

# Årsredovisning

för

## Europi Invest I AB

559140-2697

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Invest I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 27 maj 2025

  
Emmeli Höglund

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

2 (17)

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har externa banklån återfinansierats i två underliggande koncernbolag.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernens fokus det kommande året kommer vara att fortsätta genomföra projekt inom fastighetssegmentet på den europeiska marknaden, främst inom de större likvida marknaderna.

Målsättningen är att utöka basen av fastighetsrelaterade tillgångar, förutsatt att bolagets avkastningskrav uppfylls för varje affär. Fastighetsvärdena baseras på antaganden om framtida resultat, varvid fel antaganden kan påverka resultatet negativt.

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

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

### Hållbarhetsupplysningar

Social och miljömässig hållbarhet är del av våra kärnvärderingar och investeringsstrategi.

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

Moderbolaget är fortsatt signatär i UN Compact. UN Compact arbetar aktivt för att företag över hela världen ska anpassa sin verksamhet till universella principer om mänskliga rättigheter, arbete och miljö samt emot korruption. UN Compact lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

3 (17)

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Teur)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 175	1 528	-411	2 931	0
Soliditet (%)	91,3	94,7	97,2	93,3	48,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	44 032 533
årets vinst	3 876
	<b>44 036 409</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	44 036 409
	<b>44 036 409</b>

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

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

4 (17)

**Resultaträkning**

Not

2024-01-01  
-2024-12-312023-01-01  
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Övriga rörelseintäkter

81

0

**81****0****Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

4

-15 997

-15 864

Övriga rörelsekostnader

-32

-87

**-16 029****-15 951****Rörelseresultat****-15 948****-15 951****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5

2 191 227

1 546 565

Räntekostnader och liknande resultatposter

6

-44

-2 709

**2 191 183****1 543 856****Resultat efter finansiella poster****2 175 235****1 527 905**

Bokslutsdispositioner

7

-2 171 359

-1 147 873

**Resultat före skatt****3 876****380 032**

Skatt på årets resultat

8

0

0

**Årets resultat****3 876****380 032****Rapport över resultat och övrigt totalresultat**

Årets resultat

**3 876****380 032**

Årets totalresultat

**3 876****380 032**

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

5 (17)

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

9, 10

24 669 001

22 009 396

Fordringar hos koncernföretag

11

21 788 215

20 788 623

**46 457 216****42 798 019****Summa anläggningstillgångar****46 457 216****42 798 019****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

1 780 640

877 313

**1 780 640****877 313***Kassa och bank*

13

7 985

16 369

**Summa omsättningstillgångar****1 788 625****893 682****SUMMA TILLGÅNGAR****48 245 841****43 691 701****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

14, 15

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 319

5 319

**5 319****5 319***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

44 032 533

40 980 897

Årets resultat

3 876

380 032

**44 036 409****41 360 929****Summa eget kapital****44 041 728****41 366 248****Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

4 197 732

2 317 601

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

6 381

7 852

**Summa kortfristiga skulder****4 204 113****2 325 453****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****48 245 841****43 691 701**

ank=20250703;2025070726862

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

6 (17)

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>5 319</b>	<b>40 928 593</b>	<b>-410 580</b>	<b>40 523 332</b>
Disposition enl beslut på årsstämma		-410 580	410 580	0
Årets resultat			380 032	380 032
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-410 580</b>	<b>790 612</b>	<b>380 032</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Villkorat aktieägartillskott		462 884		462 884
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>5 319</b>	<b>40 980 897</b>	<b>380 032</b>	<b>41 366 248</b>
Disposition enl beslut på årsstämma		380 032	-380 032	0
Årets resultat			3 876	3 876
<b>Summa totalresultat</b>		<b>380 032</b>	<b>-376 156</b>	<b>3 876</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Villkorat aktieägartillskott		2 671 604		2 671 604
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>5 319</b>	<b>44 032 533</b>	<b>3 876</b>	<b>44 041 728</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 134 TEUR (fg år 463 TEUR)

