

2024052713126

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Europi Property Group AB
559207-9692

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad styrelseledamot i Europi Property Group AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet disponerades.

Stockholm den 23 april 2024


Willem De Geer
Styrelseledamot

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

2

Styrelsen och verkställande direktören för Europi Property Group AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, förvärva, förvalta och avyttra fastigheter samt äga och förvalta fast och lös egendom, typiskt sett fastighetsrelaterade tillgångar, samt driva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den finansiella positionen för koncernen har under räkenskapsåret påverkats av följande väsentliga händelser:

Koncernen förvärvade en kontorsfastighet i Spanien för EUR 13,9m vilket följdes av en lokal omorganisering. Koncernen förvärvade även i en logistikfastighet för EUR 4m och ingick ett leasingavtal för att finansiera ett förvärv av en annan logistikfastighet för EUR 1,2m, både via koncernens Portugisiska logistikstrategi, Ecologis. Vidare avyttrade koncernen publika aktier, som hållits i en kapitalförsäkring, till en vinst om EUR 13,1m. Koncernen emottog återbetalning av aktieägarlån motsvarande EUR 2.5m från ett av sina joint ventures.

Ett aktieinlösenförfarande genomfördes i moderbolaget vilket resulterade i en återbetalning om EUR 960k.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen följer noga vad som händer i världen, som t.ex. pågående geopolitiska konflikter och deras inverkan även på världsekonomin som den europeiska fastighetsmarknaden och strukturella förändringar i beteende och trender. Koncernen följer och bedömer hur värdet på befintliga fastigheter och företag kan påverkas liksom tillgången på affärsmöjligheter band. Koncernen tror att det kommer att finnas intressanta investeringsmöjligheter år 2024.

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

Personal

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

3

Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av Koncernens kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för Koncernens arbete på såväl portföljnivå som företagsnivå. Koncernen använder sitt inflytande i arbete med investeringar för att se till att hålla högsta standard och en hållbar strategi. Bolagets profil är att en hållbar miljö är en förutsättning för att fatta rätt affärsbeslut. Moderbolaget är signatär i UN Compact. UN Compact arbetar aktivt för att företag över hela världen ska anpassa sin verksamhet till universella principer om mänskliga rättigheter, arbete och miljö samt emot korruption. UN Global Compact Principles lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Ägarförhållanden

Europi Property Group AB har tre aktieslag per 2023-12-31, A1, A2 och B. A2 aktier medför ingen rätt till ekonomisk vinst i bolaget, utan enbart rösträtt. Brunswick Invest X AB (559144-4285) äger 100 % av A1 och 93% av A2 aktierna. B-aktierna ägs av 26 aktieägare där Brunswick Invest XI AB (559213-7367) är den enskilt största aktieägaren med 24 % av B-aktierna. Förutom Brunswick Invest XI AB äger ytterligare en aktieägare mer än 10 % av aktierna.

Flerårsöversikt (K EUR)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22,188	15,583	5,216	61
Resultat efter finansiella poster	12,757	25,101	50,041	1,179
Soliditet (%)	62.35	62.8	61.1	76
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	125	155	-
Resultat efter finansiella poster	7,535	1,152	10,767	726
Soliditet (%)	98.7	99.8	96.5	82

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	235,193,196
årets vinst	9,421,423
	244,614,619
disponeras så att	
Delas ut till aktieägare	15,032,675
I ny räkning överföres	229,581,944
disponeras så att i ny räkning överföres	244,614,619

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

2024052713128

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

4

2024052713129

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4	22,188,232	15,583,238
Övriga rörelseintäkter	5	2,482,055	879,111
		24,670,287	16,462,349
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-13,524,027	-11,096,733
Personalkostnader	7	-2,458,762	-1,394,951
Övriga rörelsekostnader		-10,724	-15,772
		-15,993,513	-12,507,456
Rörelseresultat		8,676,774	3,954,893
Resultat från finansiella poster			
Värdetförändring fastigheter	8	-9,064,596	23,336,349
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	9	5,605,986	-2,986,248
Omvärderingar till verkligt värde	10	7,267,162	8,253,202
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	5,512,457	-949,429
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3,774,253	463,435
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-9,015,132	-6,970,751
		4,080,130	21,146,558
Resultat efter finansiella poster		12,756,904	25,101,451
Resultat före skatt		12,756,904	25,101,451
Skatt	13	1,366,598	-4,084,166
Årets resultat		14,123,502	21,017,285
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		15,914,218	19,109,082
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,790,716	-1,908,203
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		14,123,502	21,017,285
Omräkningsdifferens		-97,007	-479,504
Summa årets resultat		14,026,495	20,537,781
Årets totalresultat		14,026,495	20,537,781

**Koncernens
Balansräkning**

Not 31/12/2023 31/12/2022

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill	15	2,935,720	4,990
		2,935,720	4,990

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16	316,224,282	295,862,478
Inventarier, verktyg och installationer	17	25,659	10,057
Aktiverade tillgångar		42,326	0
		316,292,267	295,872,535

Finansiella anläggningstillgångar

Derivatinstrument		6,217,513	10,235,685
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	3,374,445	2,769,180
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	9	86,330,905	96,383,298
Uppskjuten skattefordran		4,562,178	1,639,803
Långfristiga fordringar		899,781	0
Andra långfristiga fordringar	19	194,780	198,858
Nyttjanderätter	21	328,685	439,165
		101,908,287	111,665,989
Summa anläggningstillgångar		421,136,274	407,543,514

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	2, 20	952,838	634,375
Aktuella skattefordringar		184,262	0
Övriga fordringar	2	3,539,649	1,281,685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	602,760	434,127
		5,279,509	2,350,187

Kassa och banktillgodohavanden

Banktillgodohavanden	23	75,826,273	58,190,390
Begränsade likvida medel	23	5,802,542	3,783,440
		81,628,815	61,973,830

