

2024070909721

Årsredovisning

Europi Invest VIII AB

Org.nr 559286-9399

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest VIII 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 VIII AB
Org.nr 559286-9399

1 (15)

Styrelsen för Europi Invest VIII 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. Fastighetsvärdena baseras på antaganden om framtida resultat, varvid fel antaganden kan påverka resultatet negativt.

Bolaget följer noggrant vad som händer i världen och dess påverkan på såväl världsekonomin som de europeiska fastighetsmarknaderna och strukturella beteende- och trendförändringar. Bolaget följer hur värdet på existerande fastigheter och bolag kan påverkas såväl som tillgången på affärer. Bolaget anser att det kommer intressanta investeringsmöjligheter under 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 korruption. UN Compact lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

2 (15)

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Teur)	2023	2021/22 (18 mån)	2020/21 (7 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4	3	0
Soliditet (%)	100,00	100,00	100,00

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 balansslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	21 664 000
årets förlust	-3 668
	21 660 332

disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 660 332
	21 660 332

2024052711075

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

3 (15)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-15 276	-6 812
Övriga rörelsekostnader		-71	-70
Rörelseresultat		-15 347	-6 882
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	11 500	9 570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	190	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11	-3
Summa finansiella poster		11 679	9 636
Resultat efter finansiella poster		-3 668	2 754
Bokslutsdispositioner	8	0	-2 754
Resultat före skatt		-3 668	0
Skatt på årets resultat	9, 10	0	0
Årets resultat		-3 668	0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat motsvarar totalresultatet.

2024052711076

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

4 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	20 649 600	19 215 600
Andra långfristiga fordringar	13	749 871	683 871
Summa anläggningstillgångar		21 399 471	19 899 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		250 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 070	9 570
		271 070	9 570
Kassa och bank	15	10 398	713
Summa omsättningstillgångar		281 468	10 283
SUMMA TILLGÅNGAR		21 680 939	19 909 754

2024052711077

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

5 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16, 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
		5 000	5 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 664 000	19 902 000
Årets resultat		-3 668	0
		21 660 332	19 902 000
Summa eget kapital		21 665 332	19 907 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 754	2 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 853	0
Summa kortfristiga skulder		15 607	2 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 680 939	19 909 754

2024052711078

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

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 2021-07-01	2 568	0	0	2 568
Årets resultat			0	0
Periodens totalresultat			0	0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Villkorat aktieägartillskott		19 902 000		19 902 000
Nyemission	2 432			2 432
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 000	19 902 000	0	19 907 000
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	19 902 000	0	19 907 000
Årets resultat			-3 668	-3 668
Periodens totalresultat			-3 668	-3 668
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Villkorat aktieägartillskott		1 762 000		1 762 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	21 664 000	-3 668	21 665 332

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 21 664 TEUR (19 902 TEUR).

2024052711079

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

7 (15)

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	-3 668	2 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-11 489	-9 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-15 157	-6 816
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-250 000	2 568
Förändring av kortfristiga skulder		12 853	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-252 304	-4 248
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-1 434 000	-19 215 600
Förändring av långfristiga fordringar		-66 000	-683 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 500 000	-19 899 471
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	2 432
Erhållna aktieägartillskott		1 762 000	19 902 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 762 000	19 904 432
Årets kassaflöde		9 696	713
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		713	0
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-11	0
Likvida medel vid årets slut	15	10 398	713

2024052711080

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 valutaeffekter på finansiella skulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

9 (15)

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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 förväntas utföra 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, långfristiga och kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt tillgodohavanden hos banker.

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

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

d) Likviditetsrisk

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

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

11 (15)

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

	Mindre än 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
2023-12-31				
Skulder till koncernbolag	5 000	2 754	0	0
Upplupna kostnader	0	7 853	0	0
	5 000	10 607	0	0
2022-12-31				
Skulder till koncernbolag	0	2 754	0	0
	0	2 754	0	0

Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	749 871	683 871
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	250 000	0
Upplupna intäkter	21 070	9 570
Likvida medel	10 398	713
	1 031 339	694 154
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	-7 754	-2 754
Upplupna kostnader	-7 853	0
	-15 607	-2 754

Uppllysning om verkligt värde

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

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

2024052711085

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	2021-07-01 -2022-12-31
Kpmg AB		
Revisionsuppdrag	5 460	0
	<u>5 460</u>	<u>0</u>

I årets kostnad för revision ingår även kostnaden för 2022, ingen upplupen kostnad för revisionen var bokförd föregående år.

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 500	9 570
	<u>11 500</u>	<u>9 570</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Ränteintäkter	190	0
Kursdifferenser	0	69
	<u>190</u>	<u>69</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Kursdifferenser	-11	-3
	<u>-11</u>	<u>-3</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-2 754
	<u>0</u>	<u>-2 754</u>

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

13 (15)

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31		2021-07-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 668		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	756	20,60	0
Ej avdragsgilla kostnader	-3,24	-119		0
Ej redovisade underskottsavdrag	-17,37	-637		0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 10 Underskottsavdrag

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	3 093	0
	3 093	0

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 215 600	0
Inköp	0	12 020
Försäljningar	0	-529
Lämnade aktieägartillskott	1 434 000	19 204 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 649 600	19 215 600
Utgående redovisat värde	20 649 600	19 215 600

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Europi Invest VIII PropCo S.á r.l.	95,6%	11 491	20 649 600
			20 649 600

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Invest VIII PropCo S.á r.l.	B262453	Luxemburg	-25 606 181	2 769 587

2024052711085

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

14 (15)

2024052711087

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	683 871	0
Tillkommande fordringar	66 000	683 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 871	683 871
Utgående redovisat värde	749 871	683 871

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 070	9 570
	21 070	9 570

Not 15 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	10 398	713
	10 398	713

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Europi Invest VIII AB		
Antal stamaktier	500	10
	500	

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	21 664 000
årets förlust	-3 668
	21 660 332
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 660 332
	21 660 332

Europi Invest VIII AB
Org.nr 559286-9399

15 (15)

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupet arvode revision- och redovisningstjänster	7 853	0
	<u>7 853</u>	<u>0</u>

Not 19 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	190	0
	<u>190</u>	<u>0</u>

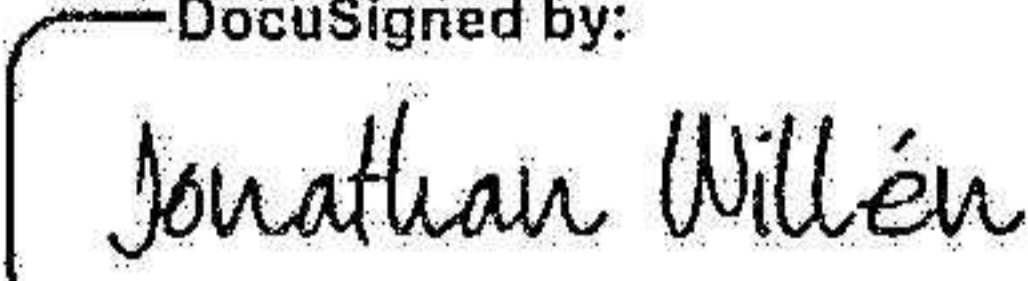
Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

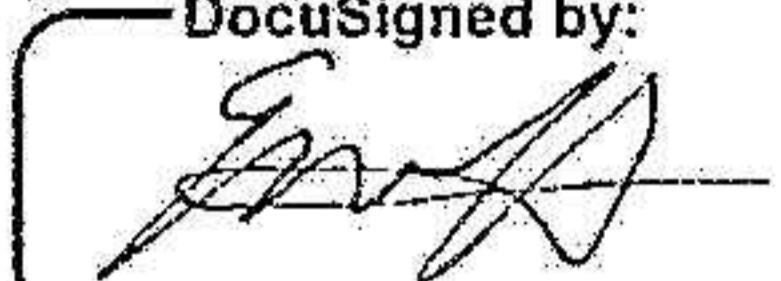
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	-11 500	-9 570
Kursförluster	11	0
	<u>-11 489</u>	<u>-9 570</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret utgång har ett aktieägartillskott om 28 000 EUR erhållits från moderbolaget Europi Property Group AB.

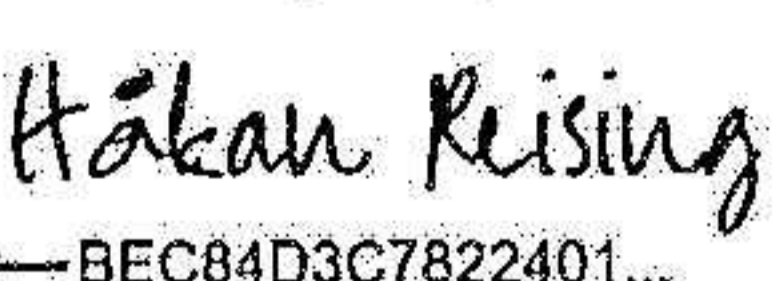
Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

DocuSigned by:

D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
Ordförande

DocuSigned by:

0BDD481E1AE4445...
Emmeli Höglund

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

KPMG AB

DocuSigned by:

BEC84D3C7822401...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Håkan Reising

BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: B08FA9E9FEDE44BC8B0AC5D29C48DA9A
Subject: Europi Invest VIII AB - Financial Statement 2023
Source Envelope:
Document Pages: 18
Certificate Pages: 6
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
07-May-24 | 15:57

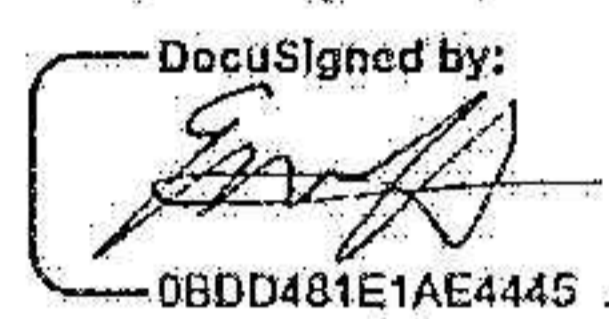
Holder: Matilda Svenson
matilda@europi.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 178.78.199.138

Timestamp

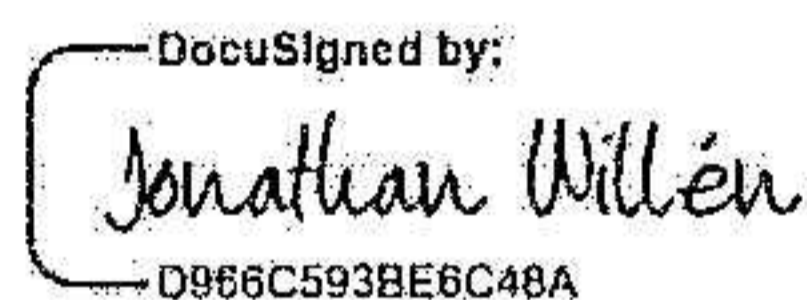
Sent: 08-May-24 | 10:52
Viewed: 08-May-24 | 11:25
Signed: 08-May-24 | 11:25

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: a9e05830-347e-58b6-9735-6ce8ffec657e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 08-May-24 | 11:25

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 08-May-24 | 11:25
ID: bf43b0db-e3f4-4ac9-96ba-5136c61e9e2f

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: 109.146.24.33

Sent: 08-May-24 | 10:52
Viewed: 08-May-24 | 23:19
Signed: 08-May-24 | 23:19

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: 3260ae14-8e36-5d9e-8bd6-a4889d87a6f6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 08-May-24 | 23:19

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

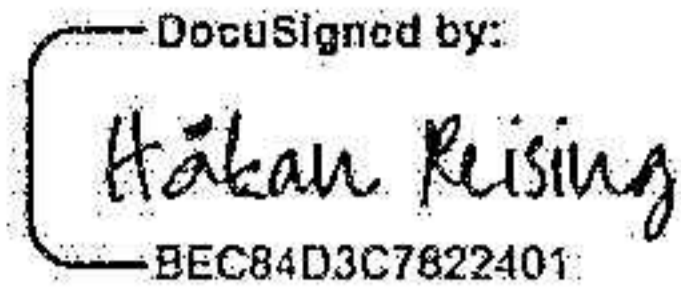
2024052711091

2024052711092

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: 08-May-24 | 23:19
Viewed: 09-May-24 | 09:10
Signed: 09-May-24 | 09:10

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: c2812e69-82ce-5550-b8b8-26dcc76f9a28
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 09-May-24 | 09:10

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: 1da405d0-7e63-501b-97b3-b117228f0abd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 09-May-24 | 09:45

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: 1da405d0-7e63-501b-97b3-b117228f0abd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 09-May-24 | 10:03

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 08-May-24 | 10:52
Certified Delivered Security Checked 09-May-24 | 09:10
Signing Complete Security Checked 09-May-24 | 09:10

2024052711093

Envelope Summary Events

Completed

Status

Security Checked

Timestamps

09-May-24 | 09:10

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure