

2022111805675

Styrelsen för  
**Property Finance Sweden AB**  
Org nr 556725-7414

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Underskrifter	6

CERTIFIED TO BE A TRUE  
COPY OF THE ORIGINAL

  
CITCO

**CITCO (SWEDEN) AB**  
Strandvägen 7A  
114 56 Stockholm  
Sweden

Phone: +46 (0)8 608 1044  
Fax: +46 (0)8 650 4622



Property Finance Sweden AB  
Org nr 556725-7414

2022111805676

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Property Finance Sweden AB tillhandahåller finansiering till byggnadsprojekt inom Europa. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget finansieras i sin tur av moderbolaget, GPF S.a.r.L.

Som framgår av balansräkningen är bolagets egna kapital förbrukat. Bolagets skulder utgörs i allt väsentligt av skulder till moderbolaget.

Bolagets huvudsakliga tillgångar utgörs numera av andelar i koncernföretag.

Bolaget redovisar förluster de senaste åren och bolagets egna kapital är förbrukat sedan flera år. Kontrollbalansräkning har inte upprättats. Bolaget är för den löpande finansieringen verksamheten beroende av löpande finansiering från moderbolaget, innefattande anstånd med betalning av skulder till moderföretaget. Styrelsen bedömer att moderbolaget även fortsättningsvis kommer att tillhandahålla tillräcklig finansiering för att säkerställa bolagets fortsatta drift.

Bolagets redovisningsvaluta är EURO

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter nedskrivningsprövning av PFS Polska SP. z.o.o har värdet på andelarna under året skrivits ner till 0 EUR. Inga andra väsentliga händelser har inträffat under 2021.

### Flerårsöversikt

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseresultat	-51,477	-85,692	-61,950	-123,330	-40,728
Resultat efter finansiella poster	-13,431,363	-1,342,266	-1,313,439	-1,371,639	-1,293,551
Soliditet	-258%	-248%	-237%	-227%	-215%

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början 1/1/2021	11,000	-	-31,499,917
Årets resultat			-13,431,363
Vid årets slut 12/31/2021	11,000	-	-44,931,280

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten EURO -44,931,280, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning

Summa -44,931,280

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Property Finance Sweden AB  
Org nr 556725-7414

2022111805677

**Resultaträkning**

<i>Belopp i EURO</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Övriga rörelseintäkter		12,732	13,167
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>12,732</u>	<u>13,167</u>
<b>Bruttoresultat</b>		12,732	13,167
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-62,985	-97,406
Övriga rörelsekostnader		-1,224	-1,453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-64,209</u>	<u>-98,859</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-51,477	-85,692
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella tillgångar		-12,125,876	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	20,666	21,599
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1,274,675	-1,278,173
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-13,379,886</u>	<u>-1,256,574</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-13,431,363	-1,342,266
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-13,431,363</u>	<u>-1,342,266</u>

Property Finance Sweden AB  
Org nr 556725-7414

2022111805678

**Balansräkning**

<i>Belopp i EURO</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1,918	12,127,794
Fordringar hos koncernföretag	6	552,127	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>554,046</b>	<b>12,127,794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>554,046</b>	<b>12,127,794</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10,202	10,365
Fordringar hos koncernföretag	7	10,287	422,303
Övriga fordringar		–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,547	126,324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29,036</b>	<b>558,992</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2,376</b>	<b>-194</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31,412</b>	<b>558,798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>585,458</b>	<b>12,686,593</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i EURO</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11,000	11,000
		<b>11,000</b>	<b>11,000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat kapital		-31,499,917	-30,157,650
Årets resultat		-13,431,363	-1,342,266
		<b>-44,931,280</b>	<b>-31,499,917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-44,920,280</b>	<b>-31,488,917</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	45,205,243	118,649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45,205,243</b>	<b>118,649</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		70,031	78,484
Övriga skulder		19,838	48,379
Skulder till koncernföretag	9	210,626	43,929,997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>300,495</b>	<b>44,056,860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>585,458</b>	<b>12,686,593</b>

Property Finance Sweden AB  
Org nr 556725-7414

2022111805679

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 8, med undantag för långfristiga monetära mellanhanden med självständig utlandsverksamhet, där anskaffningskurs används. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet, medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster.

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	20,666	21,599
	<u>20,666</u>	<u>21,599</u>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1,274,675	-1,278,173
	<u>-1,274,675</u>	<u>-1,278,173</u>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12,127,794	12,127,794
Vid årets slut	<u>12,127,794</u>	<u>12,127,794</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-12,125,876	-
Vid årets slut	<u>-12,125,876</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	1,918	12,127,794

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	2021/12/31
			Redovisat värde
29 Listopada Sp.z.o.o	26,000	100.0	245
Parkview Terrace Sp.z.o.o	100	100.0	245
Inwestor Group Sp.z.o.o	120	100.0	245
PFS Polska SP.z.o.o	50,000	100.0	-
SPV71 SP.z.o.o	100	20.0	1,183
			<u>1,918</u>

Property Finance Sweden AB  
Org nr 556725-7414

2022111805680

**Not 6 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	444,397
Valutakursvinst/förlust	1,296	-32,381
Omklassificeringar	550,831	-412,016
Vid årets slut	552,127	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>552,127</b>	<b>-</b>

**Not 7 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	422,303	10,287
Omklassificeringar	-412,016	412,016
Vid årets slut	10,287	422,303
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10,287</b>	<b>422,303</b>

**Not 8 Långfristiga skulder till koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas på mindre än 5 år	45,205,243	118,649
	45,205,243	118,649

**Not 9 Kortfristiga skulder till koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas på mindre än 1 år	210,626	43,929,997
	210,626	43,929,997

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Mot bakgrund av de pågående geopolitiska spänningarna mellan Ryssland och Ukraina, med tanke på marknadernas globala karaktär, kan avbrott i den ekonomiska aktiviteten påverka enheter utanför Rysslands och Ukrainas gränser. Mer globalt sett har dessa geopolitiska spänningar tillsammans med införandet av internationella sanktioner en genomgripande ekonomisk inverkan, inte bara på företag i Ryssland och Ukraina, utan även globalt där företag ägnar sig åt ekonomiska aktiviteter som kan påverkas av den senaste utvecklingen. Ledningen hade utfört en bedömning angående de potentiella effekterna av denna konflikt och drog slutsatsen att bolaget inte har någon direkt exponering för detta och inga effekter förväntas inträffa inom den närmaste framtiden för bolaget

**Not 12 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till GPF S.a.r.L., med säte i Luxemburg. GPF S.a.r.L. ingår i en koncern där Griffin Investments Partners Holding S.a.r.L., med säte i Luxemburg, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Griffin Investments Partners Holding S.a.r.L.

Bolaget upprättar inte koncernredovisning i enlighet med lätttnadsregeln i Årsredovisningslagen 7:3.

Stockholm 2022-10-04

Slawomir Hanusko

DocuSigned by:  
Slawomir Hanusko  
E54D434B1258456...

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

DocuSigned by:  
Jonas Eriksson  
7DB418BE437485...  
Jonas Eriksson  
Auktoriserad revisor

2022111805681

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 0234CEDD20A543488D9ADCF9915D1C39

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Annual Report property finance Sweden AB 2021 FINAL.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 6

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Agnes Söderqvist

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

agnes.soderqvist@kpmg.se

IP Address: 213.64.175.185

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Agnes Söderqvist

Location: DocuSign

10/4/2022 8:14:42 AM

agnes.soderqvist@kpmg.se

**Signer Events**

Slawomir Hanusko

shanusko@wp.pl

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
Slawomir Hanusko  
E54D434B1256456...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 46.204.12.110

**Timestamp**

Sent: 10/4/2022 8:16:58 AM

Viewed: 10/4/2022 5:16:04 PM

Signed: 10/4/2022 5:16:48 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: 9eff9357-16e3-5703-92b5-e427b0fdd7de

Country or Region of ID: PL

Result: Passed

Performed: 10/4/2022 5:15:48 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 5/4/2022 7:47:47 AM

ID: a7c1be01-b7f8-4fea-9e32-236ff7d3526f

Jonas Eriksson

jonas.eriksson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
Jonas Eriksson  
7DB64BE8F42F485...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 77.53.244.205

Sent: 10/4/2022 5:16:51 PM

Viewed: 10/5/2022 8:04:47 AM

Signed: 10/5/2022 8:06:15 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE\_BANKID

Transaction Unique ID: b9a6b94c-dbb0-5f78-9f6c-06fcb2b6efe5

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 10/5/2022 8:04:32 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

2022111805682

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
--------------------	--------	-----------

Ole Sorensen OSorensen@Citco.com Director Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 10/5/2022 8:06:19 AM
---	---------------	----------------------------

Claudia Landa CLanda@citco.com Citco REIF Services (Luxembourg) S.A Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 10/5/2022 8:06:20 AM
---	---------------	----------------------------

Mickus Edmundas EMickus@citco.com Citco REIF Services (Luxembourg) S.A Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 10/5/2022 8:06:22 AM
--	---------------	----------------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10/4/2022 8:16:58 AM
Certified Delivered	Security Checked	10/5/2022 8:04:47 AM
Signing Complete	Security Checked	10/5/2022 8:06:15 AM
Completed	Security Checked	10/5/2022 8:06:22 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

2022111805683

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se)

**To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

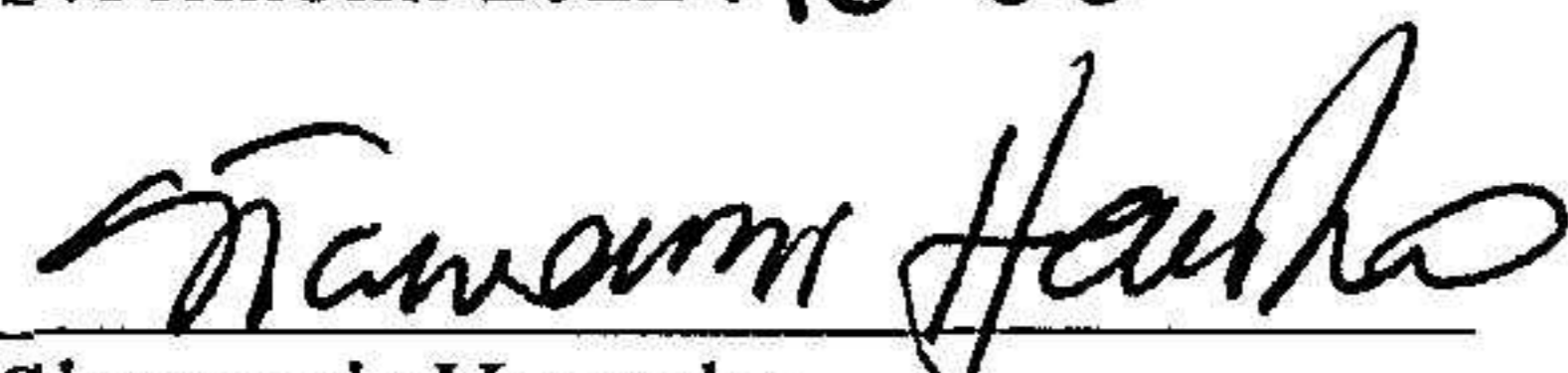
# Property Finance Sweden AB

556725-7414

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022.10.05. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022.10.05



Slawomir Hanusko

2022111805686



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property Finance Sweden AB , org. nr 556725-7414

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property Finance Sweden AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property Finance Sweden AB s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 Property Finance Sweden 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.

### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamhet på uppgifterna i årsredovisningens förvaltningsberättelse att bolaget redovisar förluster de senaste åren, att bolagets egna kapital är förbrukat och att bolaget för den löpande finansieringen av verksamheten är beroende av löpande finansiering från moderbolaget, innefattande anstånd med betalning av skulder till moderbolaget.

Dessa förhållanden tyder på att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

### 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.



## 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 Property Finance Sweden AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Property Finance Sweden AB enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

### Anmärkningar

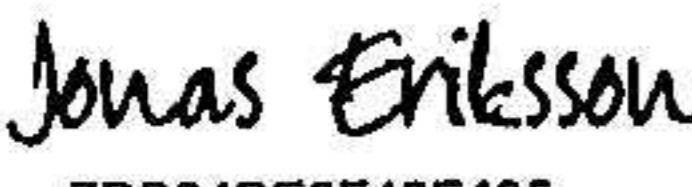
Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Som framgår av årsredovisningen har bolagets egna kapital varit förbrukat under räkenskapsåret. Styrelseledamoten har inte iakttagit sin skyldighet enligt 25 kap. 17 § aktiebolagslagen att ansöka hos tingsrätten om att bolaget ska gå i likvidation. Styrelseledamoten kan därmed ha att svara solidariskt för bolagets förpliktelser.

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

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

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 7DB64BE8F42F485...  
 Jonas Eriksson  
 Auktoriserad revisor

2022111805689

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 23761E42BDB74ADB8E6F78AEE4E607CE	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Property Finance Sweden 2021.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Agnes Söderqvist
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	agnes.soderqvist@kpmg.se
	IP Address: 213.64.175.185

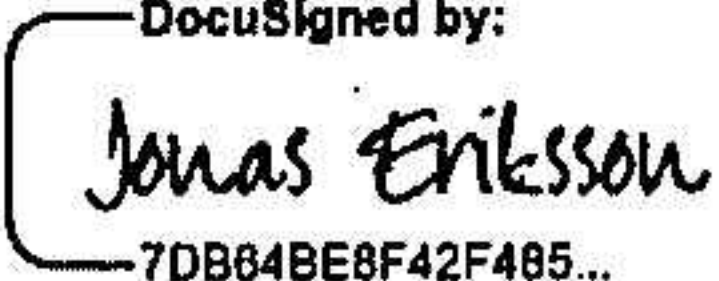
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Agnes Söderqvist	Location: DocuSign
10/4/2022 8:19:11 AM	agnes.soderqvist@kpmg.se	

**Signer Events**

Jonas Eriksson  
jonas.eriksson@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
7DB84BE8F42F485...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 77.53.244.205

**Timestamp**

Sent: 10/4/2022 8:20:21 AM  
Viewed: 10/4/2022 9:10:20 AM  
Signed: 10/5/2022 8:10:55 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 98bb8f91-888c-5f45-bc35-35f992d4363c  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 10/4/2022 9:10:06 AM

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 98bb8f91-888c-5f45-bc35-35f992d4363c  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 10/5/2022 8:08:13 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

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

2022111805690

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Claudia Landa CLanda@citco.com Citco REIF Services (Luxembourg) S.A Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 10/4/2022 8:20:21 AM Viewed: 10/4/2022 9:12:07 AM

Ole Sorensen OSorensen@Citco.com Director Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 10/4/2022 8:20:21 AM
---	---------------	----------------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10/4/2022 8:20:22 AM
Certified Delivered	Security Checked	10/4/2022 9:10:20 AM
Signing Complete	Security Checked	10/5/2022 8:10:55 AM
Completed	Security Checked	10/5/2022 8:10:55 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------