Summa omsättningstillgångar		86,908,324	64,324,017
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		508,044,598	471,867,531
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Koncernens	Not	31/12/2023	31/12/2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		60,000	60,000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		293,486,703	279,674,663
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		293,546,703	279,734,663
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		23,226,814	16,429,217
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		23,226,814	16,429,217
Summa eget kapital		316,773,517	296,163,880
Obeskattade reserver		268,536	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	25	12,421,050	11,353,604
Skulder till kreditinstitut	26	133,429,239	146,447,260
Långfristig leasingsskuld		246,282	324,797
Uppskjuten skatteskuld		10,436,881	9,698,629
		156,533,452	167,824,290
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	0
Leverantörsskulder	2	2,039,782	1,169,041
Aktuella skatteskulder		720,332	485,559
Kortfristig leasingsskuld		0	176,859
Övriga skulder	27	25,599,425	2,520,001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	6,109,554	3,527,901
		34,469,093	7,879,361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		508,044,598	471,867,531

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4,789	128,757,865	41,398,116	13,584,521	183,745,291
Aktieägartillskott		91,250,001			91,250,001
Årets resultat			19,109,082		19,109,082
Förvärvat minoritetsintresse				1,908,203	1,908,203
Minoritetens andel av årets resultat				1,488,282	1,488,282
Fondemission	55,211		-55,211		0
Justering av föregående års minoritetsintresse			-31,888	31,888	0
Kursdifferens			-753,302	-583,677	-1,336,979
Summa totalresultat	55,211	91,250,001	18,268,681	2,844,696	112,418,589
Utgående eget kapital 2022-12-31	60,000	220,007,866	59,666,797	16,429,217	296,163,880
Ingående eget kapital 2023-01-01	60,000	220,007,866	59,666,797	16,429,217	296,163,880
Aktieägartillskott					0
Årets resultat			15,914,790		15,914,790
Förvärvat minoritetsintresse				7,431,432	7,431,432
Minoritetens andel av årets resultat				-1,790,716	-1,790,716
Aktieinlösen			-960,000		-960,000
Justering av föregående års minoritetsintresse			-1,099,627	1,099,627	0
Justering föregående år			250,631		250,631
Utdelning			-800,000		-800,000
Kursdifferens			506,246	57,254	563,500
Summa totalresultat	0	0	13,812,040	6,797,597	20,609,637
Utgående eget kapital 2023-12-31	60,000	220,007,866	73,478,837	23,226,814	316,773,517

2024052713132

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

8

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys		-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12,756,904	25,101,451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	-7,885,681	-28,743,380
Betald skatt		-379,467	-366,032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4,491,756	-4,007,961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2,724,910	-1,126,633
Förändring leverantörsskulder		855,582	1,038,723
Förändring av kortfristiga skulder		4,467,376	1,843,676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7,089,804	-2,252,195
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och materiella anläggningstillgångar		-31,469,586	-95,252,188
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-1,706,080
Investeringar i icke-finansiella tillgångar		-47,072	-22,660,945
Investeringar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		15,658,379	4,986,312
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		16,365,849	11,474,020
Förändring av långfristiga fordringar		-894,029	6,911,947
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-386,459	-96,246,934
Finansieringsverksamheten			
Valutakursförändringar inom eget kapital		0	0
Erhållna aktieägartillskott		-2,910,745	91,250,001
Erhållen utdelning		0	0
Upptagna lån		7,589,342	55,981,945
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		8,373,487	1,488,282
Återbetalning i leasingskulder		-265,116	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12,786,968	148,720,228
Årets kassaflöde		19,490,313	50,221,100
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		61,973,830	12,218,690
Valutakursförändringar i likvida medel			
Valutakursförändringar i likvida medel		164,672	-465,960
Likvida medel vid årets slut		81,628,815	61,973,830

2024052713133

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

9

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	124,928
Övriga rörelseintäkter	5	92,711	20,648
		92,711	145,576
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-783,509	-2,936,313
Övriga rörelsekostnader		-1,551,912	-15,441
Personalkostnader		-190,390	-273,069
		-2,525,811	-3,224,823
Rörelseresultat		-2,433,100	-3,079,247
Resultat från finansiella poster			
Omvärderingar till verkligt värde	10	0	205,182
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1,993,432	-949,429
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	9	7,050,857	4,986,312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1,406,663	144,171
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-482,518	-154,663
		9,968,434	4,231,573
Resultat efter finansiella poster		7,535,334	1,152,326
Bokslutsdispositioner	30	2,086,255	443,347
Resultat före skatt		9,621,589	1,595,673
Skatt på årets resultat	13	-147,595	444,720
Övriga skatter	13	-52,572	-41,407
Årets resultat		9,421,422	1,998,986
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		9,421,422	1,998,986
Summa årets resultat		9,421,422	1,998,986

2024052713134

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

10

Moderbolagets Balansräkning

Not 31/12/2023 31/12/2022

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	31	166,735,530	115,560,030
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	219,964	83,947
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		51,900,189	70,997,347
Uppskjuten skattefordran		591,029	771,192
Andra långfristiga fordringar	19	18,385	18,342
		219,465,097	187,430,858

Icke-finansiella anläggningstillgångar

Aktiverade tillgångar		42,326	0
		42,326	0

Summa anläggningstillgångar 219,507,423 187,430,858

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		7,200,036	1,705,450
Övriga fordringar		113,181	170,019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	74,326	76,930
		7,387,543	1,952,399

Kassa och bank 23 20,890,812 47,406,242
Summa omsättningstillgångar 28,278,355 49,358,641

SUMMA TILLGÅNGAR 247,785,778 236,789,499

2024052713135

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

11

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

31/12/2023

31/12/2022

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

32, 33

Bundet eget kapital

Aktiekapital

60,000

60,000

60,000**60,000**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

235,193,196

234,154,210

Årets resultat

9,421,423

1,998,986

244,614,619**236,153,196**

Summa eget kapital

244,674,619**236,213,196**

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

24

0

0

Leverantörsskulder

2

136,683

86,916

Skulder till koncernföretag

1,560,807

71,685

Aktuella skatteskulder

76,887

166,738

Övriga skulder

27

944,043

27,407

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

392,739

223,557

Summa kortfristiga skulder

3,111,159**576,303**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

247,785,778**236,789,499**

2024052713136

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4,789	129,612,229	13,347,190	142,964,208
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		13,347,190	-13,347,190	0
Fondemission	55,211	-55,211		0
Aktieägartillskott		91,250,002		91,250,002
Årets resultat			1,998,986	1,998,986
Summa totalresultat	55,211	104,541,981	-11,348,204	93,248,988
Utgående eget kapital 2022-12-31	60,000	234,154,210	1,998,986	236,213,196
Ingående eget kapital 2023-01-01	60,000	234,154,210	1,998,986	236,213,196
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		1,998,986	-1,998,986	0
Aktieinlösen		-960,000		-960,000
Aktieägartillskott				0
Årets resultat			9,421,423	9,421,423
Summa totalresultat	0	1,038,986	7,422,437	8,461,423
Utgående eget kapital 2023-12-31	60,000	235,193,196	9,421,423	244,674,619

