

Årsredovisning
för
Europi Invest VIII AB
559286-9399

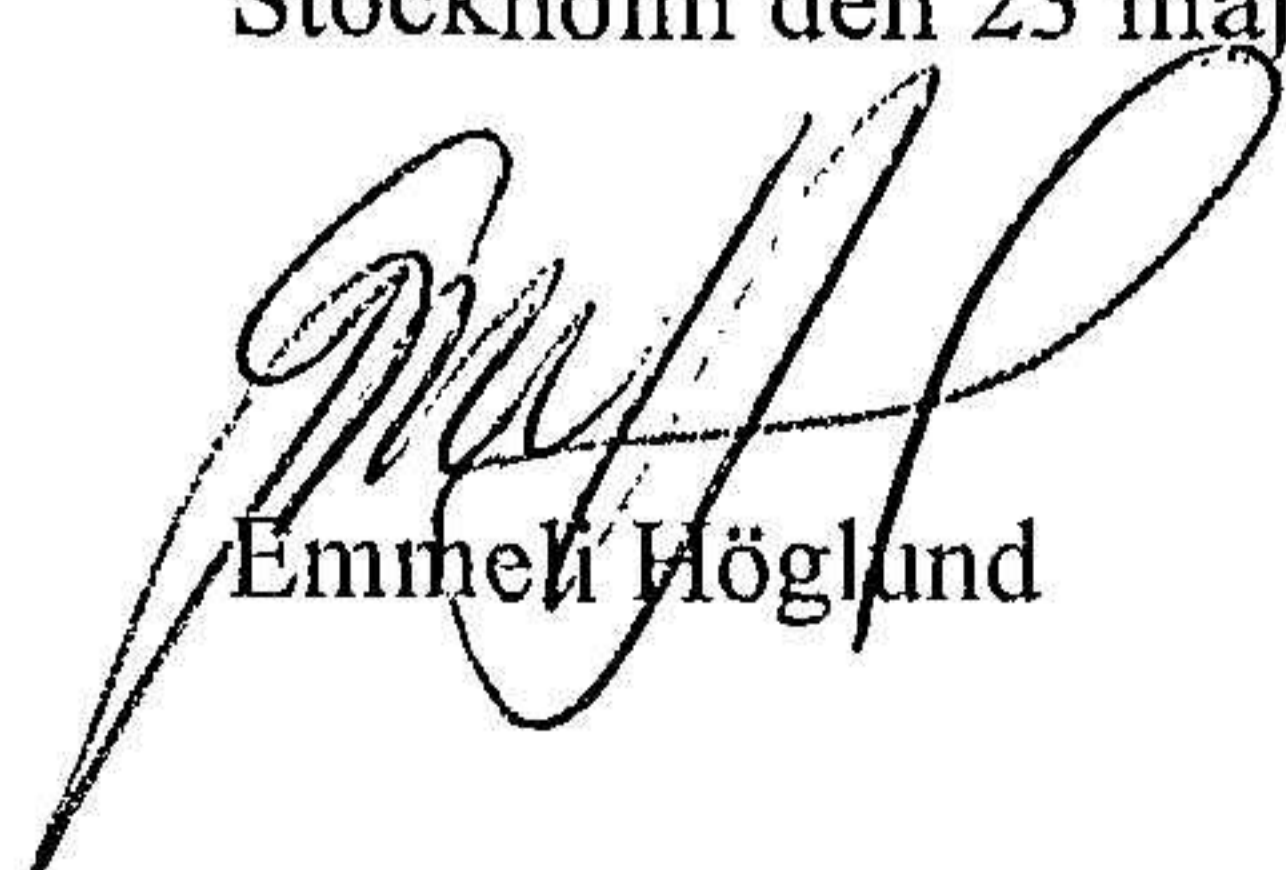
Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest VIII AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 23 maj 2025


Emmeli Höglund

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

1 (15)

Styrelsen för Europi Invest VIII 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 erhållit utdelning om EUR 300 000 från dotterbolag. Därefter har EUR 565 000 delats ut till moderbolaget.

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.

Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av våra kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för koncernens arbete på såväl portföljnivå som företagsnivå. Bolaget kommer använda sitt inflytande i arbete med investeringar för att se till att hålla högsta standard och en hållbar strategi. Bolagets profil är att en hållbar miljö är en förutsättning för att fatta rätt affärsbeslut.

Moderbolaget är 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 korrupktion. UN Compact lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

2 (15)

Flerårsöversikt (Teur)	2024	2023	2021/22 (18 mån)	2020/21 (7 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	-4	3	0
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0	100,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	21 131 332
årets vinst	20
	21 131 352
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 131 352
	21 131 352

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

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

3 (15)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		60	0
		60	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-15 909	-15 276
Övriga rörelsekostnader		-53	-71
		-15 962	-15 347
Rörelseresultat		-15 902	-15 347
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	15 967	11 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-45	-11
		15 922	11 679
Resultat efter finansiella poster		20	-3 668
Resultat före skatt		20	-3 668
Skatt på årets resultat	7, 8	0	0
Årets resultat		20	-3 668
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		20	-3 668
Årets totalresultat		20	-3 668

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

4 (15)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

9, 10

20 649 600

20 649 600

Andra långfristiga fordringar

11

463 166

749 871

21 112 766**21 399 471****Summa anläggningstillgångar****21 112 766****21 399 471****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

0

250 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

22 108

21 070

22 108**271 070***Kassa och bank*

13

9 423

10 398

Summa omsättningstillgångar**31 531****281 468****SUMMA TILLGÅNGAR****21 144 297****21 680 939****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

14, 15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000

5 000

5 000**5 000***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

21 131 332

21 664 000

Årets resultat

20

-3 668

21 131 352**21 660 332****Summa eget kapital****21 136 352****21 665 332****Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

1 562

7 754

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

6 383

7 853

Summa kortfristiga skulder**7 945****15 607****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****21 144 297****21 680 939**

ank=20250705;2025070701900

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

5 (15)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	19 902 000	0	19 907 000
Årets resultat			-3 668	-3 668
Summa totalresultat			-3 668	-3 668
Transaktioner med aktieägare				
Villkorat aktieägartillskott		1 762 000		1 762 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	21 664 000	-3 668	21 665 332
Ingående eget kapital 2024-01-01	5 000	21 664 000	-3 668	21 665 332
Omföring av föregående års resultat		-3 668	3 668	0
Årets resultat			20	20
Summa totalresultat		-3 668	3 688	20
Transaktioner med aktieägare				
Villkorat aktieägartillskott		36 000		36 000
Utdelning Europi Property Group AB		-565 000		-565 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 000	21 131 332	20	21 136 352

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 21 700 TEUR (21 664 TEUR).

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

6 (15)

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Restultat efter finansiella poster	17	20	-3 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-851	-11 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-831	-15 157
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		250 000	-250 000
Förändring av kortfristiga skulder		-7 662	12 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten		241 507	-252 304
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-1 434 000
Förändring av långfristiga fordringar		286 705	-66 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		286 705	-1 500 000
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-565 000	0
Erhållna aktieägartillskott		36 000	1 762 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-529 000	1 762 000
Årets kassaflöde		-788	9 696
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 398	713
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-187	-11
Likvida medel vid årets slut	13	9 423	10 398

ank=20250703;2025070701902

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 VIII AB
Org.nr 559286-9399

8 (15)

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 hänförs 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.

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

9 (15)

Företagets finansiella instrument framgår av not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Andelar i dotterföretag

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

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.

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.

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

10 (15)

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. Ansvar 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. Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kalla transaktionsexponering. I nuläget är dock bolagets valutaexponering begränsad.

c) Kreditrisk

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

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

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

d) Likviditetsrisk

Moderbolaget säkerställer genom en försiktig likviditetshandling 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

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

11 (15)

behöver i den löpande verksamheten.

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

	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
2024-12-31				
Skulder till koncernbolag	1 562	0	0	0
Upplupna kostnader	0	6 382	0	0
	1 562	6 382	0	0
	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
2023-12-31				
Skulder till koncernbolag	5 000	2 754	0	0
Upplupna kostnader	0	7 853	0	0
	5 000	10 607	0	0

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
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	463 166	749 871
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	250 000
Upplupna intäkter	22 108	21 070
Likvida medel	9 423	10 398
	494 697	1 031 339
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	-1 562	-7 754
Upplupna kostnader	-6 382	-7 853
	-7 944	-15 607

Uppllysning om verkligt värde

För kortfristiga fordringar och skulder, som tillexempel 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.

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

12 (15)

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
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	3 495	5 460
	3 495	5 460

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	16 154	11 690
Kursdifferenser	-187	0
	15 967	11 690

Rättelse av fel avseende 2023, 11 500 EUR har klassificerats felaktigt som resultat från övriga värdepapper, detta har nu rättats och istället klassificerats som övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Kursdifferenser	-45	-11
	-45	-11

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	20	-3 668
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-4	756
Ej avdragsgilla kostnader	-169	-119
Ej redovisade underskottsavdrag	0	-637
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	173	0
Redovisad skattekostnad	0	0

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

13 (15)

Not 8 Underskottsavdrag

	2024	2023
Outnyttjade underskottsavdrag för vilken ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	2 253	3 093
	2 253	3 093

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 649 600	19 215 600
Lämnade aktieägartillskott	0	1 434 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 649 600	20 649 600
Utgående redovisat värde	20 649 600	20 649 600

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Europi Invest VIII PropCo S.á.r.l.	95,6	11 491	20 649 600	
			20 649 600	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Invest VIII PropCo S.á.r.l.	B262453	Luxenburg	24 982 907	-1 501 801

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 871	683 871
Tillkommande fordringar	0	66 000
Avgående fordringar	-286 705	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 166	749 871
Utgående redovisat värde	463 166	749 871

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 108	21 070
	22 108	21 070

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

14 (15)

Not 13 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	9 423	10 398
	9 423	10 398

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Europi Invest VIII AB		
Antal stamaktier	500	10
	500	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	21 131 332
årets vinst	20
	21 131 352
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 131 352
	21 131 352

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet arvode revision- och redovisningstjänster	6 382	7 853
	6 382	7 853

Not 17 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	13 295	190
	13 295	190

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

15 (15)

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	-1 038	-11 500
Kursförluster	187	11
	-851	-11 489

Not 19 Uppgifter om moderföretag

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Not 20 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 21 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Jonathan Willén
D966C593BE6C48A...

Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:
Emmeli Höglund
0BDD481E1AE4446...

Emmeli Höglund

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

KPMG AB

Signed by:
Håkan Olsson Reising
DA936D9E26EC4D6...

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest VIII ABs finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest VIII AB enligt god 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 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 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.

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Europi Invest VIII 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 VIII AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar 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:
Håkan Olsson Reising
DA936D9E26EC4D8...

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: B7359850-BA1C-4514-87F1-5E5ACC665313

Subject: Europi Invest VIII AB 2024

Source Envelope:

Document Pages: 18

Certificate Pages: 5

AutoNav: Enabled

Envelopeld 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

19-May-25 | 14:07

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:

08DD481E1AE4445...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 178.78.199.138

Timestamp

Sent: 19-May-25 | 14:19

Viewed: 20-May-25 | 14:30

Signed: 20-May-25 | 14:30

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: a55b83f8-1be7-53d7-94c8-79e48ecc6cb3

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 20-May-25 | 14:27

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 20-May-25 | 14:30

ID: 18f0649c-7511-4ed7-b13d-e1a2556bc0d8

Jonathan Willén

jonathan@europi.se

CEO / Director

Europi Property Group Ltd

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

D966C693BE6C48A...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 86.161.218.207

Sent: 19-May-25 | 14:19

Viewed: 20-May-25 | 20:20

Signed: 20-May-25 | 20:20

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: f9327174-a78a-5a73-9ab8-3423ffaf053f

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 20-May-25 | 20:20

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 29-Aug-21 | 11:07

ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

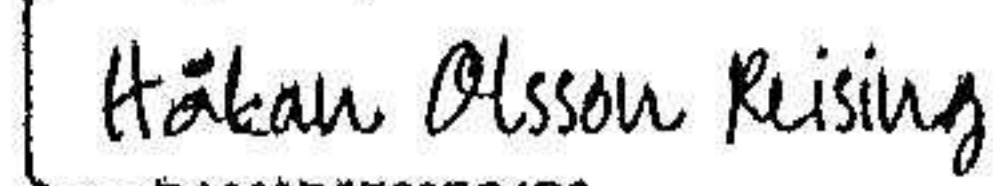
ank=20250703;2025070701914

ank=20250705:2025070701915

Signer Events

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

Signature

Signed by:

DA936D8E26EC4D8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 79.136.13.105

Timestamp

Sent: 20-May-25 | 20:20
Viewed: 20-May-25 | 22:00
Signed: 20-May-25 | 22:01

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: eae61a5e-52c7-5adb-b606-3084633cb621
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 20-May-25 | 22:00

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 20-May-25 | 22:00
ID: c588bc63-8ce1-45a6-9d3a-5df8062e2492

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	19-May-25 14:19
Certified Delivered	Security Checked	20-May-25 22:00
Signing Complete	Security Checked	20-May-25 22:01
Completed	Security Checked	20-May-25 22:01

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure