

Årsredovisning
för
Quinn Office Sweden AB
556703-3740

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Jag intygar att kopian överensstämmer med originalet.



Johanna Almén

0791024718

N.B. The English text is an unofficial translation of the Swedish original version. In the event of a conflict between the English and the Swedish texts the Swedish text shall prevail.

Fastställelseintyg till årsredovisning

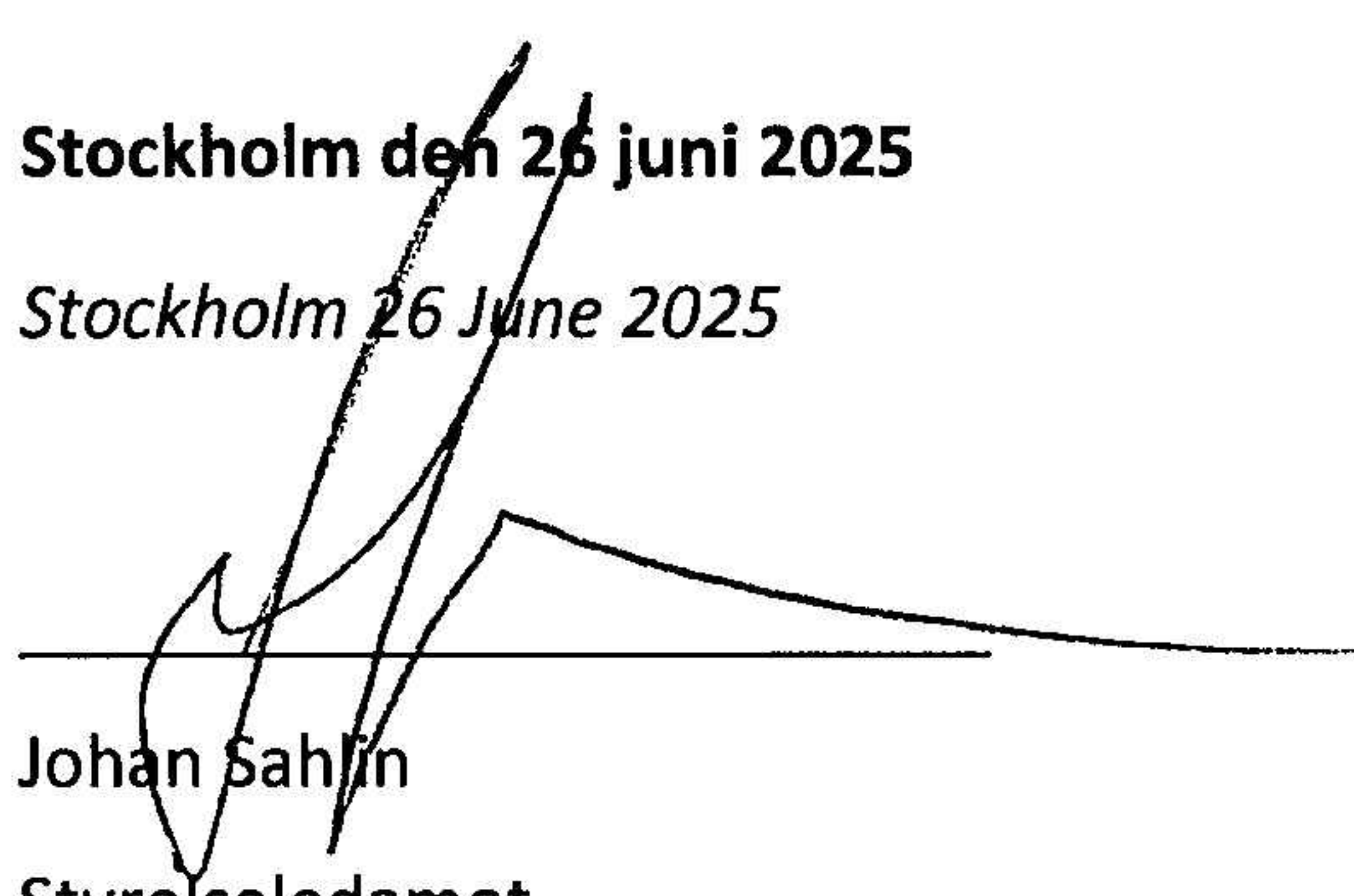
Certificate of adoption for the annual report

