.A. Bolaget har även slutfört förvärv en fastighet i Tyskland.

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. 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, såsom den pågående konflikten i Ukraina samt covid-19-pandemin och dess påverkan på såväl världsekonomin som den europeiska fastighetsmarknaden 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 tillfredsställande likviditet för en överblickbar framtid. Styrelsen bedömer därmed Bolagets behov av kapital tillfredsställt.

Personal

Koncernen har vid utgången av räkenskapsåret åtta personer som arbetar heltid för Bolaget, inklusive VD.

Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av Koncernens kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för Koncernens arbete på såväl portföljnivå som företagsnivå. Koncernen 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 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 (publ) har tre aktieslag per 2022-12-31, A1, A2 och B. A2 aktier medför ingen rätt till ekonomisk vinst i bolaget, utan enbart rösträtt. Brunswick Invest X AB (559144-4285) äger 100 % av A1 och 93% av A2 aktierna. B-aktierna ägs av 24 aktieägare där Brunswick Invest XI AB (559213-7367) är den enskilt största aktieägaren med 28 % av B-aktierna. Förutom Brunswick Invest XI AB äger ingen annan aktieägare mer än 10% av aktierna.

Flerårsöversikt (K EUR)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
	(12 mån)	(12 mån)	(12 mån)	(7 mån)
Nettoomsättning	15 583	5 216	61	0
Resultat efter finansiella poster	25 101	50 041	1 179	-402
Soliditet (%)	62,8	61,1	75,8	89,4
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
	(12 mån)	(12 mån)	(12 mån)	(7 mån)
Nettoomsättning	125	155	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 152	10 767	726	-416
Soliditet (%)	99,8	96,5	82,2	90,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	234 154 210
årets vinst	1 998 986
	236 153 196
disponeras så att	
i ny räkning överföres	236 153 196

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

Koncernens Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	4	15 583 238	5 216 292
Övriga rörelseintäkter	5	879 111	37 445
		16 462 349	5 253 737
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-11 096 733	-3 550 179
Personalkostnader	7	-1 394 951	-762 542
Övriga rörelsekostnader		-15 772	-87 856
		-12 507 456	-4 400 577
Rörelseresultat		3 954 893	853 160
Resultat från finansiella poster			
Värdetförändring fastigheter	8	23 336 349	21 620 232
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	9	-2 986 248	13 003 665
Omvärderingar till verkligt värde	10	8 253 202	4 918 986
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-949 429	9 801 601
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	463 435	2 517 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-6 970 751	-2 674 491
		21 146 558	49 187 723
Resultat efter finansiella poster		25 101 451	50 040 883
Resultat före skatt		25 101 451	50 040 883
Skatt	13, 14	-4 084 166	-5 081 634
Årets resultat		21 017 285	44 959 249
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		19 109 082	41 602 697
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-1 908 203	3 356 552
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		21 017 285	44 959 249
Omräkningsdifferens		-479 504	-72 659
Summa årets resultat		20 537 781	44 886 590
Årets totalresultat		20 537 781	44 886 590

Koncernens Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	15	4 990	4 900
		4 990	4 900
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	295 862 478	181 397 441
Inventarier, verktyg och installationer	17	10 057	12 759
		295 872 535	181 410 200
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivatinstrument		10 235 685	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	2 769 180	14 585 823
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	9	96 383 298	81 694 913
Uppskjuten skattefordran		1 639 803	1 682 596
Andra långfristiga fordringar	19	198 858	7 114 914
Nyttjanderätter	21	439 165	587 157
		111 665 989	105 665 403
Summa anläggningstillgångar		407 543 514	287 080 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	2, 20	634 375	441 158
Övriga fordringar	2	1 281 685	556 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	434 127	283 152
		2 350 187	1 281 241
Kassa och banktillgodohavanden			
Banktillgodohavanden	23	58 190 390	8 306 054
Begränsade likvida medel	23	3 783 440	3 912 636
		61 973 830	12 218 690
Summa omsättningstillgångar		64 324 017	13 499 931
SUMMA TILLGÅNGAR		471 867 531	300 580 434

Koncernens Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		60 000	4 789
Annat eget kapital inklusive årets resultat		279 674 663	170 155 981
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		279 734 663	170 160 770
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		16 429 217	13 584 521
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		16 429 217	13 584 521
Summa eget kapital		296 163 880	183 745 291
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	25	11 353 604	10 409 392
Skulder till kreditinstitut	26	146 447 260	91 442 736
Långfristig leasingskuld		324 797	491 933
Uppskjuten skatteskuld		9 698 629	6 479 570
		167 824 290	108 823 631
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	4 398 641
Leverantörsskulder	2	1 169 041	161 563
Aktuella skatteskulder		485 559	441 905
Kortfristig leasingskuld		176 859	97 684
Övriga skulder	27	2 520 001	1 298 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3 527 901	1 612 728
		7 879 361	8 011 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		471 867 531	300 580 434

