

**Företagets namn**  
**Organisationsnummer**

**Quinn Properties Sweden II AB**  
**556878 – 4887**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021**

Styrelsen avger följande årsredovisning:

<b>Innehåll</b>	<b>Page</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals euro (tEUR).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag som äger aktier i ett ukrainskt bolag, Quinn Properties Ukraine, som äger fast- och lös egendom i Ukraina.

Bolaget är till 100% till ägt av Quinn Properties Sweden AB, organisationsnummer 556682-8140.

Quinn Properties Sweden II äger 0,1% av aktiekapitalet i Quinn Properties Ukraine. Det återstående aktiekapitalet i Quinn Properties Ukraine ägs av besläktade bolag, mer specifikt Quinn Office Sweden AB (99,5% aktieägarskap Quinn Properties Ukraine). Quinn Properties Ukraine äger Leonardo Business Centre och erhåller hyresintäkter från leasing av fastigheten.

### Viktiga förhållanden och händelser under räkenskapsåret

Quinn Properties Sweden II AB registrerades hos bolagsverket den 12:e februari 2012 och styrs och kontrolleras i Sverige..

Quinn Properties Sweden II AB är ett holdingbolag. Bolaget har inga anställda.

Den 24:e februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina, en attack på landets folk, infrastruktur, och ekonomi. Sedan dess har den våldsamma militära operationen fortskridit utan hänsyn till de civila i Ukraina. Tusentals ukrainare har flytt våldet och sökt skydd i den västra delen av Ukraina och i ett flertal europeiska länder. QPU:s anställda och familjer är än så länge i säkerhet men situationen är såklart fortfarande oroande och osäker. Tillgången Leonardo har varit stängd sedan konflikten början och ledningsgruppen på plats i Ukraina har under omständigheterna skyddat byggnaden så bra som möjligt, med Rysslands framtågande utanför Kiev och de pågående artilleribeskjutningarna i området finns det en risk att tillgången Leonardo kan bli skadad eller raserad.

Årets resultat är som följd av en omvärdering av bolagets bankbalans i linje med SEK:€ kursen som rört sig från 10,0422 per den 31:a december 2020 till 10,2503 per den 31:a december 2021.

I september 2021 meddelade SEB QPS om att de banktjänster banken försett inte längre kommer att vara tillgängliga på grund av att ägarskap av ukrainska tillgångar utgör en signifikant risk för bankens bekämpning av pengatvätt. I december 2021, innan bankkontot stängdes, överförde bolaget SEK75k till Quinn Properties Sweden AB som ett koncerninternt lån.

## Flerårsöversikt

	01.01.2021-	01.01.2020-	01.01.2019-	01.01.2018-	01.01.2017-
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	(0.5)	0.05	(0.6)	(0.6)	(0.3)
Balansomslutning	7.20	7.95	7.7	8.5	9.1
Soliditet	100%	97%	97%	98%	98%

## Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Ingående balans	5.8	21.8	-19.95	0.05	7.75
Resultatdisposition			0.05	-0.05	
Årets resultat	-	-	-	-0.5	-0.5
Utgående eget kapital 31.12.2021	5.8	21.8	-19.9	-0.5	7.20

## Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	€'000
Balanserad förlust	1.9
Årets resultat	-0.5
	<hr/>
	1.4
Styrelsen föreslår att förlusten balanseras i ny räkning	1.4

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021 €'000</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020 €'000</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoinkomst		-	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-	-
<b>Rörelseresultat</b>		-	-
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	3	(0.5)	0.05
<b>Resultat före skatt</b>		(0.5)	0.05
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		(0.5)	0.05

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>1</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	0	0
<b>Totala anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa och bank		0.1	7.95
Koncerninternt lån till Quinn Properties Sweden AB	5	7.1	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7.2</b>	<b>7.95</b>
<b>Totala tillgångar</b>		<b>7.2</b>	<b>7.95</b>

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>6</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (50,000 shares)		5.8	5.8
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		1.9	1.9
Årets resultat		(0.5)	0.05
<b>Total equity</b>		<b>7.2</b>	<b>7.75</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Koncerninterna skulder		0.0	0.2
<b>Total current liabilities</b>		<b>0.0</b>	<b>0.2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7.2</b>	<b>7.95</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Bolaget har valt att inte tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

### Värderingsprinciper

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

### Andelar i koncernföretag

När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat bolag klassificeras denna verksamhet som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärden med avdrag för eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar till uppskattat verkligt värde görs när nedskrivningen är permanent.

### Valutaomräkning

Tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Om en säkringstransaktion genomförs, till exempel genom terminskontrakt, används valutakursen för säkringsinstrumentet. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Valutakursdifferenser som uppstår i samband med reglering av sådana transaktioner, eller vid omräkning av valutakurser för monetära tillgångar och skulder i utländska valutor på balansdagen, redovisas i resultaträkningen.

### Not 2 Ersättning till revisorer

Revisionsarvode faktureras till moderbolaget och uppgår till oväsentliga belopp.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
	€'000	€'000
Valutakursförluster	(0.2)	0.35
Bankavgifter	(0.3)	(0.3)
Summa	(0.5)	0.05

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	31.12.2021	31.12.2020
	€'000	€'000
Ingående redovisat värde	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

	Organisations- nummer	Säte	Kapital- andel	Röst- andel	Bokfört värde €'000
Quinn Properties Ukraine	33887093	Kyiv	0.1%	0.1%	0
<b>Summa</b>					<b>0</b>

**Not 5 Koncerninternt lån till Quinn Properties Sweden AB**

I september 2021 meddelade SEB QPS om att de banktjänster banken försett inte längre kommer att vara tillgängliga på grund av att ägarskap av ukrainska tillgångar utgör en signifikant risk för bankens bekämpning av pengatvätt. I december 2021, innan bankkontot stängdes, överförde bolaget SEK75k till Quinn Properties Sweden AB som ett koncerninternt lån. Nettolånet som bolaget var skyldiga Quinn Properties Sweden AB per den 31:a december 2021 var på €7,167.51.

**Not 6 Förändring i eget kapital**

	Aktiekapital €'000	Aktieägar- tillskott €'000	Balanserade vinstmedel €'000	Årets resultat €'000	Summa eget kapital €'000
Ingående eget kapital	5.8	21.8	-19.95	0.05	7.75
Resultatdisposition			0.05	-0.05	
Årets resultat				-0.5	-0.5
Utgående eget kapital 2021-12-31	5.8	21.8	-19.9	-0.5	7.2

**Not 7 Händelser efter balansdagen**

Quinn Properties Sweden AB ("QPS") är det ultimata holdingbolaget för Quinn Properties Sweden II AB, som i sin tur har en investering i Quinn Properties Ukrain ("QPU) som sedan 2006 äger en kommersiell fastighet i Kiev, "The Leonardo Business Centre". Som sådan utförs gruppens företagsverksamhet framförallt i Ukraina

Den 24:e februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina, en attack på landets folk, infrastruktur, och ekonomi. Sedan dess har den våldsamma militära operationen fortskridit utan hänsyn till

de civila i Ukraina. Tusentals ukrainare har flytt våldet och sökt skydd i den västra av Ukraina och i ett flertal europeiska länder. QPU:s anställda och familjer är än så länge i säkerhet men situationen är såklart fortfarande oroande och osäker. Tillgången Leonardo har varit stängd sedan konfliktens början och ledningsgruppen på plats i Ukraina har under omständigheterna skyddat byggnaden så bra som möjligt, med Rysslands framåtåtgång utanför Kiev och de pågående artilleribeskjutningarna i området finns det en risk att tillgången Leonardo kan bli skadad eller raserad.