Undertecknad styrelseledamot i Quinn Office Sweden AB, org.nr. 556703-3740, intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

The undersigned board member of Quinn Office Sweden AB, Reg. No. 556703-3740, hereby certifies that this copy of the annual report conforms to the original and that the income statement and balance sheet were adopted on 26 June 2025. The annual general meeting resolved to adopt the board's proposal regarding the allocation of the company's profits.

Stockholm den 26 juni 2025

Stockholm 26 June 2025



Johan Sahlin

Styrelseledamot

Board member

Styrelsen för Quinn Office Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom samt tillhandahålla förvaltnings- och managementtjänster.

Quinn Office Sweden AB ("QOS") är det ultimata holdingbolaget för Quinn Properties Ukraine ("QPU") som sedan 2006 äger en kommersiell fastighet i Kiev, "The Leonardo Business Centre".

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. Många ukrainska medborgare har flytt landet och söker nu fristad i EU och andra länder. Det anses uppenbart att kriget kommer att fortskrida då det ej pågår några betydelsefulla fredssamtal. De anställda av QPU och deras familjer är hittills säkra, dock är situationen såklart osäker och oroande för de anställda och ledningen på centret. Leonardotillgången öppnade i mitten av maj 2022 med vissa beskydd på plats för att säkerställa säkerheten för de anställda och hyresgästerna mot flygräder och elavbrott som är allmänt förekommande i Kiev. Medan tillgången har lidit av begränsade skador som följd av lokala bombanfall, som sedan har åtgärdats, förblir fastighetens infrastruktur intakt. Dock, som följd av de pågående bombningarna i Kiev, finns det en risk att Leonardotillgången kan bli skadat eller förstört.

Sedan Rysslands militära invasion, har den ukrainska fastighetsmarknaden i princip varit stängd för säljtransaktioner och invasionen har haft signifikanta konsekvenser för affärsverksamheter då ett flertal hyresgäster inte har möjlighet att uppfylla hyresförpliktelser, ett flertal har även sagt upp hyresavtal. Under denna tid, har styrelsens strategi varit att skydda fastigheten, dess anställda och hyresgäster, samt att minska kostnader och se över kassaflödet.

Per 31 december 2023, prövades det redovisade värdet av Leonardo Business Centret och omvärderades i linje med en värdering utförd av Cushman & Wakefield. Företagets friköpta byggnader och inventarier är i nuläget värderat till €19.359m (USD\$21.37m), vilket är en minskning med €2.834m (USD\$2.45m) jämfört med värderingen per 31 december 2022 då den värderades till €22.1931m (USD\$23.82m). Värderingen per 2023 tydligt påvisar den fortsatta negativa effekten kriget har på bolagets tillgång.

Per 31 december 2024 ser vi inte att förhållandena har förändrats.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat av Larsson Assets Leonardo AB (org.nummer 556878-4887).

Flerårsöversikt (Teur)	2024	2023
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet (%)	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 061	-130 940		-119 879
Erhållna aktieägartillskott		130 918		130 918
Omräkningsdifferens		24		24
Årets resultat			2	2
Belopp vid årets utgång	11 061	2	2	11 065

ank=20250627;2025070120958

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (eur):

balanserad vinst	2
årets vinst	2
	4
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4
	4