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 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	-2 008 276
Kursdifferens			-72 659		-72 659
Summa totalresultat	0	76 749 999	40 103 588	11 697 269	128 550 855
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 789	128 757 865	41 398 116	13 584 521	183 745 291
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 789	128 757 865	41 398 116	13 584 521	183 745 291
Aktieägartillskott		91 250 001			91 250 001
Årets resultat			19 109 082		19 109 082
Förvärvat minoritetsintresse				1 908 203	1 908 203
Minoritetens andel av årets resultat				1 488 282	1 488 282
Fondemission	55 211		-55 211		0
Justering av föregående års minoritetsintresse			-31 888	31 888	0
Kursdifferens			-753 302	-583 677	-1 336 979
Summa totalresultat	55 211	91 250 001	18 268 681	2 844 696	112 418 589
Utgående eget kapital 2022-12-31	60 000	220 007 866	59 666 797	16 429 217	296 163 880

Koncernens	Not	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys		-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		25 101 451	50 040 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	-28 743 380	-50 724 015
Betald skatt		-366 032	-280 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 007 961	-964 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 126 633	236 549
Förändring leverantörsskulder		1 038 723	-195 578
Förändring av kortfristiga skulder		1 843 676	-14 355 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 252 195	-15 278 683
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och materiella anläggningstillgångar		-95 252 188	-58 242 115
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 706 080	-96 536 442
Investeringar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		-22 660 945	0
Erhållna utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda bolag		4 986 312	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		11 474 020	68 047 358
Förändring av långfristiga fordringar		6 911 947	-7 113 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-96 246 934	-93 845 103
Finansieringsverksamheten			
Valutakursförändringar inom eget kapital		0	-1 551 200
Erhållna aktieägartillskott		91 250 001	76 749 999
Erhållen utdelning		0	82 510
Upptagna lån		55 981 945	30 211 642
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		1 488 282	8 022 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		148 720 228	113 515 402
Årets kassaflöde		50 221 100	4 391 616
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 218 690	7 655 955
Valutakursförändringar i likvida medel			
Valutakursförändringar i likvida medel		-465 960	171 119
Likvida medel vid årets slut		61 973 830	12 218 690

Moderbolagets Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	124 928	155 314
Övriga rörelseintäkter	5	20 648	24 428
		145 576	179 742
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-2 936 313	-2 007 086
Övriga rörelsekostnader		-15 441	-15 568
Personalkostnader	7	-273 069	0
		-3 224 823	-2 022 654
Rörelseresultat		-3 079 247	-1 842 912
Resultat från finansiella poster			
Omvärderingar till verkligt värde	10	205 182	3 166 310
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-787
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-949 429	9 802 388
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	9	4 986 312	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	144 171	637 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-154 663	-994 920
		4 231 573	12 610 093
Resultat efter finansiella poster		1 152 326	10 767 181
Bokslutsdispositioner	30	443 347	2 931 131
Resultat före skatt		1 595 673	13 698 312
Skatt på årets resultat	13, 14	444 720	-217 370
Övriga skatter	13	-41 407	-133 752
Årets resultat		1 998 986	13 347 190
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		1 998 986	13 347 190
Summa årets resultat		1 998 986	13 347 190

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	31	115 560 030	64 844 935
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	83 947	12 015 873

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		70 997 347	67 179 849
Uppskjuten skattefordran		771 192	326 472
Andra långfristiga fordringar	19	18 342	0

Summa anläggningstillgångar		187 430 858	144 367 129
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		1 705 450	3 233 234
Övriga fordringar		170 019	56 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	76 930	18 013
		1 952 399	3 308 129

<i>Kassa och bank</i>	23	47 406 242	434 799
Summa omsättningstillgångar		49 358 641	3 742 928

SUMMA TILLGÅNGAR		236 789 499	148 110 057
-------------------------	--	--------------------	--------------------

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	32, 33		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	4 789
		60 000	4 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		234 154 210	129 612 229
Årets resultat		1 998 986	13 347 190
		236 153 196	142 959 419
Summa eget kapital		236 213 196	142 964 208
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	4 398 641
Leverantörsskulder	2	86 916	24 329
Skulder till koncernföretag		71 685	364 633
Aktuella skatteskulder		166 738	158 152
Övriga skulder	27	27 407	20 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	223 557	179 372
Summa kortfristiga skulder		576 303	5 145 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 789 499	148 110 057