### *Bankfaciliteter*

Den 8 december 2015 ställde IBRC krav på en säkerhet från QPS för det utestående lånet av QPU. Ett avtal för att återkalla IBRC:s krav på QPS slöts därefter mellan QPS, QPU och IBRC vilket gällde fram till 31 december 2017. Den 19 januari 2018 förhandlades ett tilläggsavtal fram mellan parterna som förlängde avtalet till den 31 december 2019. I juli 2020 förhandlades det fram en ytterligare förlängning med IBRC (i särskild likvidation) till den 31 december 2021. Som en följd av villkoren i dessa avtal har IBRC således dragit tillbaka sitt krav från december 2015. Den senaste "standstill agreement" av skuldfaciliteten försedd av IBRC löpte ut den 31:a december 2021 och IBRC har bekräftat att det ej finns en möjlighet till förlängning.

Emellertid har IBRC under en övergångsperiod muntligt fastställt sitt fortsatta stöd för QPS och dess dotterbolag, medan en omstruktureringslösning eftersträvats i samförstånd med banken. QPS styrelse presenterade i mitten av februari, innan invasionen av Ukraina, ett utkast av avtalets väsentliga delar som ett förslag på en lösning med IBRC. Styrelsen är i fortsatt dialog med IBRC med hänsyn till bankfaciliteterna men det är ännu oklart om ett ömsesidigt avtal kan slutas och styrelsen är medvetna om att skuldfaciliteterna har löpt ut.

Medan styrelsen fortsätter att i god tro förhandla med IBRC i syfte att nå förnuftig kommersiell lösning som vi tror kommer att vara i bolagets, aktieägarnas, och intressenternas bästa intresse, finns det en materiell osäkerhet om detta resultat kan nås med IBRC, särskilt givet den potentiella värdeerosionen som följd av Rysslands invasion av Ukraina. Om en överenskommelse ej kan nås med IBRC är det möjligt att QPS styrelse inte har något annat alternativ än att ansöka om konkurs eller likvidering av QPS struktur, utan möjlighet för avkastning för bolagets aktieägare. Under övergångsperioden är styrelsen dock tillrädda och har uppfattningen att det är i bolagets bästa intresse att fortsätta med att försöka hitta en lösning angående de pågående skuldfaciliteterna.

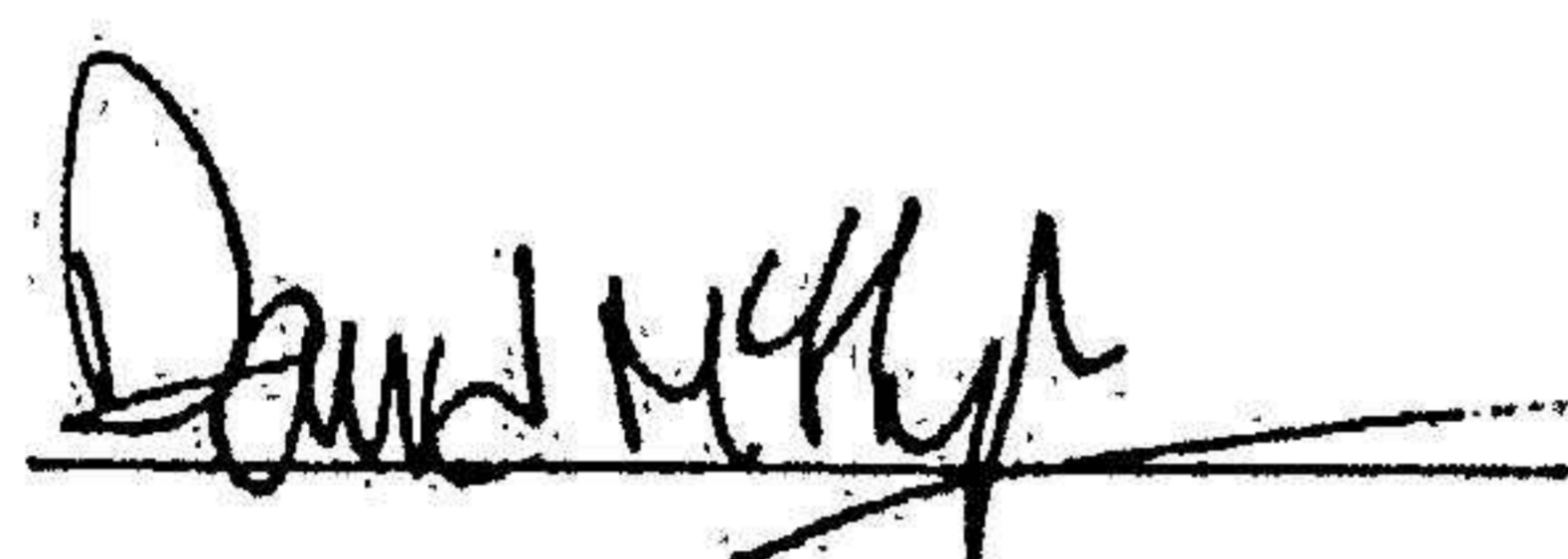
Stockholm den ~~29~~ Juni 2022



Paul O'Brien (Director)



Stuart Watson (Director)



David McHugh (Director)

Vår revisionsberättelse har angivits den *30 juni* 2022.

PricewaterhouseCoopers AB



Yulia Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# FASTSTÄLLELSEINTYG /

## FINANCIAL STATEMENTS APPROVAL

Undertecknad styrelseledamot i Quinn Properties Sweden II AB, org. nr 556878-4887, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 juli 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

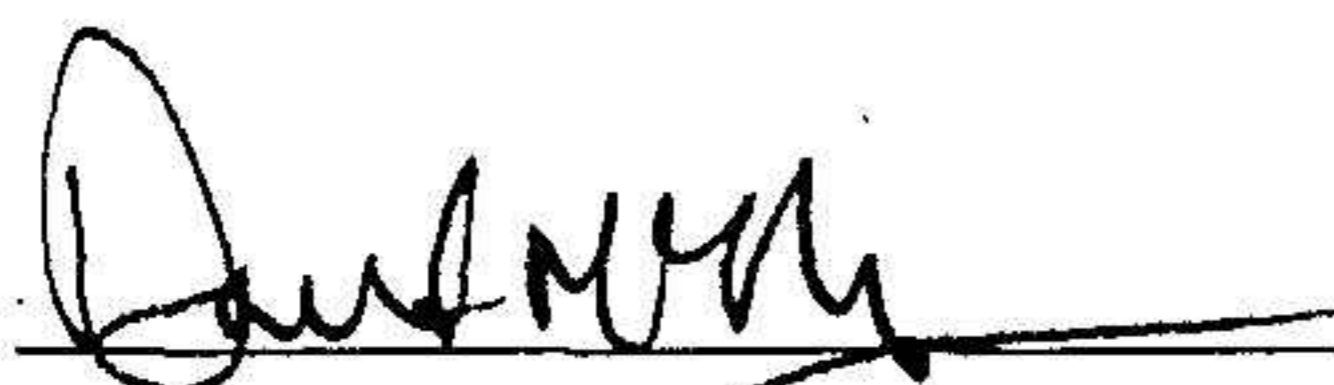
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

*I, the undersigned board member of Quinn Properties Sweden II AB, reg. no 556878-4887, hereby certify that the profit and loss account and the balance sheet were approved at the annual general meeting on 19 July 2022. The annual general meeting resolved to approve the board's proposal on the result allocation.*

*I also certify that the contents of the annual report and the auditor's report are consistent with the original documents.*

Ort / Place:

Datum / Date: 19/7-22



David McHugh



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Quinn Properties Sweden II AB, org.nr 556878-4887

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Quinn Properties Sweden II AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Quinn Properties Sweden II ABs 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 för Quinn Properties Sweden II AB.

### 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 Quinn Properties Sweden II 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och not 7 i årsredovisningen av vilka framgår att det finns en osäkerhet avseende krav utställd på bolagets moderbolag. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i not 7, på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## 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 Quinn Properties Sweden II AB för år 2021 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 Quinn Properties Sweden II 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Stockholm den 30 juni 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravenko  
Auktoriserad revisor