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

ank=20250627;2025070120959

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2	0	0
Summa rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Summa finansiella poster		2	0
Resultat efter finansiella poster		2	0
Resultat före skatt		2	0
Årets resultat		2	0

ank=20250627;2025070120960

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3

0

0

Summa anläggningstillgångar

0

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

11 061

142 000

Övriga fordringar

4

2

Summa kortfristiga fordringar

11 065

142 002

Summa omsättningstillgångar

11 065

142 002

SUMMA TILLGÅNGAR

11 065

142 002

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

11 061

11 061

Summa bundet eget kapital

11 061

11 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2

130 941

Årets resultat

2

0

Summa fritt eget kapital

4

130 941

Summa eget kapital

11 065

142 002

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 065

142 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Quinn Properties Ukraine	99,5%	0
		0

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Sahlin
Styrelseledamot

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

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 juni 2025



2025-06-12 - Quinn Office Sweden AB.pdf
(121986 byte)
SHA-512: a026b91f0575103dd5fea9b18b96c9f9f66fc
a9bc83818e5f75a40d9ec8f686d5324b873897a0af2f0e
92d1ce033325e0d56aa604a7ad99a31d344bbd0bfcdb8

Underskrifter

2025-06-25 12:50:45 (CET)



Johan Sahlin

johan.sahlin@gotyourback.se 199005161816
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-25 13:32:01 (CET)



Johan Kaijser

johan.kaijser@lr-revision.se 195101030111
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



2025 06 12 Quinn Office Sweden AB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
a6c524e30a9ae41f108f868cf82b491310df0a652413a7771511878e55157ab2ce12d2dafec23d5af624dc3363d598c30ddb75aed83d6b4e4acb76fd78266
0b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvagas rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Quinn Office Sweden AB
Org.nr. 556703-3740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Quinn Office Sweden AB för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Quinn Office Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 augusti 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.

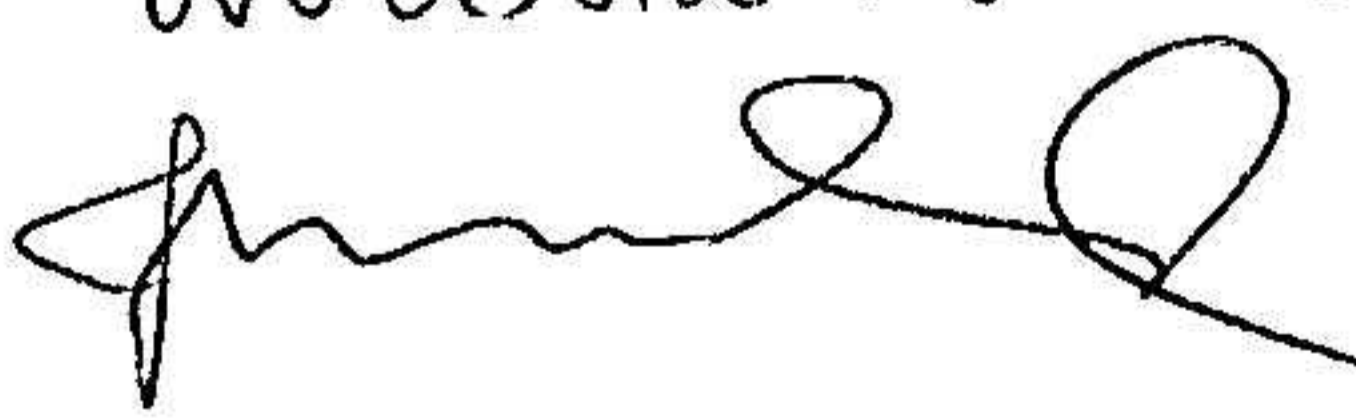
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Jag intygar att kopian
överensstämmer med originalt.

Johanna Almei
0791024718

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Quinn Office Sweden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Quinn Office Sweden AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Serienummer: e53849c1823134[...]d2c15d054a135

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-06-25 19:09:46 UTC



ank=20250627;2025070120968

Penneo dokumentnyckel: FNQUJ-8EVRX-SBUED-5ZYY1-XJGRX-ENPWW

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.