

# Årsredovisning

för

## Europi Invest IX AB

559318-4095

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest IX AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 maj 2025. Årsstämman beslutade att dela ut EUR 405 900 till aktieägarna och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning. Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 27 maj 2025

  
Emmeli Höglund

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

2 (17)

Styrelsen för Europi Invest IX AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året genomgått en omstrukturering och påbörjat investeringar i fastigheter i Lissabon, Portugal. Under räkenskapsåret har bolaget, via koncernbolag, förvärvat 9 bostadsfastigheter i Lissabon, Portugal för totalt EUR 4,5 miljoner.

Två av bolagets samriskbolag har under året tagit över operationella kontrakt relaterat till LX-Factory från ett externt bolag.

Bolaget har även under året ändrat sin sammansättning av aktiekapitalet.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernens fokus det kommande året kommer vara att fortsätta genomföra projekt inom fastighetssegmentet på den europeiska marknaden, främst inom de större likvida marknaderna. Målsättningen är att utöka basen av fastighetsrelaterade tillgångar, förutsatt att bolagets avkastningskrav uppfylls för varje affär. Fastighetsvärdena baseras på antaganden om framtida resultat, varvid fel antaganden kan påverka resultatet negativt.

Bolaget följer noggrant vad som händer i världen och dess påverkan på såväl världsekonomin som de europeiska fastighetsmarknaderna och strukturella beteende- och trendförändringar. Bolaget följer hur värdet på existerande fastigheter och bolag kan påverkas såväl som tillgången på affärer. Bolaget anser att det kommer intressanta investeringsmöjligheter under 2025.

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

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

3 (17)

### Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av våra kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för koncernen 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 fortsatt signatär i UN Compact. UN Compact arbetar aktivt för att företag över hela världen ska anpassa sin verksamhet till universella principer om mänskliga rättigheter, arbete och miljö samt emot korruption. UN Compact lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Teur)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (18 mån)	<b>2021</b> (2 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-388	87	-85	0
Soliditet (%)	99,6	99,9	100,0	100,0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	24 247 704
årets förlust	-479 279
	<b>23 768 425</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 768 425
	<b>23 768 425</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

4 (17)

**Resultaträkning**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		61	0
		<b>61</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-198 661	-19 431
Övriga rörelsekostnader		-53	-71
		<b>-198 714</b>	<b>-19 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-198 653</b>	<b>-19 502</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-299 490	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	110 206	106 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-61	0
		<b>-189 345</b>	<b>106 401</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-387 998</b>	<b>86 899</b>
Bokslutsdispositioner	7	-91 281	-12 203
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-479 279</b>	<b>74 696</b>
Skatt på årets resultat	8, 9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-479 279</b>	<b>74 696</b>

**Rapport över resultat och övrigt totalresultat**

<b>Årets resultat</b>		<b>-479 279</b>	<b>74 696</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-479 279</b>	<b>74 696</b>

ank=20250714;2025071505478

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

5 (17)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	5 595 254	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	14 738 728	14 644 448
Ägarintressen i övriga företag	14	6 960	0
		<b>20 340 942</b>	<b>14 644 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 340 942</b>	<b>14 644 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 059 802	1 943 341
Övriga fordringar		0	99 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 899	18 054
		<b>3 121 701</b>	<b>2 060 675</b>
<i>Kassa och bank</i>	16	410 006	2 516 243
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 531 707</b>	<b>4 576 918</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 872 649</b>	<b>19 221 366</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17, 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 247 704	19 116 615
Årets resultat		-479 279	74 696
		<b>23 768 425</b>	<b>19 191 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 773 425</b>	<b>19 196 311</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		92 843	17 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 381	7 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>99 224</b>	<b>25 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 872 649</b>	<b>19 221 366</b>

ank=20250714;2025071505479

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

6 (17)

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>20 002 000</b>	<b>-85 385</b>	<b>19 921 615</b>
Omföring av föregående års resultat		-85 385	85 385	0
Årets resultat			74 696	74 696
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-85 385</b>	<b>160 081</b>	<b>74 696</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning		-800 000		-800 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>19 116 615</b>	<b>74 696</b>	<b>19 196 311</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>19 116 615</b>	<b>74 696</b>	<b>19 196 311</b>
Omföring av föregående års resultat		74 696	-74 696	0
Årets resultat			-479 279	-479 279
<b>Summa totalresultat</b>		<b>74 696</b>	<b>-553 975</b>	<b>-479 279</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Villkorade aktieägartillskott		5 056 393		5 056 393
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>24 247 704</b>	<b>-479 279</b>	<b>23 773 425</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 056 TEUR (0 TEUR).

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

7 (17)

**Kassaflödesanalys**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	20	-387 998	86 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	237 763	-18 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-150 235</b>	<b>68 776</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-999 137	2 260 658
Förändring av kortfristiga skulder		-17 112	12 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 166 484</b>	<b>2 342 286</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-5 995 984	-5 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 995 984</b>	<b>-5 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		0	-800 000
Erhållna aktieägartillskott		5 056 393	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 056 393</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 106 075</b>	<b>1 537 286</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 516 243	978 888
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>			
Kursdifferens i likvida medel		-162	69
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>410 006</b>	<b>2 516 243</b>

ank=20250714;2025071505481

## 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 BFNAE 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Europi Property Group AB, org. nr: 559207-9692, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Nya standarder och tolkningar

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trätt i kraft under 2024 har haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### Nya standarder och tolkningar som inte trätt i kraft

Av de nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som publicerats och träder i kraft 2025 och senare bedöms IFRS 18 ha påverkan på bolagets finansiella rapporter och IAS 21 ha påverkan på bolagets hantering avseende effekterna av ändrade valutakurser.

IFRS 18 kommer ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara genomgripande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått.

Även om tillämpningen av IFRS 18 inte kommer att ha någon inverkan på bolagets nettoresultat, förväntar sig bolaget att grupperingen av intäkter och kostnader i resultaträkningen i de nya kategorierna kommer att påverka hur rörelseresultatet beräknas och redovisas. Från den översiktliga bedömningen som bolaget gjort kan följande poster potentiellt påverka rörelseresultatet:

De poster som presenteras i räkningarna kan ändras som ett resultat av tillämpningen av konceptet "användbar strukturerad sammanfattning" och de nya principerna för aggregering och uppdelning.

Bolaget förväntar sig inte en betydande förändring av den information som för närvarande lämnas i noterna eftersom kravet på att lämna väsentlig information förblir oförändrat; hur informationen grupperas kan dock förändras som ett resultat av aggregerings-/uppdelningsprinciperna. Dessutom kommer det att finnas betydande nya upplysningar som kravs för:

1. av ledningen definierade resultatmått;
2. en specifikation av kostnadernas karaktär för poster i resultaträkningen som är presenterade per funktion - denna uppdelning kravs endast för vissa typer av kostnader; och
3. det första räkenskapsåret då IFRS 18 tillämpas - en avstämning för varje rad i resultaträkningen mellan de omräknade beloppen som presenteras med tillämpning av IFRS 18 och de belopp som tidigare presenterats med tillämpning av IAS 1.

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

9 (17)

Kassaflödesanalysen kommer att förändras avseende hur erhållen och betald ränta presenteras. Betalda räntor kommer att presenteras som kassaflöden i finansieringsverksamheten och erhållna räntor som kassaflöden i investeringsverksamheten, vilket är en förändring från nuvarande presentation som en del av kassaflöden från den löpande verksamheten.

Bolaget kommer att tillämpa den nya standarden från dess obligatoriska ikraftträdandedatum den 1 januari 2027. Retroaktiv tillämpning krävs, och därför kommer jämförande information för räkenskapsåret som slutar 31 december 2026 att omräknas i enlighet med IFRS 18.

IAS21 ska tillämpas i juridisk person från och med räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2025 eller senare och avser effekter av ändrade valutakurser. IAS 21 ger en vägledning kring bedömning av när det är möjligt att växla en valuta mot en annan och det inte är möjligt. Ändringen innehåller också vägledning till när en valutakurs ska fastställas om det inte är möjligt att växla en valuta mot en annan samt vilka upplysningar som ska lämnas, dock ska beaktan göras enligt 4 kap 6§ i BFL att de finansiella rapporterna i juridisk person ska presenteras i företagets redovisningsvaluta.

### **Transaktioner i utländsk valuta**

De finansiella transaktionerna 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 hänför sig.

### **Finansiella instrument**

#### *Klassificering och värdering*

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

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

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Företagets finansiella instrument framgår av not 3.

***Nedskrivning av finansiella tillgångar***

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

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

***Andelar i dotterföretag***

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

***Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag***

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter andrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitallänskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

***Likvida medel***

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

***Inkomstskatter***

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

***Aktuell skatt***

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

***Koncernbidrag***

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

***Kassaflödesanalys***

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

11 (17)

### 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.

### Uppskattningar och bedömningar

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

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

### Not 2 Finansiell Riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, valutarisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Bolaget eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Målsättningen med bolagets finansverksamhet är att:

- säkerställa att bolaget kan fullfölja sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera bolagets finansnetto.

De finansiella riskerna identifieras, utvärderas och säkras i närmare 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 kalla transaktionsexponering.

#### c) Kreditrisk

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

ank=20250714;2025071505485

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

12 (17)

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

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

d) Likviditetsrisk

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

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

	<b>Mindre än 3 månader</b>	<b>Mellan 3-12 månader</b>	<b>Mellan 1-5 år</b>	<b>Senare än 5 år</b>
<b>2024-12-31</b>				
Skulder till koncernföretag	1 563	91 281	0	0
Upplupna kostnader	0	6 381	0	0
	<b>1 563</b>	<b>97 662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>Mindre än 3 månader</b>	<b>Mellan 3-12 månader</b>	<b>Mellan 1-5 år</b>	<b>Senare än 5 år</b>
<b>2023-12-31</b>				
Skulder till koncernföretag	5 000	12 203	0	0
Upplupna kostnader	0	7 852	0	0
	<b>5 000</b>	<b>20 055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

13 (17)

### Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 059 802	1 943 341
Övriga fordringar	0	99 280
Upplupna intäkter	61 899	18 054
Likvida medel	410 006	2 516 243
	<b>3 531 707</b>	<b>4 576 918</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	92 843	17 203
Upplupna kostnader	6 381	7 852
	<b>99 224</b>	<b>25 055</b>

#### Uppllysning om verkligt värde

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

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

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	3 494	5 460
	<b>3 494</b>	<b>5 460</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	48 469	88 278
Kursdifferenser	-162	69
Upplupna ränteintäkter	61 899	18 054
	<b>110 206</b>	<b>106 401</b>

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

14 (17)

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Kursdifferenser	-61	0
	<b>-61</b>	<b>0</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-91 291	-12 203
	<b>-91 291</b>	<b>-12 203</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-479 279	74 696
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	98 731	-15 387
Ej avdragsgilla kostnader	-98 883	-625
Ej redovisade underskottsavdrag	42	16 012
Övrigt	110	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Underskottsavdrag**

	2024	2023
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	0	201
	<b>0</b>	<b>201</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	5 595 254	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 595 254</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 595 254</b>	<b>0</b>

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

15 (17)

### Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Europi PT HoldCo	100	100	5 595 254 5 595 254

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi PT HoldCo	518035697	Lissabon	5 877 776	282 522

### Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 644 448	18 843 447
Inköp	106 240	5 000
Försäljning/utrangering	-304 490	0
Lämnat aktieägartillskott	299 490	0
Omklassificeringar	-6 960	-4 203 999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 738 728</b>	<b>14 644 448</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 738 728</b>	<b>14 644 448</b>

### Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
KREP Sicafi SA	50	50	14 738 728 14 738 728

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
KREP Sicafi SA	507078560	Lissabon	44 898 206	3 924 852

### Not 14 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	6 960	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 960</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 960</b>	<b>0</b>

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

16 (17)

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	61 899	18 054
	<b>61 899</b>	<b>18 054</b>

**Not 16 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	410 006	2 516 243
	<b>410 006</b>	<b>2 516 243</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
<b>Exuropi Invest IX AB</b>		
Antal A-Aktier	990 000	0,005
Antal B-Aktier	10 000	0,005
	<b>1 000 000</b>	

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust**

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	24 247 704
årets förlust	-479 279
	<b>23 768 425</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	23 768 425
	<b>23 768 425</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet arvode revisions- och redovisningstjänster	6 381	7 852
	<b>6 381</b>	<b>7 852</b>

**Not 20 Räntor och utdelningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	29 875	88 278
	<b>29 875</b>	<b>88 278</b>

Europi Invest IX AB  
Org.nr 559318-4095

17 (17)

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Kursvinster	-162	-69
Upplupna ränteintäkter	61 889	-18 054
Avyttring/minskning av anläggningstillgångar	-299 490	0
	<b>-237 763</b>	<b>-18 123</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter

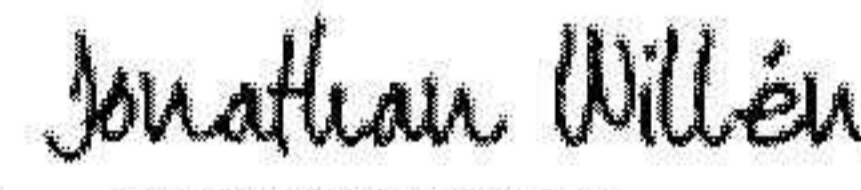
**Not 23 Eventualförpliktelser**

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har via samriskbolag förvärvat ett landområde i Portugal.  
Det har inte skett några andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
D966C0593BE6C48A...


Jonathan Willén  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
0BDD481E1AE4445...

Emmeli Höglund

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

KPMG AB

Signed by:  
  
DA038D0E28EC4D8...

Håkan Olsson Reising  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest IX AB, org. nr 559318-4095

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Europi Invest IX AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest IX ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 IX AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel 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 IX AB för år 2024 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 IX AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

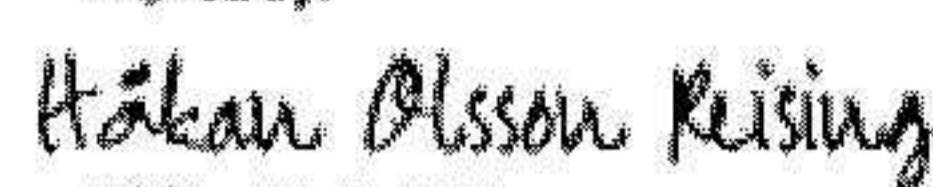
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Signed by:  
  
 DA938D9E20EC4D8...

Håkan Olsson Reising  
 Auktoriserad revisor

### Certificate Of Completion

Envelope Id: F13F0774-1A3C-417F-92F7-44DB404F809A  
 Subject: Europi Invest IX AB  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 19  
 Certificate Pages: 5  
 AutoNav: Enabled  
 EnvelopeId Stamping: Enabled  
 Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

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

### Record Tracking

Status: Original  
 08-May-25 | 13:10  
 Holder: Matilda Svenson  
 matilda@europi.se

Location: DocuSign

### Signer Events

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

### Signature

DocuSigned by:  
  
 0BDD481E1AE4445...

Signature Adoption: Drawn on Device  
 Using IP Address: 178.78.199.138

### Timestamp

Sent: 08-May-25 | 13:12  
 Viewed: 08-May-25 | 13:56  
 Signed: 08-May-25 | 13:57

### 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: c79f6795-2651-551d-9467-693b85b767b6  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 08-May-25 | 13:56

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Accepted: 08-May-25 | 13:56  
 ID: 734a1286-0521-4b71-8086-07e9725e7862

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

DocuSigned by:  
  
 D986C693BE6C48A...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 86.161.218.207

Sent: 08-May-25 | 13:12  
 Viewed: 09-May-25 | 08:30  
 Signed: 09-May-25 | 08:31

### 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: 108e0b29-91cb-5f2a-9d1a-76166dee0ca5  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 09-May-25 | 08:30

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

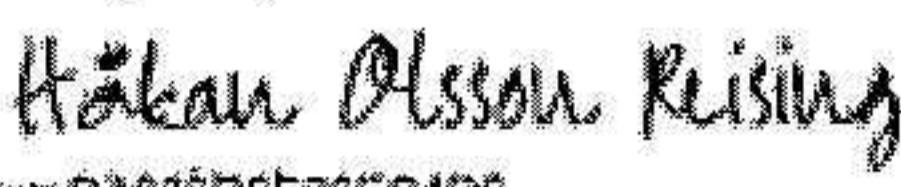
ank=20250714;2025071505494

ank=20250714;2025071505495

**Signer Events**

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

**Signature**

Signed by:  
  
DA936D9E26EC4D6...

**Timestamp**

Sent: 09-May-25 | 08:31  
Viewed: 09-May-25 | 08:46  
Signed: 09-May-25 | 08:47

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.185.80.203  
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: 4143051e-e70c-57e1-9c16-711491889e16  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 09-May-25 | 08:46

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 09-May-25 | 08:46  
ID: a0845580-4b8b-4fec-8626-6d287b848a39

**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	08-May-25   13:12
Certified Delivered	Security Checked	09-May-25   08:46
Signing Complete	Security Checked	09-May-25   08:47
Completed	Security Checked	09-May-25   08:47

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**