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

7 (17)

**Kassaflödesanalys**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	17	2 175 235	1 527 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-1 903 060	-724 202
Betald inkomstskatt		0	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>272 175</b>	<b>803 698</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		0	5
Förändring av kortfristiga skulder		1 878 660	12 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 150 835</b>	<b>816 555</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 659 605	-1 341 523
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 659 605</b>	<b>-1 341 523</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 171 359	0
Erhållna aktieägartillskott		2 671 605	462 883
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>500 246</b>	<b>462 883</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 524</b>	<b>-62 085</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		16 369	78 861
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>			
Kursdifferens i likvida medel		140	-407
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 985</b>	<b>16 369</b>

ank=20250703-2025070726864

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

8 (17)

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAE 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Europi Property Group AB, org. nr: 559207-9692, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Nya standarder och tolkningar

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

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

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

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

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

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

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

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

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

9 (17)

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

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

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

### **Transaktioner i utländsk valuta**

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

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

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

### **Finansiella intäkter och kostnader**

#### *Finansiella intäkter*

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

#### *Finansiella kostnader*

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

### **Finansiella instrument**

#### *Klassificering och värdering*

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

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

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

10 (17)

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 kreditförsäkring 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.

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

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

11 (17)

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

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

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

### Not 2 Finansiell Riskhantering

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

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

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

#### a) Marknadsrisk

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

#### b) Valutarisk

Bolaget verkar i Europa och kommer utsättas för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende brittiska pund (GBP). Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kalla transaktionsexponering.

Bolaget är främst exponerad för förändring i växelkursen för GBP. Om euron hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till GBP, med alla andra variabler konstanta, skulle resultateffekten för räkenskapsåret 2024 varit 2391 TEur (fg år 2 077 T EUR) högre/lägre, till största delen som en följd av

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

12 (17)

valutaeffekten i bolagets långfristiga fordringar.

c) Kreditrisk

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

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

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

d) Likviditetsrisk

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

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.

	<b>Mindre än 3 månader</b>	<b>Mellan 3-12 månader</b>	<b>Mellan 1-5 år</b>	<b>Senare än 5 år</b>
<b>2024-12-31</b>				
Skulder till koncernföretag	1 562	4 196 170	0	0
Upplupna kostnader	0	6 381	0	0
	<b>1 562</b>	<b>4 202 551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>Mindre än 3 månader</b>	<b>Mellan 3-12 månader</b>	<b>Mellan 1-5 år</b>	<b>Senare än 5 år</b>
<b>2023-12-31</b>				
Skulder till koncernföretag	5 000	2 312 601	0	0
Upplupna kostnader	0	7 852	0	0
	<b>5 000</b>	<b>2 320 453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

13 (17)

### Not 3 Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	21 788 215	20 788 623
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 780 640	877 313
Övriga fordringar	0	0
Likvida medel	7 985	16 369
	<b>23 576 840</b>	<b>21 682 305</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4 197 732	2 317 601
Upplupna kostnader	6 381	7 852
	<b>4 204 113</b>	<b>2 325 453</b>

Upplysning om verkligt värde

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

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

### Not 4 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	3 503	5 986
	<b>3 503</b>	<b>5 986</b>

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

14 (17)

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 191 117	1 087 227
Övriga ränteintäkter	425	9 727
Kursdifferenser	999 685	449 611
	<b>2 191 227</b>	<b>1 546 565</b>

Rättelse av fel avseende 2023, 1 506 314 EUR har klassificerats felaktigt som resultat från övriga värdepapper, detta har nu rättats och istället klassificerats som övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Kursdifferenser	-44	-2 709
	<b>-44</b>	<b>-2 709</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-2 171 359	-1 147 873
	<b>-2 171 359</b>	<b>-1 147 873</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 876		380 032
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-798	20,60	-78 287
Ej avdragsgilla kostnader		-169		-118
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		78 405
Övrigt		967		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

15 (17)

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 009 396	20 667 872
Lämnade aktieägartillskott	2 659 605	1 341 524
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 669 001</b>	<b>22 009 396</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 669 001</b>	<b>22 009 396</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Europi Invest I Ltd	100	100	1	24 669 001
				<b>24 669 001</b>
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Europi Invest I Ltd	13068803	London	20 623 846	-25 595

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 788 623	20 369 536
Valutajustering	999 592	419 087
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 788 215</b>	<b>20 788 623</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 788 215</b>	<b>20 788 623</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter från koncernbolag	1 780 640	877 313
	<b>1 780 640</b>	<b>877 313</b>

**Not 13 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	7 985	16 369
	<b>7 985</b>	<b>16 369</b>

ank=20250703;2025070726872

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

16 (17)

**Not 14 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
<b>Europi Invest I AB</b>		
Antal stamaktier	500	10,64
	<b>500</b>	

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	44 032 533
årets vinst	3 876
	<b>44 036 409</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres

44 036 409
<b>44 036 409</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2024-12-31

2023-12-31

Upplupet arvode revision- och redovisningstjänster	6 381	7 852
	<b>6 381</b>	<b>7 852</b>

**Not 17 Räntor och utdelningar**

2024-12-31

2023-12-31

Erhållen ränta	288 215	819 654
	<b>288 215</b>	<b>819 654</b>

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

2024-12-31

2023-12-31

Kursvinster/förluster	-999 733	-446 902
Upplupna ränteintäkter	-903 327	-277 300
	<b>-1 903 060</b>	<b>-724 202</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

ank=20250703;2025070726873

Europi Invest I AB  
Org.nr 559140-2697

17 (17)

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
*Jonathan Willén*  
D966C593BE6C48A...

Jonathan Willén  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Emmeli Höglund*  
0BDD481E1AE4445...

Emmeli Höglund  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Signed by:  
*Håkan Reising*  
DA936D9E26EC4D6...

Håkan Olsson Reising  
Auktoriserad revisor

ank=20250703;2025070726874



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Invest I AB, org. nr 559140-2697

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Europi Invest I ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest I AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

ank=20250703;2025070726875



## 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 I AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Europi Invest I AB 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Signed by:  
Håkan Reising  
DA936D9E26EC4D6...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

ank=20250703;2025070726877

### Certificate Of Completion

Envelope Id: B1CA32C4-8E96-4346-8D2E-D3585A84CA4D  
Subject: Europi Invest I AB 20240101-20241231  
Source Envelope:  
Document Pages: 17  
Certificate Pages: 5  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

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

### Record Tracking

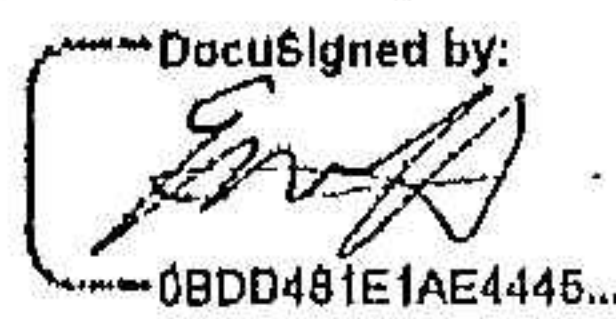
Status: Original  
24-May-25 | 14:40  
Holder: Matilda Svenson  
matilda@europi.se

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: 26-May-25 | 10:00  
Viewed: 26-May-25 | 10:12  
Signed: 26-May-25 | 10:12

### 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: 8cb55a0a-5eb1-55ac-8e26-6ffb80a2f67d  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 26-May-25 | 10:11

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 26-May-25 | 10:12  
ID: 07319fc8-b7bc-4228-838a-7caa70493196