2024052713137

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

13

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		9,621,589	1,595,673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-1,993,432	744,247
Betald skatt		-172,439	-32,821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7,455,718	2,307,099
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5,435,144	1,355,730
Förändring av leverantörsskulder		49,767	62,587
Förändring av kortfristiga skulder		2,574,940	-242,077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4,645,281	3,483,339
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-32,078,342	-54,532,593
Investeringar i icke-finansiella tillgångar		-42,326	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	18	0	11,187,679
Förändring av långfristiga fordringar		-43	-18,342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32,120,711	-43,363,256
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Erhållna utdelningar		0	0
Aktieinlösen		960,000	0
Erhållna aktieägartillskott		0	91,250,001
Förändring checkräkningskredit		0	-4,398,641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		960,000	86,851,360
Årets kassaflöde		-26,515,430	46,971,443
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		47,406,242	434 799
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		20,890,812	47,406,242

2024052713138

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

14

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Koncernen

Koncernredovisningen för Europi Property Group AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom vad beträffar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderbolaget

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalande gällande för noterade företag tillämpas.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom vad beträffar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

IFRS har tillämpats från koncernen startade.

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

Omräkning av utländsk valuta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används euro (EUR), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i rapport över totalresultat.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras Bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

15

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse avser den del av ett dotterbolags nettotillgångar och resultat hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Omräkning av utländska dotterföretag

Utländska dotterföretags bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Samtliga poster i balansräkningen har omräknats till balansdagskurs. Alla poster i resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs under räkenskapsåret. Differenser som uppkommer redovisas direkt i eget kapital.

Goodwill

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

Fastigheter

Fastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas fastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter i samband med bokslut. Förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste rapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av Koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas sedan start och tillgångar och skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av långfristiga fordringar, derivat och värdepappersinnehav av aktier och andelar som inte utgör dotterbolag, samarbetsarrangemang eller intressebolag.

Andelar i dotterföretag

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

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag

Ett intresseföretag är ett företag över vilket Koncernen har betydande inflytande. Betydande inflytande är makten att delta i investeringsobjektets finansiella och operativa policybeslut, men är inte kontroll eller gemensam kontroll över dessa policyer. Ett gemensamt styrt Bolag är en typ av gemensamt arrangemang där de parter som har gemensam kontroll över investeringen har rättigheter till det gemensamma företagets nettotillgångar. Gemensam kontroll är den avtalsmässigt överenskomna delning av kontroll över ett arrangemang, som endast existerar när beslut om relevanta aktiviteter kräver ett enhälligt samtycke från parterna som delar kontroll.

I koncernredovisningen konsolideras gemensamt styrda företag och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, enligt vilken tillgången initialt redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att återspegla ägarbolagets vinstandel i investeringen efter förvärvstidpunkten. Redovisad skatt för aktier och andelar i gemensamt styrda företag är den kapitalvinst som uppstår när aktierna och andelarna löses in. "Andel av resultat från intressebolag och gemensamt styrda bolag" är andel av vinst efter skatt och förändringar hänförliga till valutakursdifferenser och redovisas i "Övrigt totalresultat".

Derivat och andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

17

Likvida medel

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

Begränsade likvida medel

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

Begränsade likvida medel avser primärt depositioner från hyresgäster, spärrade bankmedel och likvida medel som innehas av notarier för pågående transaktioner.

Leasing

Kontrakt som vid startdatumet anses ha överfört nyttjanderätt för en identifierad tillgång under en specificerad period i utbyte mot vederlag redovisas som hyreskontrakt av Koncernen. Koncernen tillämpar undantagen enligt standarden för immateriella tillgångar, kortfristiga leasingavtal och leasingkontrakt med lågt värderade underliggande tillgångar. Dessa hyreskontrakt redovisas som "*Övriga externa kostnader*".

Vid ett leasingkontrakts startdatum redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingkund i balansräkningen. Leasingkulden värderas initialt till nuvärdet av kvarvarande leasingavgifter vid leasingkontraktets början. Efter första redovisningen värderas leasingkulden till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leasingbetalningar fördelas mellan ränta och amortering av den utestående skulden. Ränta fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp motsvarande en fast ränta för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderätt värderas initialt till ett belopp som motsvarar leasingkuldens ursprungliga värde plus eventuella förutbetalda leasingavgifter eller initiala direkta kostnader, och skrivs sedan av linjärt över nyttjandeperioden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om det förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår. Aktuell skatt beräknas utifrån de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det skattemässiga värdet av tillgångar och skulder och deras redovisade värden för finansiella rapporteringsändamål på balansdagen. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, utom när den uppskjutna skatteskulden uppstår vid första redovisningen av goodwill.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, avdrag för utnyttjade skatteavdrag och eventuella utnyttjade skattemässiga underskott. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det är sannolikt att det kommer att finnas beskattningsbar vinst mot vilken de avdragsgilla temporära skillnaderna och avdragen av utnyttjade skatteavdrag och utnyttjade skattemässiga underskott kan utnyttjas.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar ses över vid varje rapporttillfälle och reduceras till den del att det inte längre är sannolikt att tillräcklig skattepliktig vinst kommer att finnas tillgänglig för att hela eller delar av den uppskjutna skattefordran ska kunna utnyttjas. Ej redovisade uppskjutna skattefordringar omvärderas vid varje rapporttillfälle och redovisas i den mån det har blivit sannolikt att framtida skattepliktiga vinster kommer att möjliggöra återvinning av den uppskjutna skattefordran.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas till de skattesatser som förväntas gälla det år då tillgången realiserar eller skulden regleras, baserat på skattesatser och skattelagar som har antagits eller i praktiken beslutats på balansdagen.

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

18

Materiella anläggningstillgångar

Materiella tillgångar utgörs av IT-utrustning, förbättringar av hyrda lokaler och utrustning. Materiella tillgångar redovisas som tillgångar i balansräkningen om det sannolikt kommer att ge företaget framtida ekonomiska fördelar och att anskaffningsvärdet för tillgången kan uppskattas tillförlitligt. Materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Principer för avskrivningar av tillgångar

Tillgångar skrivs av enligt linjär metod över den estimerade livslängden i enlighet med nedan perioder:

Materiella anläggningstillgångar 5 år.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

19

Finansiell riskhantering

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

- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

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

a) Marknadsrisk

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

b) Valutarisk

Koncernen verkar i Europa och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende svenska kronor (SEK) och brittiska pund (GBP). Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kallad transaktionsexponering. Vidare är koncernen exponerad för valutarisk, så kallad omräkningsrisk, vid omräkning av det utländska dotterbolagens resultat- och balansräkningar till koncernens rapportvaluta som är euro (EUR).

Känslighetsanalys

Koncernen är främst exponerad för förändringar i växelkurser för GBP. Om euron hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till GBP, med alla andra variabler konstanta, skulle omräknade vinster för räkenskapsåret varit EUR 4 496k lägre/högre (2023), EUR 4 962k lägre/högre (2022), till största delen som en följd av kostnader för dotterbolagen, vars funktionella valuta är GBP.

c) Ränterisk

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

d) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker.

Placering av överskottslikviditet får endast göras med motpart med hög kreditvärdighet. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas värde i koncernbalansräkningen. Koncernen utvärderar löpande kreditvärdigheten hos motparten.

Känslighetsanalys

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

20

2024052713145

Koncernen	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Senare än 1 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
31/12/2023					
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga skulder (långfristiga)			12,421,050	12,421,050	12,421,050
Lån från finansiella institutioner	20,711,806	1,318,212	133,429,239	155,459,257	155,459,257
Uppskjuten skatteskuld			10,436,881	10,436,881	10,436,881
Leverantörsskulder	2,039,782			2,039,782	2,039,782
Skatteskulder		720,332		720,332	720,332
Övriga skulder (kortfristiga)	3,569,407			3,569,407	3,569,407
Summa	26,320,995	2,038,544	156,287,170	184,646,709	184,646,709

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

Not 2 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder**Koncernen**

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

	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkni ngen	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultat	Total
Koncernen				
31/12/2023				
Derivatinstrument		6,217,513		6,217,513
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3,374,445		3,374,445
Andra långfristiga fordringar	194,780			194,780
Långfristiga fordringar	899,781			899,781
Uppskjuten skattefordran	4,562,178			4,562,178
Kundfordringar	952,838			952,838
Nyttjanderätter	328,685			328,685
Övriga fordringar	3,539,649			3,539,649
Aktuell skattefordran	184,262			184,262
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	86,330,905			86,330,905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	602,760			602,760
Likvida medel	75,826,273			75,826,273
Begränsade likvida medel	5,802,542			5,802,542
Summa	179,224,653	9,591,958	0	188,816,611
Övriga skulder (långfristiga)	12,421,050			12,421,050
Långfristiga skulder till kreditinstitut	133,429,239			133,429,239
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	22,030,018			22,030,018
Uppskjuten skatteskuld	10,436,881			10,436,881
Långfristig leasingkuld	246,282			246,282
Kortfristig leasingkuld	134,887			134,887
Leverantörsskulder	2,039,782			2,039,782
Aktuell skatteskuld	720,332			720,332
Övriga skulder (kortfristiga)	3,434,520			3,434,520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,109,554			6,109,554
Summa	191,002,545	0	0	191,002,545

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

2024052713147

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

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

23

Not 3 Verkligt värde finansiella instrument

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

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

Nivå 2: värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

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

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

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

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder klassificerade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella instrument noterade på en aktiv marknad

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

Värdering till verkligt värde

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

Koncernen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
31/12/2023				
Derivatinstrument		6,217,513		6,217,513
Andra långfristiga värdepappersinnehav	276,842		3,097,603	3,374,445
Koncernen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
31/12/2022				
Derivatinstrument		10,235,685		10,235,685
Andra långfristiga värdepappersinnehav	83,947		2,685,233	2,769,180

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

24

Not 4 Nettoomsättningens fördelning**Koncernen**

Nettoomsättningen avser hyresintäkter från investeringsfastigheter och konsultintäkter i Sverige.

	2023	2022
Nettoomsättningen per geografi		
Storbritannien	10,215,389	7,770,666
Spanien	4,309,746	2,378,018
Portugal	3,855,096	2,627,880
Tyskland	3,808,001	2,806,673
	22,188,232	15,583,238

Moderbolaget

Nettoomsättning avser konsulttjänster till koncernbolag och konsultfakturor till externa bolag.

	2023	2022
Nettoomsättningen per geografi		
Sverige	0	111,428
Storbritannien	0	13,500
	0	124,928

Not 5 Övriga rörelseintäkter**Koncernen**

	2023	2022
Valutakursvinster av rörelsekaraktär	18,077	20,682
Övriga rörelseintäkter	2,463,978	858,429
	2,482,055	879,111

Moderbolaget

	2023	2022
Valutakursvinster av rörelsekaraktär	18,047	20,648
Övriga rörelseintäkter	74,664	0
	92,711	20,648

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

25

Not 6 Arvode till revisorer**Koncernen**

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

	2023	2022
Revisionsuppdrag		
KPMG AB:		
Revisionsuppdrag	87,601	80,469
Andra uppdrag	0	0
Summa:	87,601	80,469
Övriga revisorer:		
Revisionsuppdrag	94,403	69,681
Andra uppdrag	0	0
Summa:	94,403	69,681

Moderbolaget

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

	2023	2022
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	27,483	80,469
	27,483	80,469

2024052713150

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

26

Not 7 Anställda och personalkostnader**Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	5	5
Kvinnor	2	1
	7	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,016,335	573,433
Övriga anställda	785,243	525,263
	1,801,578	1,098,696
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	3,066	6,801
Pensionskostnader för övriga anställda	29,313	17,786
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	235,740	177,677
	268,119	202,264
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2,069,697	1,300,960

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	2
Kvinnor	1	0
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	130,858	187,974
	130,858	187,974
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	6,118	8,532
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	42,598	61,149
	48,716	69,681
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	179,574	257,655
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

2024052713151

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

27

**Not 8 Värdeförändringar fastigheter
Koncernen**

	2023	2022
Värdering av fastigheter till marknadsvärde	-9,064,596	23,336,349
	-9,064,596	23,336,349

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag

Andelar i intresseföretag härrör till Bolagets ägande i Capital Park (22,2%). Capital Park är ett polskt fastighetsbolag beläget i Warszawa. Bolagets initiala investering var PLN 204m (EUR 45,1m).