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
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
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 789	129 612 229	13 347 190	142 964 208
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		13 347 190	-13 347 190	0
Fondemission	55 211	-55 211		0
Aktieägartillskott		91 250 002		91 250 002
Årets resultat			1 998 986	1 998 986
Summa totalresultat	55 211	104 541 981	-11 348 204	93 248 988
Utgående eget kapital 2022-12-31	60 000	234 154 210	1 998 986	236 213 196

Moderbolagets	Not	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys		-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 595 673	13 698 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	744 247	-12 979 833
Betald skatt		-32 821	-183 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 307 099	534 915
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 355 730	5 191 403
Förändring av leverantörsskulder		62 587	-7 938
Förändring av kortfristiga skulder		-242 077	-6 952 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 483 339	-1 234 389
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-54 532 593	-150 892 029
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		11 187 679	68 047 358
Förändring av långfristiga fordringar		-18 342	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 363 256	-82 844 671
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	493 338
Erhållna utdelningar		0	82 510
Erhållna aktieägartillskott		91 250 001	76 749 999
Förändring checkräkningskredit		-4 398 641	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		86 851 360	77 325 847
Årets kassaflöde		46 971 443	-6 753 213
Likvida medel vid årets början		434 799	7 188 012
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		47 406 242	434 799

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Koncernen

Koncernredovisningen för Europi Property Group AB (publ) har upprättats i enlighet 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 koncernen startade.

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.

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 rörelsefordringar 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.

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 avser den del av ett dotterbolags nettotillgångar och resultat 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 utgångspunkt 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 realiserade 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

Vid ett förvärv där köpeskilling, verkligt värde av tidigare aktieinnehav och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande överstiger det verkliga värdet på förvärvade nettotillgångar, redovisas överskottet som goodwill. Goodwill från förvärv av dotterföretag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill allokeras till kassagenererande enheter i syfte att testa 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 överlätas 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 bokslut. Förändringar i verkligt värde 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 rapporten 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.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas sedan start och tillgångar och skulder är redovisade till upplupet 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, derivat 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 gemensamt styrda bolag

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 gemensamt styrt Bolag 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 gemensamt styrda företag 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 gemensamt styrda företag är den kapitalvinst som uppstår när aktierna och andelarna löses in. "*Andel av resultat från intressebolag och gemensamt styrda bolag*" är andel av vinst efter skatt och förändringar hänförliga till valutakursdifferenser och redovisas i "*Övrigt totalresultat*".

Derivat och andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen har ingått avtal om räntetak för ett nominellt belopp för att minska variationen i kassaflöden som kan hänföras till ränterisk. Värderingen är baserad på rådande marknadsdata och härrör från finansiella principer, rimliga uppskattningar av relevanta framtida marknadsvillkor. Derivatinstrument redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Finansiella tillgångar som klassas som andra långfristiga värdepappersinnehav i balansräkningen värderas till verkligt värde i resultaträkningen.

Likvida medel

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

Begränsade likvida medel

Begränsade likvida medel är likvida medel som företaget inte kan använda i den dagliga verksamheten.

Begränsade likvida medel avser primärt depositioner från hyresgäster, spärrade bankmedel och likvida medel 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 Koncernen. 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 leasingkund i balansräkningen. Leasingkundens värderas initialt till nuvärdet av kvarvarande leasingavgifter vid leasingkontraktets början. Efter första redovisningen värderas leasingkundens 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 leasingkundens 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 genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas 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 för 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.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas till de skattesatser som förväntas gälla det år då tillgången realiserar 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 sannolikt 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:

Materiella anläggningstillgångar 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. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilket företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår och redovisas över totalresultatet.

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.

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, valutarisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- 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

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

b) 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

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 varit kEUR 4 962 lägre/högre (2022), kEUR 5 878 lägre/högre (2021), till största delen som en följd av kostnader för dotterbolagen, vars funktionella valuta är GBP.

c) Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär också oftast högre räntekostnader. Koncernen hanterar ränterisken via räntetak. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen

Känslighetsanalys

Koncernen är främst exponerad för förändringar i rörliga räntor enligt SONIA och Euribor. Om räntan hade försvagats/förstärkts med 1 % i förhållande till årets vägda genomsnitt, med alla andra variabler konstanta, skulle omräknade räntekostnader för räkenskapsåret varit kEUR 1 484 lägre/högre. Bolaget har säkrat den rörliga delen av räntekostnader via räntetak.

d) 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

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke-derivata skulder som utgör koncernens finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. 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.

Koncernen	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Senare än 1 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
2022-12-31					
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga skulder (långfristiga)			11 353 604	11 353 604	11 353 604
Lån från finansiella institutioner			146 447 260	146 447 260	146 447 260
Uppskjuten skatteskuld			9 698 629	9 698 629	9 698 629
Leverantörsskulder	1 169 041			1 169 041	1 169 041
Skatteskulder		485 559		485 559	485 559
Övriga skulder (kortfristiga)	2 520 001			2 520 001	2 520 001
Summa	3 689 042	485 559	167 499 493	171 674 094	171 674 094

Koncernen	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Senare än 1 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
2021-12-31					
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga skulder (långfristiga)			10 901 325	10 901 325	10 901 325
Lån 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

Not 2 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Koncernens finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med reglerna i IFRS 9. Koncernen fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; Upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen och verkligt värde via totalresultat. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på affärsmodellen tillgången/skulden omfattas av.

	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultat	Total
Koncernen				
2022-12-31				
Derivatinstrument		10 235 685		10 235 685
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 769 180		2 769 180
Andra långfristiga fordringar	198 858			198 858
Uppskjuten skattefordran	1 639 803			1 639 803
Kundfordringar	634 375			634 375
Nyttjanderätter	439 165			439 165
Övriga fordringar	1 281 685			1 281 685
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	96 383 298			96 383 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434 127			434 127
Likvida medel	58 190 390			58 190 390
Begränsade likvida medel	3 783 440			3 783 440
Summa	162 985 141	13 004 865	0	175 990 006
Övriga skulder (långfristiga)	11 353 604			11 353 604
Långfristiga skulder till kreditinstitut	146 447 260			146 447 260
Uppskjuten skatteskuld	9 698 629			9 698 629
Långfristig leasingskuld	324 797			324 797
Kortfristig leasingskuld	176 859			176 859
Leverantörsskulder	1 169 041			1 169 041
Aktuell skatteskuld	485 559			485 559
Övriga skulder (kortfristiga)	2 520 001			2 520 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 527 901			3 527 901
Summa	175 703 651	0	0	175 703 651

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

	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultat	Total
Koncernen				
2021-12-31				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		14 585 823		14 585 823
Andra långfristiga fordringar		7 114 914		7 114 914
Uppskjuten skattefordran	1 682 596			1 682 596
Övriga fordringar	556 931			556 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 152			283 152
Skattefordringar	441 158			441 158
Likvida medel	12 218 690			12 218 690
Summa fordringar	15 182 527	21 700 737	0	36 883 264
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 leasingkuld	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 leasingkuld	97 684			97 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 612 728			1 612 728
Summa skulder	116 835 143	0	0	116 835 143

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

Not 3 Verkligt värde finansiella instrument

Koncernen använder observerbara data i så stor utsträckning som möjligt när verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värdehierarki baserat på indata som används i värderingstekniken. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån följande tre olika nivåer.

Nivå 1: värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

Nivå 2: värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden

Nivå 3: värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerar marknadsdata.

Det har inte skett några betydande överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under året.

Tabellen nedan visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde enligt värderingshierarkin enligt IFRS 13.

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder klassificerade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning utgörs av bland annat kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder, övriga skulder etc., varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Finansiella instrument noterade på en aktiv marknad

För de finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad värderas tillgångens verkliga värde från den noterade köpkursen på balansdagen utan tillägg för transaktionskostnader via anskaffningstillfället. Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas till Nivå 1 i värderingshierarkin då värdet kan identifieras på en aktiv marknad för identiska tillgångar.

Värdering till verkligt värde

Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att övervaka alla väsentliga värderingar till verkligt värde, inklusive värderingar i Nivå 3. Moderbolaget använder sig av externa värderingsfirmor och banker som underlag till värdering till verkligt värde. Om tredjepartsinformation används vid värdering utvärderar värderingsteamet om informationen uppfyller kraven enligt IFRS, inklusive i vilken nivå i verkligt värdehierarkin som värdet ska kategoriseras.

Koncernen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
2022-12-31				
Derivatinstrument	0	10 235 685	0	10 235 685
Andra långfristiga värdepappersinnehav	83 947	0	2 685 233	2 769 180

Koncernen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
2021-12-31				
Derivatinstrument	0	0	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12 015 873	0	2 569 950	14 585 823

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

Nettoomsättningen avser hyresintäkter från investeringsfastigheter och konsultintäkter i Sverige.

	2022	2021
Nettoomsättningen per geografi		
Storbritannien	7 770 668	4 963 297
Spanien	2 378 018	126 995
Sverige	0	126 000
Tyskland	2 806 673	0
Portugal	2 627 880	0
	15 583 238	5 216 292

Moderbolaget

Nettoomsättning avser konsulttjänster till koncernbolag och konsultfakturor till externa bolag.

	2022	2021
Nettoomsättningen per geografi		
Sverige	111 428	144 168
Storbritannien	13 500	11 146
	124 928	155 314

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2022	2021
Valutakursvinster av rörelsekaraktär	20 682	37 445
Övriga rörelseintäkter	858 429	0
	879 111	37 445

Moderbolaget

	2022	2021
Valutakursvinster av rörelsekaraktär	20 648	24 428
	20 648	24 428

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.

	2022	2021
Revisionsuppdrag		
KPMG AB:		
Revisionsuppdrag	80 469	28 328
Andra uppdrag	0	0
Summa:	80 469	28 328
Övriga revisorer:		
Revisionsuppdrag	69 681	38 972
Summa:	69 681	38 972

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.

	2022	2021
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	80 469	16 318
	80 469	16 318

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	5	3
Kvinnor	1	0
	6	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	573 433	402 917
Övriga anställda	525 263	249 315
	1 098 696	652 232
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	6 801	10 696
Pensionskostnader för övriga anställda	17 786	6 619
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	177 677	79 191
	202 264	96 506
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 300 960	748 738

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	2	0
Kvinnor	0	0
	2	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	187 974	0
	187 974	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	8 532	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	61 149	0
	69 681	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	257 655	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Not 8 Värdeförändringar fastigheter

Koncernen

	2022	2021
Värdering av fastigheter till marknadsvärde	23 336 349	21 620 232
	23 336 349	21 620 232

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag

Andelar i intresseföretag härrör till Bolagets ägande i Capital Park (22,02%). Capital Park är ett polskt fastighetsbolag beläget i Warszawa. Bolagets initiala investering var PLN 204m (EUR 45,1m).

Andelar i gemensamt styrda bolag härrör till Bolagets ägande i Europi Invest VI AB (50%). Europi Invest VI AB är ett holdingbolag beläget i Stockholm, Sverige, som investerar i publika bolag. Bolagets initiala investering uppgick till EUR 5t. Andelar i gemensamt styrda bolag härrör även till koncernens ägande i KREP Portugal - SICAFI, S.A. (50%). KREP Portugal - SICAFI, S.A är en portugisisk reglerad fond belägen i Lissabon, Portugal. Koncernens initiala investering var EUR 18,9m.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag konsolideras i koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernen

	2022	2021
Andel av resultat från intressebolag och gemensamt styrda bolag	-2 986 248	13 003 665
Summa	-2 986 248	13 003 665

Moderbolag

	2022	2021
Utdelningar	4 986 312	0
Summa	4 986 312	0

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Capital Park S.A

	2022	2021
Omsättningstillgångar	159 210 818	167 251 193
Anläggningstillgångar	421 182 247	385 348 665
Kortfristiga skulder	22 245 799	76 427 543
Långfristiga skulder	281 575 210	208 617 735
Eget kapital	276 572 057	267 554 580
Koncernens andel av eget kapital – 22,02% (21,94%)	60 901 167	58 701 475
Verkligt värde när bolaget blev intresseföretag	0	1 752 676
Valutaförändring	-11 400	-20 122
Koncernens anskaffningsvärde av	60 889 767	60 434 029

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

	2022	2021
Anläggningstillgångar	43 362 811	54 411 333
Omsättningstillgångar	206 767	31 393
Kortfristiga skulder	94 768	11 920 958
Långfristiga skulder	15 583 372	0
Eget kapital	27 891 438	42 521 768
Koncernens andel av eget kapital – 50% (50%)	13 945 719	21 260 884
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	13 945 719	21 260 884

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

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för KREP Portugal - SICAFI, S.A.

	2022	2021
Anläggningstillgångar	56 066 506	0
Omsättningstillgångar	859 295	0
Kortfristiga skulder	1 465 010	0
Långfristiga skulder	19 776 547	0
Eget kapital	35 684 244	0
Koncernens andel av eget kapital – 50% (0%)	17 842 122	0
Goodwill	3 705 690	0
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	21 547 812	0

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

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

Koncernen har derivat via räntetak som löper längre än ett år vid årets slut. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och presenteras i kategorin värdering till verkligt värde.

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	82 510
Resultat vid avyttringar	-949 429	9 719 092
Nedskrivningar	0	-2 431 382
Värdering till verkligt värde	8 253 202	7 350 367
	7 303 773	14 720 587

Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	82 510
Resultat vid avyttringar	-949 429	9 719 091
Nedskrivningar	0	-2 431 382
Värdering till verkligt värde	205 182	5 597 692
	-744 248	12 967 911

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Ränteintäkter	61 754	0
Kursdifferenser	401 681	2 517 730
	463 435	2 517 730

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	52 184	51 978
Kursdifferenser	91 987	585 124
	144 171	637 102

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Övriga ränte- och lånekostnader	-4 791 914	-581 053
Kursdifferenser	-2 178 837	-2 093 438
	-6 970 751	-2 674 491

Moderbolaget

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-54 497	-367 477
Kursdifferenser	-100 166	-627 443
	-154 663	-994 920

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-456 333	-639 193
Summa	-456 333	-639 193
Uppskjuten skattkostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-3 627 833	-4 442 441
Summa	-3 627 833	-4 442 441
Totalt redovisad skatt	-4 084 166	-5 081 634

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 101 451		50 040 883
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-5 170 899	20,60%	-10 308 422
Ej avdragsgilla kostnader		-4 549 122		-132 654
Ej skattepliktiga intäkter		3 199 353		5 731 475
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		22 249		12 467
Redovisade underskottsavdrag på negativa temporära skillnader		3 178 912		0
Skillnad i utländska skattesatser		143 775		-250 977
Ej redovisade underskottsavdrag		-239 417		0
Omvärdering till följd av ny skattesats		-663 384		0
Övriga skatter		-5 633		-133 523
Redovisad effektiv skatt	-16,27%	-4 084 166	10,15%	-5 081 634

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Övriga skatter	-41 407	-133 752
Summa	-41 407	-133 752
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	444 720	-217 370
Summa	444 720	-217 370
Totalt redovisad skatt	403 313	-351 122

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 595 673		13 698 312
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-328 709	20,60%	-2 821 852
Ej avdragsgilla kostnader		-283 256		-132 788
Ej skattepliktiga intäkter		1 071 511		2 719 222
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		0		0
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktiveringar av uppskjuten skatt		0		0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		0		0
Övrigt		-56 233		-115 704
Redovisad effektiv skatt	25,28%	403 313	1,60%	-351 122

Not 14 Underskottsavdrag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	1 715 082	1 212 236
	1 715 082	1 212 236

Moderbolaget

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

Not 15 Goodwill

Koncernen

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	4 900	0
Anskaffning	90	4 900
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	4 990	4 900

Not 16 Byggnader och mark

Koncernen

Värdering av fastigheter

Koncernen redovisar fastigheter initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde definieras i första hand som 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. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Fastigheterna redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde där samtliga fastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Nivå 3 i värderingshierarkin värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbara marknadsdata. För att fastställa fastigheternas verkliga värde genomförs en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter varje år. Koncernen äger fastigheter i Tyskland, Storbritannien, Spanien och Portugal. Fastigheterna i Tyskland och Portugal värderas enligt avkastningsmetoden där värderingen har baserats på en tioårig kassaflödesmodell som beskrivs nedan. Värderingen för fastigheterna i Spanien och Storbritannien är en blandning mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden som beskrivs mer nedan.

Avkastningsmetoden

Enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 10 år. Fastigheternas kassaflöden är ofta förutsägbara då hyresintäkterna är fördelade på mindre antal hyresgäster. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden gällande hyreskontrakt, marknadsläge, drift och underhållskostnader samt behov av investeringar. Vid värderingen har antaganden om framtida drifts och underhållskostnader baserats på framtida prognoser samt historiska utfall. I värderingen av fastighetens intjäningsförmåga har antaganden om inflation och eventuella hyresnivåer, vakanser samt kostnader hänförligt till fastigheten gjorts. En bedömning görs om det är sannolikt att hyreskontrakt förlängts då dessa löper ut. Avkastningen härleds från en kombination av genomförda jämförbara investeringstransaktioner och generell erfarenhet och marknadskunskap hos den externa värderaren.

Ortprismetoden

I värderingen för fastigheterna i Spanien och Storbritannien har en blandning av avkastningsmetoden som beskrivs ovan använts tillsammans med ortprismetoden. Ortprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser som anses utgöra jämförbara fastigheter på respektive geografisk marknad i Spanien och Storbritannien. Ej observerbara indata är baserad på granskning av avkastningen från de senaste transaktionerna med hänsyn till plats, aktuell marknad och uthyrning av liknande fastigheter. Värderingarna har kapitaliserat de olika inkomstströmmarna med avkastning som härrör jämförbara transaktioner.

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylräntor och direktavkastningskrav som har används i kalkylen har härletts från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Direktavkastningen varierar beroende på marknad inom koncernen då fastighetsvärderingen är specifik för respektive fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av ett antal faktorer såsom fastighetens kategori, standard och vart fastigheten är placerad.

	Genomsnittligt direktavkastnings krav %
Geografi	
Portugal	5,9%
Storbritannien	6,6%
Spanien	6,1%
Tyskland	4,6%

Värdeförändringar

Värdeförändringarna redovisas som en värdeförändring i koncernens resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter som innehas per rapport över finansiell ställning redovisas i resultaträkningen under "*Värdeförändring fastigheter*".

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 397 441	23 580 971
Inköp	97 821 283	136 196 238
Valutaförändring	-6 692 595	0
Värdetförändring	23 336 349	21 620 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 862 478	181 397 441

**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	12 759	0
Årets anskaffningar	611	13 199
Årets avskrivningar	-2 723	-440
Valutaförändring	-590	0
Utgående redovisat värde	10 057	12 759

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	14 585 823	25 152 207
Inköp	514 483	55 436 510
Valutaförändring	-142 921	0
Försäljningar	-11 474 020	-40 645 505
Omklassificeringar	0	-25 152 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 483 365	14 791 005

Årets omvärderingar	-714 185	-205 182
Utgående ackumulerade omvärderingar	-714 185	-205 182
Utgående redovisat värde	2 769 180	14 585 823

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	12 015 873	25 152 207
Inköp	0	52 866 560
Försäljningar	-11 187 679	-40 645 505
Omklassificeringar	0	-25 152 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	828 194	12 221 055

Årets omvärderingar	-744 247	-205 182
Utgående ackumulerade omvärderingar	-744 247	-205 182

Utgående redovisat värde	83 947	12 015 873
---------------------------------	---------------	-------------------

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 114 914	14 985 781
Omklassificeringar	0	-14 985 781
Tillkommande fordringar	153 944	0
Avgående fordringar	-7 070 000	0
Värdering verkligt värde	0	0
Långfristiga depositioner	0	7 114 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 858	7 114 914
Utgående redovisat värde	198 858	7 114 914

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	14 985 781
Tillkommande fordringar	18 342	0
Värdering till verkligt värde	0	0
Omklassificeringar	0	-14 985 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 342	0
Utgående redovisat värde	18 342	0

Not 20 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas enligt samma princip som finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar då de är kortfristiga till sin natur och motsvarar verkligt värde. Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning på om de redovisade tillgångarna har en indikation på nedskrivningsbehov. Koncernen har per 2022-12-31 bedömt att det inte föreligger ett behov av en kreditförlustreservering.

Åldersfördelning Kundfordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallet	109 382	113 701
1-30 dagar	284 563	101 063
31-60 dagar	123 765	8 994
61-90 dagar	0	23 621
91 dagar-	116 665	310 437
Summa	634 375	444 115
Kreditförlustreservering	0	-139 339
Kundfordringar netto	634 375	304 776

**Not 21 Nyttjanderätter
Koncernen**

Nyttjanderätter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	587 157	0
Anskaffningar	0	618 060
Valutaförändring	-1 605	0
December 31, 2022	585 552	618 060
Nyttjanderätter	2022-12-31	2021-12-31
Av och nedskrivningar		
Årets avskrivningar	-146 387	-30 903
Valutaförändring	0	0
December 31, 2023	-146 387	-30 903
Utgående balans	439 165	587 157
Belopp i resultaträkningen	2022-12-31	2021-12-31
Årets avskrivningar	-121 802	-30 208
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-18 218	-5 124
Summa poster i resultaträkningen	-140 021	-35 332
Totalt nettokassaflöde under året	113 220	28 305

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	301 933	201 858
Upplupen ränteintäkt	43 320	0
Upplupen hyresintäkt	35 459	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 415	81 294
	434 127	283 152

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 574	17 081
Upplupna ränteintäkter	33 750	932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 606	0
	76 930	18 013

Not 23 Likvida medel

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	58 190 390	8 306 054
	58 190 390	8 306 054
Begränsade likvida medel		
Tillgodohavande i escrow	0	385 236
Mottagna hyresdepositioner	965 063	3 527 400
Övriga begränsade likvida medel	2 818 377	0
	3 783 440	3 912 636

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	47 406 242	434 799
	47 406 242	434 799

Not 24 Checkräkningskredit

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	4 398 641

Moderbolaget

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	4 398 641

Not 25 Långfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	11 353 604	10 409 392
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	11 353 604	10 409 392

Not 26 Långfristiga skulder från Kreditinstitutioner

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	137 180 074	84 363 606
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	9 267 186	7 079 130
	146 447 260	91 442 736

Not 27 Övriga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitutioner	911 466	236 272
Övrigt	1 608 535	1 062 719
	2 520 001	1 298 991

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	27 407	20 722
	27 407	20 722

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	1 490 144	1 520 159
Upplupna räntekostnader	727 083	18 595
Förutbetalda hyresintäkter	1 310 673	73 974
	3 527 901	1 612 728

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	223 557	179 372
	223 557	179 372

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Kursdifferenser	1 419 723	-1 368 039
Avskrivningar	124 525	430
Leasing	-63 958	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-7 068 529	-9 731 013
Upptagna intäkter avseende hyresfria perioder	-2 569 797	0
Årets intäkt från intresseföretag och gemensamt styrda bolag	2 986 248	-13 003 665
Värdering av fastigheter till marknadsvärde	-23 336 349	-21 620 232
Värdering av anläggningstillgångar till marknadsvärde	0	-3 166 310
Värdering av intresseföretag enligt verkligt värde metoden	-235 244	-1 752 676
Mottagna utdelningar	0	-82 510
	-28 743 380	-50 724 015

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	949 429	-9 731 013
Värdering av anläggningstillgångar till marknadsvärde	0	-3 166 310
Värdering av intresseföretag enligt verkligt värde metoden	-205 182	0
Mottagna utdelningar	0	-82 510
	744 247	-12 979 833

Not 30 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	443 347	2 931 131
	443 347	2 931 131

Not 31 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 844 935	7 943 303
Inköp	50 715 095	56 903 101
Försäljningar	0	-1 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 560 030	64 844 935
Utgående redovisat värde	115 560 030	64 844 935

Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
Europi Property Group Ltd	100%	100%	1	55 668	55 668
Europi Invest I AB	100%	100%	500	40 934 200	40 633 890
Europi Invest II AB	72,60%	72,60%	363	949 253	907 170
Europi Invest III AB	100%	100%	500	7 965 525	7 958 525
Europi Invest IV AB	100%	100%	500	1 557 508	1 524 757
Europi Invest V AB	100%	100%	500	24 137 520	8 337 300
Europi Invest VII AB	100%	100%	500	22 355	5 625
Europi Invest VIII AB	100%	100%	500	19 907 000	5 407 000
Europi Invest IX AB	100%	100%	500	20 007 000	5 000
Europi Invest X AB	100%	100%	500	7 000	5 000
Europi Invest XI AB	100%	100%	500	7 000	5 000
Europi Invest XII AB	100%	100%	500	5 000	0
Europi Invest XIV AB	100%	100%	500	5 000	0
				115 560 030	64 844 935

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Property Group Ltd	12232405	London, Storbritannien	271 302	77 686
Europi Invest I AB	559140-2697	Stockholm	40 523 322	-410 580
Europi Invest II AB	559146-0612	Stockholm	1 297 493	-4 002
Europi Invest III AB	559244-3146	Stockholm	7 954 592	-2 787
Europi Invest IV AB	559286-9183	Stockholm	1 554 220	-3 288
Europi Invest V AB	559286-9381	Stockholm	24 137 266	5 404
Europi Invest VII AB	559315-9428	Stockholm	16 663	-3 803
Europi Invest VIII AB	559286-9399	Stockholm	19 907 000	-467
Europi Invest IX AB	559318-4095	Stockholm	19 921 615	-85 070
Europi Invest X AB	559316-2638	Stockholm	3 247	-3 750
Europi Invest XI AB	559318-4020	Stockholm	3 247	-3 750
Europi Invest XII AB	559364-2423	Stockholm	3 438	-1 563
Europi Invest XIV AB	559364-2431	Stockholm	3 438	-1 563

Not 32 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A1-aktier	1 692 500	0,002
Antal A2-aktier	16 920 000	0,002
Antal B-aktier	11 000 000	0,002
	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

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	234 154 210
årets vinst	1 998 986
	236 153 196
disponeras så att i ny räkning överföres	236 153 196

Not 34 Ställda säkerheter

Koncernen

Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Pantsättning fastigheter	162 000 000
Pantsatta aktier i dotterföretag	8 000 000

Moderbolaget


Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Pantsättning fastigheter	0
Pantsatta aktier i dotterföretag	0

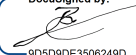
Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm dagen som framgår i vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

ECF3A3B2C741424...

Willem De Geer
Ordförande

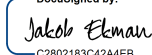
DocuSigned by:

9D5D9DE3506249D...

Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol

DocuSigned by:

D966C593BEC48A...

Jonathan Willén
VD

DocuSigned by:

C2802183C42A4EB...

Jacob Ekman

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

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.

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 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 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 signatur

KPMG AB

DocuSigned by:
Håkan Reising
BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor