

Årsredovisning

Europi Invest IV AB

Org.nr 559286-9183

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest IV AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 22 maj 2024. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet disponerades.

Stockholm den 22 maj 2024


Emmeli Höglund
Styrelseledamot

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

1 (15)

Styrelsen för Europi Invest IV AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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. De underliggande tillgångarnas värde 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 investeringar utvecklas och tror på intressanta investeringsmöjligheter under 2024.

Koncernen har likviditet för en överblickbar framtid. Styrelsen bedömer därmed bolgets 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.

Ägarförhållanden

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

2024052717191

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

2 (15)

2024052717192

Flerårsöversikt (Teur)	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-11	-3	-6
Soliditet (%)	95,0	100,0	99,8

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	1 550 036
årets förlust	-10 847
	1 539 189
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 539 189
	1 539 189

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

3 (15)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-12 753	-3 528
Rörelseresultat		-12 753	-3 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 850	273
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-944	-33
Summa finansiella poster		1 906	240
Resultat efter finansiella poster		-10 847	-3 288
Resultat före skatt		-10 847	-3 288
Skatt på årets resultat	7, 8	0	0
Årets resultat		-10 847	-3 288

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

2024052717193

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

4 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	1 573 857	1 547 142
Summa anläggningstillgångar		1 573 857	1 547 142
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	11	52 112	871
Summa omsättningstillgångar		52 112	871
SUMMA TILLGÅNGAR		1 625 969	1 548 013

2024052717194

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

5 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12, 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
		5 000	5 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 550 036	1 546 301
Årets resultat		-10 847	-3 288
		1 539 189	1 543 013
Summa eget kapital		1 544 189	1 548 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		74 041	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7 739	0
Summa kortfristiga skulder		81 780	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 625 969	1 548 013

2024052717195

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

6 (15)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 000	1 519 756	-6 207	1 518 549	
Disposition enl beslut på årsstämma		-6 207	6 207	0	
Årets resultat			-3 288	-3 288	
Summa totalresultat		-6 207	2 919	-3 288	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Ovillkorat aktieägartillskott		32 752		32 752	
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 000	1 546 301	-3 288	1 548 013	
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	1 546 301	-3 288	1 548 013	
Disposition enl beslut på årsstämma		-3 288	3 288	0	
Årets resultat			-10 847	-10 847	
Summa totalresultat		-3 288	-7 559	-10 847	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Ovillkorat aktieägartillskott		7 023		7 023	
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	1 550 036	-10 847	1 544 189	

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 520 TEUR (fg år 1 520 TEUR)

2024052717196

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

7 (15)

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	-10 847	-3 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-227	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-11 074	-3 288
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga skulder		82 903	-3 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 829	-6 293
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-26 666	-27 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 666	-27 411
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		7 000	32 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 000	32 752
Årets kassaflöde		52 163	-952
Likvida medel vid årets början		871	1 823
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-922	0
Likvida medel vid årets slut	11	52 112	871

2024052717197

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Europi Property Group AB, 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.

Nya standarder och tolkningar

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder eller tolkningar haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har antagits tidigt av bolaget haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Transaktioner i utländsk valuta

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

9 (15)

2024052717199

Finansiella instrument*Klassificering och värdering*

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

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

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Företagets finansiella instrument framgår av not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Andelar i dotterföretag

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

Likvida medel

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs.

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

Not 2 Finansiell riskhantering

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

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

De finansiella riskerna identifieras, utvärderas och säkras i nära samarbete med moderbolaget. Ansvar för hantering av bolagets finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

a) Marknadsrisk

Bolaget 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 kallad transaktionsexponering. I nuläget är dock bolagets valutaexponering begränsad.

c) Kreditrisk

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

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

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

d) Likviditetsrisk

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

2024052717201

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.

2023-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	5 000	69 041	0	0
Upplupna kostnader	0	7 739	0	0
	5 000	76 780	0	0
2022-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Upplupna kostnader	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Likvida medel	52 112	871
	52 112	871
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	74 041	0
Upplupna kostnader	7 739	0
	81 780	0

Upplysning 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.

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

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.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kpmg AB		
Revisionsuppdrag	3 042	0
	3 042	0

Föregående år fakturerades revisionskostnaderna till överordnat moderbolag

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	1 679	0
Kursdifferenser	1 171	273
	2 850	273

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kursdifferenser	-944	-33
	-944	-33

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

2024052717202

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

13 (15)

Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 847		-3 288
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 234	20,60	677
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1,09	-118	0,00	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	1,95	64
Ej redovisade underskottsavdrag	-19,51	-2 116	-22,54	-741
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 8 Underskottsavdrag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	18 810	9 217
	18 810	9 217

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 547 142	1 519 731
Lämnade aktieägartillskott	26 715	27 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 573 857	1 547 142
Utgående redovisat värde	1 573 857	1 547 142

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Europi Invest IV Ltd	100%	100%	1	1 573 857
				1 573 857

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Invest IV Ltd	13614276	London	1 495 074	-22 249

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	52 112	871
	52 112	871

2024052717203

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

14 (15)

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Europi Invest IV AB		
Antal stamaktier	500	10
	<u>500</u>	

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 550 036	
årets förlust	-10 847	
	<u>1 539 189</u>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	1 539 189	
	<u>1 539 189</u>	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupet arvode revision- och redovisningstjänster	7 739	0
	<u>7 739</u>	<u>0</u>

Not 15 Räntor och utdelningar

2023-12-31

2022-12-31

Erhållen ränta	1 679	0
	<u>1 679</u>	<u>0</u>

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023-12-31

2022-12-31

Valutakursdifferenser	-227	0
	<u>-227</u>	<u>0</u>

Europi Invest IV AB
Org.nr 559286-9183

15 (15)

2024052717205

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har ett aktieägartillskott om 8 000 GBP lämnats till dotterbolaget Europi Invest IV Ltd.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

DocuSigned by:

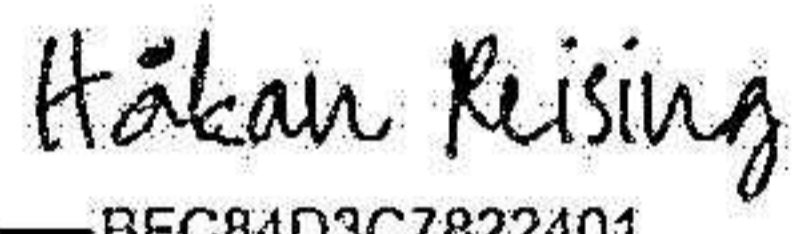
D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:

0BDD481E1AE4445...
Emmeli Höglund

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

KPMG

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2AFB76E268A0453C82F32AFD7CA5218F
Subject: V02 Europi Invest IV AB - Draft Financial Statement 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 16
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

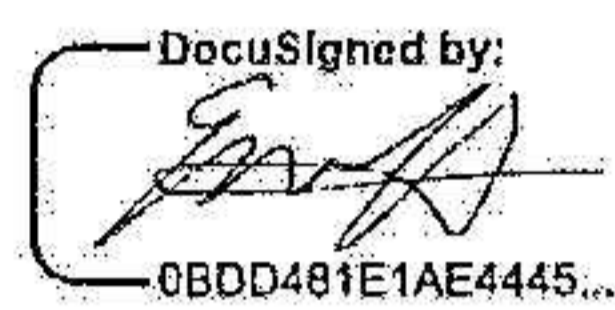
Status: Original
29-Apr-24 | 10:38
Holder: Matilda Svenson
matilda@europi.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 78.82.217.90

Timestamp

Sent: 29-Apr-24 | 15:33
Viewed: 29-Apr-24 | 18:59
Signed: 29-Apr-24 | 18:59

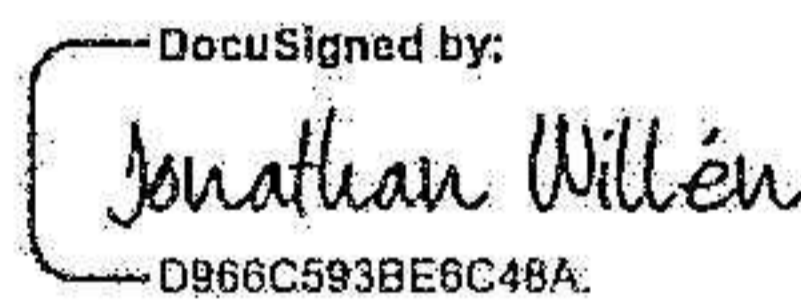
Authentication Details

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: 2e6c68d8-ec3e-55e2-96d4-c73689c5ac6a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 29-Apr-24 | 18:59

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 29-Apr-24 | 18:59
ID: c0c86390-7e9c-460d-a0d4-815a4c6c6960

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



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

Sent: 29-Apr-24 | 15:33
Viewed: 29-Apr-24 | 15:35
Signed: 29-Apr-24 | 15:36

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: 68cbf0b3-be51-54fd-a02d-b98df7e27e43
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 29-Apr-24 | 15:35

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 29-Aug-21 | 11:07
ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

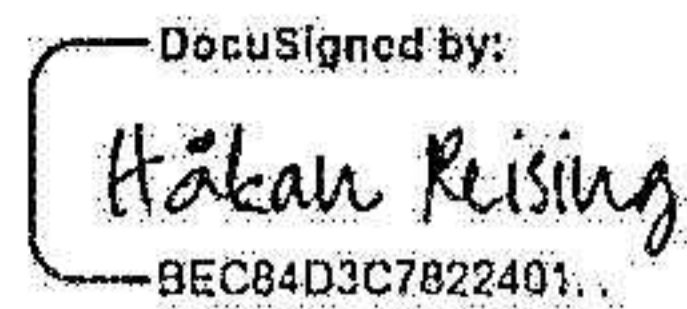
2024052717207

2024052717208

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.224.172.94

Timestamp

Sent: 29-Apr-24 | 18:59
Viewed: 30-Apr-24 | 00:19
Signed: 30-Apr-24 | 00:19

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: 668f2a72-f677-5fce-98ce-eb9392eed12f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30-Apr-24 | 00:19

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: 52f29ec2-039f-51ee-bedf-6815a8f62912
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30-Apr-24 | 01:20

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 14-Sep-21 | 13:11
ID: 071548d5-70ab-4641-92bb-5063f8001939

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

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

29-Apr-24 | 15:33
30-Apr-24 | 00:19
30-Apr-24 | 00:19
30-Apr-24 | 00:19

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest IV AB, org. nr 559286-9183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Europi Invest IV AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest IV ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 IV 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 revisionssed 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 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 IV AB för år 2023 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 IV 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 styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

2024052717210

Certificate Of Completion

Envelope Id: F82F72BF4FB64DC5B7BA6104C17F3BBF
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse EI IV AB 2023.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Håkan Reising
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
hakan.reising@kpmg.se
IP Address: 81.224.172.94

Record Tracking

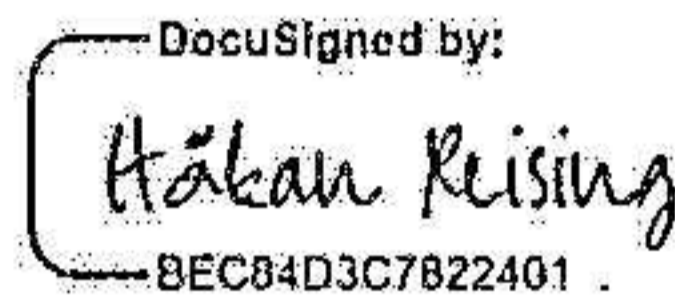
Status: Original
4/30/2024 1:55:07 AM
Holder: Håkan Reising
hakan.reising@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.224.172.94

Timestamp

Sent: 4/30/2024 1:55:55 AM
Viewed: 4/30/2024 2:01:31 AM
Signed: 4/30/2024 2:01:38 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: 2397d994-94b2-5300-80cf-1130a6d6a87c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/30/2024 2:01:21 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: 2397d994-94b2-5300-80cf-1130a6d6a87c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/30/2024 2:12:23 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Type, Status, and Timestamp. Rows include In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, and Witness Events.

2024052717211

Notary Events

Envelope Summary Events

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Payment Events

Signature

Status

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

Status

Timestamp

Timestamps

4/30/2024 1:55:55 AM
4/30/2024 2:01:31 AM
4/30/2024 2:01:38 AM
4/30/2024 2:01:38 AM

Timestamps