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



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

Sent: 26-May-25 | 10:00  
Viewed: 27-May-25 | 09:34  
Signed: 27-May-25 | 09:35

### 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: 1a48d8d1-3b8e-5887-96b1-368aa4ee93c8  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 27-May-25 | 09:34

### Electronic Record and Signature Disclosure:

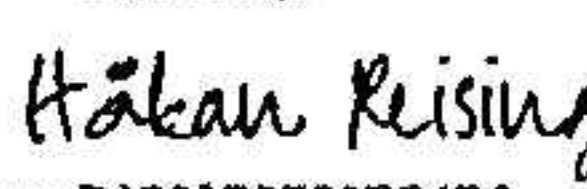
Accepted: 29-Aug-21 | 11:07  
ID: 127fa89d-cdec-4396-b14b-509d1b38f4f3

ank=20250703;2025070726878

**Signer Events**

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

**Signature**

Signed by:  
  
DA936D9E26EC4D6...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 90.129.214.11  
Signed using mobile

**Timestamp**

Sent: 27-May-25 | 09:35  
Viewed: 27-May-25 | 17:47  
Signed: 27-May-25 | 17:48

**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: d22e8934-57d1-541f-aa49-91f9c9451c44  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 27-May-25 | 17:47

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 27-May-25 | 17:47  
ID: bc27446f-e97b-42a3-b6cd-565756a45491

**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**

Dorottya Kardos  
dory@europi.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)



Sent: 26-May-25 | 10:00  
Viewed: 26-May-25 | 10:02

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 11-Mar-25 | 11:42  
ID: 910ee97d-b744-4c01-b731-612a1911688d

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	26-May-25   10:00
Certified Delivered	Security Checked	27-May-25   17:47
Signing Complete	Security Checked	27-May-25   17:48
Completed	Security Checked	27-May-25   17:48

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

ank=20250703;2025070726879

### Certificate Of Completion

Envelope Id: 2B8EA88A-7469-4803-A4FC-1EF9422DC2E8  
 Subject: Revisionsberättelse EI I 2024  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 2  
 Certificate Pages: 5  
 AutoNav: Enabled  
 Envelopeld Stamping: Enabled  
 Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

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

### Record Tracking

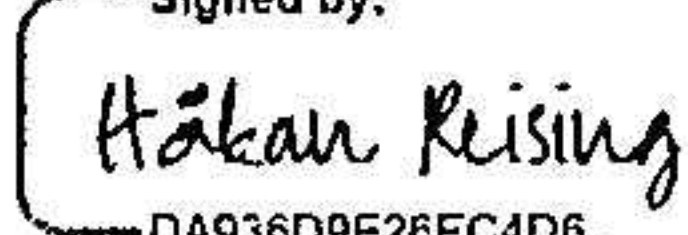
Status: Original  
 27-May-25 | 15:13  
 Holder: Matilda Svenson  
 matilda@europi.se

Location: DocuSign

### Signer Events

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

### Signature

Signed by:  
  
 DA936D9E26EC4D6...

### Timestamp

Sent: 27-May-25 | 15:14  
 Viewed: 27-May-25 | 17:46  
 Signed: 27-May-25 | 17:46

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 90.129.214.11  
 Signed using mobile

### Authentication Details

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: 0557c18b-3224-4d9c-a32b-68fccf6152b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: f0dd3a9d-a179-5ae0-a7d8-b0e8c6dcad05  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 27-May-25 | 17:46

Electronic Record and Signature Disclosure:  
 Accepted: 27-May-25 | 17:46  
 ID: 61511080-87ed-4e62-8af3-8ec1853a5adb

### 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

Event	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	27-May-25   15:14
Certified Delivered	Security Checked	27-May-25   17:46
Signing Complete	Security Checked	27-May-25   17:46
Completed	Security Checked	27-May-25   17:46

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ank=20250703;2025070726880