Andelar i gemensamt styrda bolag härrör till Bolagets ägande i KREP Portugal - SICAFI, S.A (50%). KREP Portugal - SICAFI, S.A är en portugisisk reglerad fond beläget i Lissabon, Portugal. Koncernens initiala investering var EUR 18,9m.

Koncernen har under året köpt återstående 50% av aktieinnehavet i sitt joint venture-innehav, Europi Invest IV AB. Köpeskillingen för förvärvet var EUR 20,5m.

Under året har koncernen även förvärvat femtio (50) procent av aktierna i en ny operativ enhet i Portugal, Vaga Odisseia LDA. Den initiala investeringen i uppgick till 2 500 euro.

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

Koncernen

	2023	2022
Andel av resultat från intressebolag och gemensamt styrda bolag	5,605,986	-2,986,248
Summa	5,605,986	-2,986,248

Moderbolag

	2023	2022
Utdelningar	7,050,857	4,986,312
Summa	7,050,857	4,986,312

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Capital Park S.A

	2023	2022
Omsättningstillgångar	189,518,147	159,210,818
Anläggningstillgångar	422,664,823	421,182,247
Kortfristiga skulder	15,544,802	22,245,799
Långfristiga skulder	323,708,261	281,575,210
Eget kapital	272,929,907	276,572,057
Koncernens andel av eget kapital – 22,2% (22,02%)	57,479,926	60,901,167
Verkligt värde när bolaget blev intresseföretag	5,737,661	0
Förändring av valuta och andra omvärderingsjusteringar	335,040	-11,400
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	63,552,627	60,889,767

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

28

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Europi Invest VI AB

	2023	2022
Anläggningstillgångar	0	206,767
Omsättningstillgångar	0	43,362,811
Kortfristiga skulder	0	94,768
Långfristiga skulder	0	15,583,372
Eget kapital	0	27,891,438
Koncernens andel av eget kapital – 100% (50%)	0	13,945,719
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	0	13,945,719

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

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

	2023	2022
Anläggningstillgångar	1,119,860	56,066,506
Omsättningstillgångar	63,200,000	859,295
Kortfristiga skulder	1,286,319	1,465,010
Långfristiga skulder	22,024,080	19,776,547
Eget kapital	41,009,461	35,684,244
Koncernens andel av eget kapital – 50% (50%)	20,504,731	17,842,122
Goodwill	0	3,705,690
Balanserad vinst	2,704,364	0
Verkligt värdejusteringar	-17,614	0
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	23,191,481	21,547,812

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

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Vaga Odisseia Lda

	2023	2022
Anläggningstillgångar	5,000	0
Omsättningstillgångar	0	0
Kortfristiga skulder	831,406	0
Långfristiga skulder	0	0
Eget kapital	-826,406	0
Koncernens andel av eget kapital – 50% (0%)	-413,203	0
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	-413,203	0

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

2024052713153

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

29

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

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

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	0
Resultat vid avyttringar	5,512,457	-949,429
Nedskrivningar	0	0
Värdering till verkligt värde	7,267,162	8,253,202
	12,779,619	7,303,773

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	0
Resultat vid avyttringar	1,993,432	-949,429
Nedskrivningar	0	0
Värdering till verkligt värde	0	205,182
	1,993,432	-744,247

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Ränteintäkter	2,281,866	61,754
Kursdifferenser	1,492,387	401,681
	3,774,253	463,435

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	881,899	52,184
Kursdifferenser	524,764	91,987
	1,406,663	144,171

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Övriga ränte- och lånekostnader	-7,435,711	-4,791,914
Kursdifferenser	-1,579,421	-2,178,837
	-9,015,132	-6,970,751

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-3,046	-54,497
Kursdifferenser	-479,472	-100,166
	-482,518	-154,663

2024052713154

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

30

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-741,706	-456,333
Summa	-741,706	-456,333
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2,108,304	-3,627,833
Summa	2,108,304	-3,627,833
Totalt redovisad skatt	1,366,598	-4,084,166

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12,756,904		25,101,451
Skatt enligt gällande skattesats	20.60%	-2,627,922	20.60%	-5,170,899
Ej avdragsgilla kostnader		-3,147,237		-4,549,122
Ej skattepliktiga intäkter		6,559,094		3,199,353
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		22,249
Redovisade underskottsavdrag på negativa temporära skillnader		811,190		3,178,912
Skillnad i utländska skattesatser		-321,884		143,775
Ej redovisade underskottsavdrag		-60,291		-239,417
Omvärdering till följd av ny skattesats		260,632		-663,384
Övriga skatter		-106,985		-5,633
Redovisad effektiv skatt	-10.71%	1,366,598	16.27%	-4,084,166

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Övriga skatter	-52,572	-41,407
Summa	-52,572	-41,407
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-147,595	444,720
Summa	-147,595	444,720
Totalt redovisad skatt	-200,167	403,313

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9,621,589		1,595,673
Skatt enligt gällande skattesats	20.60%	-1,982,047	20.60%	-328,709
Ej avdragsgilla kostnader		-55,068		-283,256
Ej skattepliktiga intäkter		1,894,368		1,071,511
Övrigt		-57,420		-56,233
Redovisad effektiv skatt	2.08%	-200,167	-25.28%	403,313

2024052713155

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

31

Not 14 Underskottsavdrag
Koncernen

	2023	2022
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	571,109	1,715,082
	571,109	1,715,082

Moderbolaget

	2023	2022
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	0	0
	0	0

Not 15 Goodwill

Koncernen

Under året slutförde koncernen förvärvet av ytterligare en kommersiell fastighet i Spanien och omstrukturerade sina aktieinnehav i denna jurisdiktion med införandet av ytterligare dotterbolag. Värdet på det förvärvade kapitalet översteg investeringsvärdet med EUR 2,9 m, vilket har redovisats som goodwill.

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående balans	4,990	4,900
Anskaffning	2,930,730	90
Nedskrivning	0	0
Utgående redovisat värde	2,935,720	4,990

Not 16 Byggnader och mark

Koncernen

Värdering av fastigheter

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

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

32

Avkastningsmetoden

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

Ortprismetoden

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

Kalkylränta och direktavkastningskrav

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav %

Geografi

Portugal	6.2%
Storbritannien	7.4%
Spanien	7.5%
Tyskland	5.0%

Värdetförändringar

Värdetförändringarna redovisas som en värdetförändring i koncernens resultaträkning. Orealiserade värdetförändringar på fastigheter som innehas per rapport över finansiell ställning redovisas i resultaträkningen under "*Värdetförändring fastigheter*".

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående anskaffningsvärden	295,862,478	181,397,441
Inköp	27,003,218	97,821,283
Valutaförändring	2,423,182	-6,692,595
Värdetförändring	-9,064,596	23,336,349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316,224,282	295,862,478

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

33

Not 17 Materiella anläggningstillgångar**Koncern**

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående balans	10,057	12,759
Årets anskaffningar	18,883	611
Årets avskrivningar	-3,488	-2,723
Valutaförändring	207	-590
Utgående redovisat värde	25,659	10,057

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav**Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående balans	2,769,180	14,585,823
Inköp	605,264	514,483
Valutaförändring	53,218	-142,921
Försäljningar	-16,923,145	-11,474,020
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-13,495,483	3,483,365
Årets omvärderingar	16,869,928	-714,185
Utgående ackumulerade omvärderingar	16,869,928	-714,185
Utgående redovisat värde	3,374,445	2,769,180

Moderbolaget

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående balans	83,947	12,015,873
Inköp	172,834	0
Försäljningar	0	-11,187,679
Valutaförändringar	-36,817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219,964	828,194
Årets omvärderingar	0	-744,247
Utgående ackumulerade omvärderingar	0	-744,247
Utgående redovisat värde	219,964	83,947

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

34

Not 19 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående anskaffningsvärden	198,858	7,114,914
Omklassificeringar	0	0
Tillkommande fordringar	38,589	153,944
Avgående fordringar	-43,584	-7,070,000
Värdering verkligt värde	917	0
Långfristiga depositioner	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194,780	198,858
Utgående redovisat värde	194,780	198,858

Moderbolaget

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående anskaffningsvärden	18,342	0
Tillkommande fordringar	0	18,342
Värdering till verkligt värde	43	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18,385	18,342
Utgående redovisat värde	18,385	18,342

Not 20 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas enligt samma princip som finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar då de är kortfristiga till sin natur och motsvarar verkligt värde. Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning på om de redovisade tillgångarna har en indikation på nedskrivningsbehov. Under innevarande räkenskapsår har koncernen har utvecklat sin metod för att beräkna osäkra fordringsreserver som utgör en förändring i redovisningsuppskattning och tillämpas framåtriktat. Naturen och belopp som härrör från ändringen av en redovisningsuppskattning för nuvarande fi räkenskapsår framgår av tabellen nedan. Beloppet som påverkar framtiden rapporteringsperioder har inte lämnats då dess uppskattning är ogenomförbar.

Åldersfördelning Kundfordringar
Koncernen

	Nuvarande	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 180 dagar förfallna	Summa
31/12/2023					
Redovisat bruttovärde	717,188	58,213	106,669	99,547	981,617
Förlustavsättning	0	-246	-11,763	-16,770	-28,779
Redovisat nettovärde	717,188	57,967	94,906	82,777	952,838
	Nuvarande	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 180 dagar förfallna	Summa
31/12/2022					
Redovisat bruttovärde	393,945	123,765	116,665	0	634,375
Förlustavsättning		0	0	0	0
Redovisat nettovärde	393,945	123,765	116,665	0	634,375

2024052713159

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

35

**Not 21 Leasing
Koncernen**

Nyttjanderätter	31/12/2023	31/12/2022
Ingående balans	585,552	587,157
Anskaffningar	0	0
Valutaförändring	6,556	-1,605
December 31, 2022	592,108	585,552
Nyttjanderätter	31/12/2023	31/12/2022
Av och nedskrivningar		
Ingående balans	-146,387	0
Årets avskrivningar	-119,419	-146,387
Valutaförändring	2,383	0
December 31, 2023	-263,423	-146,387
Utgående balans	328,685	439,165
Belopp i resultaträkningen	31/12/2023	31/12/2022
Årets avskrivningar	-119,419	-121,802
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-13,930	-18,218
Summa poster i resultaträkningen	-133,349	-140,021
Totalt nettokassaflöde under året	130,169	113,220

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Förutbetald försäkringspremie	335,006	301,933
Upplupen ränteintäkt	21,070	43,320
Upplupen hyresintäkt	96,191	35,459
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150,493	53,415
	602,760	434,127
Moderbolaget	31/12/2023	31/12/2022
Förutbetalda försäkringspremier	17,309	18,574
Upplupna ränteintäkter	0	33,750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57,017	24,606
	74,326	76,930

2024052713160

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

36

**Not 23 Likvida medel
Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	75,826,273	58,190,390
	75,826,273	58,190,390
Begränsade likvida medel		
Tillgodohavande i escrow	0	0
Mottagna hyresdepositioner	3,072,894	965,063
Övriga begränsade likvida medel	2,729,648	2,818,377
	5,802,542	3,783,440

Moderbolaget

	31/12/2023	31/12/2022
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	20,890,812	47,406,242
	20,890,812	47,406,242

**Not 24 Checkräkningskredit
Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	12,421,050	11,353,604
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	12,421,050	11,353,604

Skulderna består av lån till närstående.

2024052713161

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

37

**Not 26 Långfristiga skulder från Kreditinstitutioner
Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	66,242,721	137,180,074
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	67,186,518	9,267,186
	133,429,239	146,447,260

**Not 27 Övriga skulder
Koncernen**

	31/12/2023	31/12/2022
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitutioner	22,030,018	911,466
Övrigt	3,569,407	1,608,535
	25,599,425	2,520,001

Moderbolaget

	31/12/2023	31/12/2022
Övrigt	944,043	27,407
	944,043	27,407

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

	31/12/2023	31/12/2022
Upplupna kostnader	3,000,982	1,490,144
Upplupna räntekostnader	1,667,136	727,083
Förutbetalda hyresintäkter	1,441,436	1,310,673
	6,109,554	3,527,900

Moderbolaget

	31/12/2023	31/12/2022
Upplupna kostnader	392,739	223,557
Upplupna räntekostnader	0	0
	392,739	223,557

2024052713162

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

38

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

	31/12/2023	31/12/2022
Kursdifferenser	-124,873	1,419,723
Avskrivningar	128,789	124,525
Leasing	0	-63,958
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1,422,148	-7,068,529
Upptagna intäkter avseende hyresfria perioder	1,431,412	-2,569,797
Årets intäkt från intresseföretag och gemensamt styrda bolag	-5,605,986	2,986,248
Värdering av fastigheter till marknadsvärde	9,064,596	-23,336,349
Värdering av anläggningstillgångar till marknadsvärde	0	0
Värdering av intresseföretag enligt verkligt värde metoden	-11,357,471	-235,244
Mottagna utdelningar	0	0
	-7,885,681	-28,743,381

Moderbolaget

	31/12/2023	31/12/2022
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1,993,432	949,429
Värdering av anläggningstillgångar till marknadsvärde	0	0
Värdering av intresseföretag enligt verkligt värde metoden	0	-205,182
Mottagna utdelningar	0	0
	-1,993,432	744,247

Not 30 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	2.086,255	443,347
	2,086,255	443,347

2024052713163

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

39

**Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	31/12/2023	31/12/2022
Ingående anskaffningsvärden	115,560,030	64,844,935
Inköp	27,465,178	50,715,095
Försäljningar	0	0
Omklassificering	23,710,322	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166,735,530	115,560,030
Utgående redovisat värde	166,735,530	115,560,030

**Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023	Bokfört värde 2022
Europi Property Group Ltd	100%	100%	1	55,668	55,668
Europi Invest I AB	100%	100%	500	41,397,083	40,934,200
Europi Invest II AB	72.60%	72.60%	363	1,370,164	949,253
Europi Invest III AB	100%	100%	500	8,140,739	7,965,525
Europi Invest IV AB	100%	100%	500	1,564,508	1,557,508
Europi Invest V AB	100%	100%	500	28,200,820	24,137,520
Europi Invest VI AB	100%	100%	500	44,212,192	0
Europi Invest VII AB	100%	100%	500	48,355	22,355
Europi Invest VIII AB	100%	100%	500	21,669,000	19,907,000
Europi Invest IX AB	100%	100%	500	20,007,000	20,007,000
Europi Invest X AB	100%	100%	500	19,000	7,000
Europi Invest XI AB	100%	100%	500	19,000	7,000
Europi Invest XII AB	100%	100%	500	16,000	5,000
Europi Invest XIV AB	100%	100%	500	16,000	5,000
				166,735,530	115,560,030

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
· Europi Property Group Ltd	12232405	London, Storbritannien	273,833	-307,163
Europi Invest I AB	559140-2697	Stockholm	40,986,216	380,032
Europi Invest II AB	559146-0612	Stockholm	1,874,505	-12,987
Europi Invest III AB	559244-3146	Stockholm	8,129,806	-15,799
Europi Invest IV AB	559286-9183	Stockholm	1,555,036	-10,847
Europi Invest V AB	559286-9381	Stockholm	28,200,566	-574
Europi Invest VI AB	559315-9410	Stockholm	34,428,993	6,751,919
Europi Invest VII AB	559315-9428	Stockholm	42,663	-12,708
Europi Invest VIII AB	559286-9399	Stockholm	21,669,000	-3,668
Europi Invest IX AB	559318-4095	Stockholm	19,121,615	74,696
Europi Invest X AB	559316-2638	Stockholm	15,247	-9,961
Europi Invest XI AB	559318-4020	Stockholm	15,247	-9,961
Europi Invest XII AB	559364-2423	Stockholm	14,438	-9,242
Europi Invest XIV AB	559364-2431	Stockholm	14,438	-9,242

2024052713164

Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

40

Not 32 Antal aktier och kvotvärde**Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A1-aktier	1 692 500	0.002
Antal A2-aktier	16 920 000	0.002
Antal B-aktier	10 940 000	0.002
	29 552 500	

Stam A1 och Stam A2 har ett röstvärde på 10 röster/aktie och Stam B har ett röstvärde på 1 röst/aktie.

Not 33 Disposition av vinst eller förlust**Moderbolaget**

31/12/2023

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	235,193,196
årets vinst	9,421,423
	244,614,619

Delas ut till aktieägare	15.032,675
I ny räkning överföres	229,581,944
disponeras så att i ny räkning överföres	244,614,619

Not 34 Ställda säkerheter**Koncernen**

31/12/2023

31/12/2022

Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut	160,916,514	162,000,000
---	-------------	-------------

Pantförskrivna aktier och värdepapper	0	8,000,000
---------------------------------------	---	-----------

Moderbolaget

Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut	0	0
---	---	---

Pantförskrivna aktier och värdepapper	0	0
---------------------------------------	---	---

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har externa banklån återfinansierats i två underliggande koncernbolag.

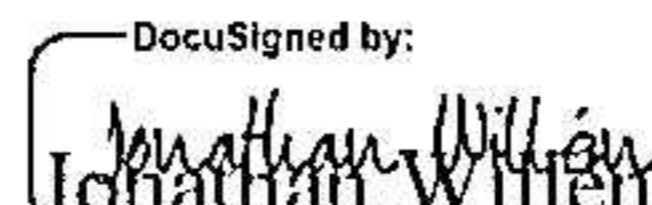
Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.


Europi Property Group AB
Org.nr 559207-9692

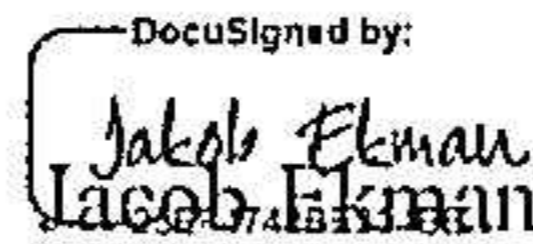
Stockholm dagen som framgår i vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

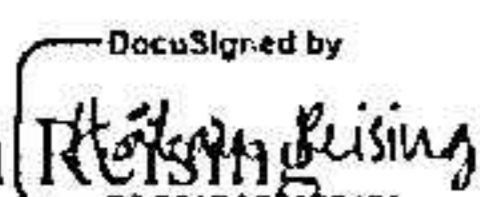
Willem De Geer
33E2A89C7E094F8
Ordförande

DocuSigned by:

Jonathan Wilén
DE00C93DE0C40A
VD

DocuSigned by:

Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol
9029DE190E29D

DocuSigned by:

Jakob Ekman
20774E5312A

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

DocuSigned by:

Håkan Olsson
9EC94D3C722401
Auktoriserad revisor

2024052713166



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Property Group AB, org. nr 559207-9692

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Europi Property Group AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,



övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Europi Property Group AB för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:
Håkan Reising
BEC84D3C7822401

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

2024052713169

Certificate Of Completion

Envelope Id: 865DDDB2677A4531BD538BEAF58E58DD
Subject: Complete with DocuSign: Consolidated EPG accounts 20231231 - DRAFT 20240402 - FINAL VERSION TO ...
Source Envelope:
Document Pages: 43
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Amanda Stoltz
Smålandsgatan 20, Box 1703
Stockholm, VG 111 87
Amanda.stoltz@vinge.se
IP Address: 84.17.219.30

Record Tracking

Status: Original
2024-04-03 | 13:01
Holder: Amanda Stoltz
Amanda.stoltz@vinge.se

Location: DocuSign

Signer Events

Jakob Ekman
jacob@fabbb.se
Förvaltnings AB Bergsundet
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Jakob Ekman
26EF4742BE204BE...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 141.170.214.10
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2024-04-03 | 13:14
Viewed: 2024-04-03 | 13:18
Signed: 2024-04-03 | 13:19

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 865018ac-a242-5d6a-a548-21a4a102cffb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-03 | 13:18

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2021-05-26 | 10:24
ID: bb9478f0-3c09-46b4-8aa9-54970a3b90d6

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

DocuSigned by:
Jonathan Willén
D966C593BE6C48A

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 31.94.56.126
Signed using mobile

Sent: 2024-04-03 | 13:14
Viewed: 2024-04-03 | 14:03
Signed: 2024-04-03 | 14:03

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 23e02c3b-3539-5815-9f68-82ee85b7800c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-03 | 14:03

Electronic Record and Signature Disclosure:

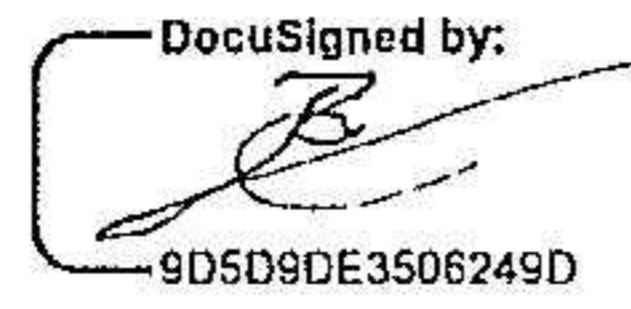
Accepted: 2021-05-25 | 13:43
ID: 39270367-3f53-4dee-8922-0781afcc3dad

2024052713170

Signer Events

Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol
pelayo@KefrenCapital.es
Security Level: Email, Account Authentication (None), Authentication

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 88.30.11.98

Timestamp

Sent: 2024-04-03 | 13:14
Viewed: 2024-04-03 | 13:15
Signed: 2024-04-03 | 13:15

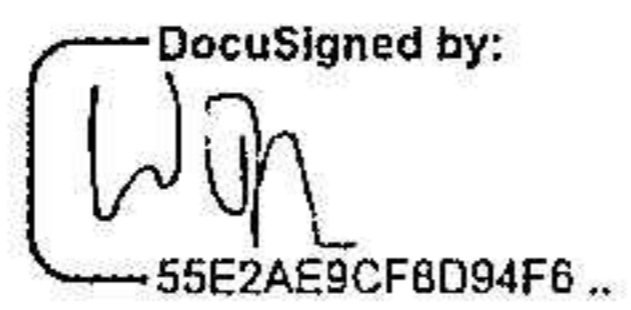
Authentication Details

SMS Auth:
Transaction: c2e887bc-e981-4a66-bfba-c53811d169be
Result: passed
Vendor ID: TeleSign
Type: SMSAuth
Performed: 2024-04-03 | 13:15
Phone: +34 610 53 32 42

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2024-04-03 | 13:15
ID: 1e7d769a-e868-4403-8827-ab649d3aff2d

Willem De Geer
wdg@yld.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 12.49.214.42
Signed using mobile

Sent: 2024-04-03 | 13:14
Viewed: 2024-04-03 | 14:50
Signed: 2024-04-03 | 14:50

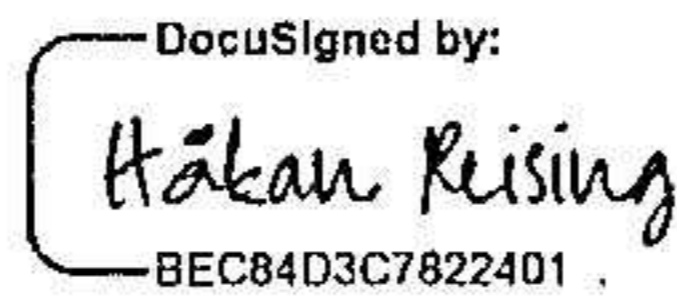
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: 219c4e5a-a5c4-547c-b09f-ecf506539379
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-03 | 14:50

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2024-04-03 | 14:50
ID: e3d16ec1-1a0a-4af6-b710-94ef8186b266

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.211.167.3

Sent: 2024-04-03 | 14:50
Viewed: 2024-04-03 | 15:41
Signed: 2024-04-03 | 15:41

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: d60c2fd0-aa3a-5912-88b1-1aa5cdcbf10f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-03 | 15:41

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2021-05-25 | 14:36
ID: 3c7b1681-8af3-488c-9169-6deafba98500

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

2024052713171

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Emmeli Höglund
emmeli@europi.se
CFO

COPIED

Sent: 2024-04-03 | 13:14

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

2024-04-03 | 13:14
2024-04-03 | 15:41
2024-04-03 | 15:41
2024-04-03 | 15:41

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure