

Bolagsverket

2023-12-20

Företagets namn  
Organisationsnummer

Quinn Office Sweden AB  
556703 – 3740

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning:

Innehåll	Sida
- 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 det ukrainska bolaget, Quinn Properties Ukraine, som i sin tur äger fastigheter och lösöre. Bolaget ägs till 100% av Quinn Properties Sweden AB, organisationsnummer 556682-8140.

Quinn Office Sweden äger 99,5% av aktiekapitalet i Quinn Properties Ukraine. Det återstående aktiekapitalet i Quinn Properties Ukraine ägs av besläktade bolag, mer specifikt Quinn Properties Sweden II AB (0,1% aktieägarskap i Quinn Properties Ukraine) och gruppens moderbolag Quinn Properties Sweden AB (0,4% aktieägarskap i Quinn Properties Ukraine). Quinn Properties Ukraine äger fastigheten Leonardo Business Centre i Ukraina som erhåller hyresintäkter från leasing av fastigheten.

### Flerårsöversikt

	01.01.2022-	01.01.2021-	01.01.2020-	01.01.2019-	01.01.2018-
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Nettoomsättning</b>	-	121.9	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	-	121.9	-	-	-
<b>Balansomslutning</b>	142	142	142	142	142
<b>Solidity</b>	100%	100%	14%	14%	14%

### Viktiga förhållanden och händelser under räkenskapsåret

Quinn Office Sweden AB är ett holdingbolag. Bolaget har inga anställda.

Quinn Office Sweden AB ("QOS") är ett direkt holdingbolag för Quinn Properties Ukraine ("QPU") som äger Leonardo Business Centre i Kyiv sedan 2006.

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.

Leonardotillången öppnade i mitten av maj 2022 med visa beskydd på plats för att säkerställa säkerheten för de anställda och hyresgästerna mot flygräder och elavbrott som är allmänt förekommande i Kyiv. 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 Kyiv, finns det en risk att Leonardotillgången kan bli skadad eller förstörd.

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 hyreshyresförpliktelser, 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 att se över kassaflödet.

Per 31 december 2022, 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 värderade till €22.1931m (USD\$23.82m), vilket är en minskning med €6.943m (USD\$9.18m) jämfört med värderingen per 31 december 2021 då den värderades till €29.136m (USD\$33m). Med denna värdering i beaktning, är styrelsen medvetna om att värderingen 2021 inte speglar den Ryska militära invasionen i början av 2022, medan värderingen per 2022 tydligt påvisar den signifikanta negativa effekten kriget har på bolagets tillgång.

#### Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Kapitaltillskott	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Ingående balans</b>	<b>11.08</b>	<b>485.60</b>	<b>(476.64)</b>	<b>121.9</b>	<b>141.94</b>
Årets kapitaltillskott					
Resultatdisposition			121.9	(121.9)	-
Årets resultat				-	-
<b>Eget Kapital 31.12.2022</b>	<b>11.08</b>	<b>485.60</b>	<b>(354.74)</b>	<b>-</b>	<b>141.94</b>

#### Förslag till resultatdisposition

<b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>	<b>€'000</b>
Balanserad vinst	130.86
Årets resultat	-
	<b>130.86</b>
Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning	<b>130.86</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022 €'000</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021 €'000</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nedskrivning av skulder		-	121.9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	<b>121.9</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-	-
<b>Rörelseintäkter</b>		-	<b>121.9</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	3	-	-
<b>Resultat före skatt</b>		-	<b>121.9</b>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		-	<b>121.9</b>

<b>Balance Sheet</b>	<b>Not</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	1		
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	4	0	0
<b>Totala anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa och bank		0	0
Koncerninterna skulder		142.0	142.0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>142.0</b>	<b>142.0</b>
<b>Totala tillgångar</b>		<b>142.0</b>	<b>142.0</b>

<b>Equity and liabilities</b>	<b>Not</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Equity</b>	<b>5</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (100,000 aktier)		11.1	11.1
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		130.9	9.0
Aktieägartillskott		-	-
Årets resultat		-	121.9
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142.0</b>	<b>142.0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	<b>6</b>	-	-
Övriga kortfristiga skulder		-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>142.0</b>	<b>142.0</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 dotterbolag

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

	01.01.2022- 31.12.2022 €'000	01.01.2021- 31.12.2021 €'000
Valutakursförluster	-	-
<b>Summa</b>	-	-

Not 4 Andelar i koncernföretag

	31.12.2022 €'000	31.12.2021 €'000
Ingående redovisat värde	0.0	0.0
Utgående redovisat värde	0.0	0.0

	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Röst- andel	Bokfört värde €'000
Quinn Properties Ukraine	33887093	Kyiv	99.5%	99.5%	-
<b>Summa</b>					-

Not 5 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital €'000	Aktieägar- tillskott €'000	Balanserade vinstmedel €'000	Årets resultat €'000	Summa eget kapital €'000
<b>Ingående balans</b>	<b>11.08</b>	<b>485.60</b>	<b>(476.64)</b>	<b>121.9</b>	<b>141.94</b>
Årets kapitaltillskott		-			-
Resultatdisposition			121.9	(121.9)	-
Årets resultat				-	-
<b>Eget Kapital 31.12.2022</b>	<b>11.08</b>	<b>485.60</b>	<b>(354.74)</b>	<b>-</b>	<b>141.94</b>

## Note 6 Händelser efter balansdagen

Quinn Properties Sweden AB ("QPS") är det ultimata holdingbolaget för Quinn Office Sweden AB, som i sin tur har en investering i Quinn Properties Ukraine ("QPU") som äger en komersiell fastighet i Kyiv, Leonardo Business Centret, sedan 2006. Som sådan, är gruppens operationella företagsverksamhet framförallt i Ukraina.

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 hyreshyresförpliktelser, ett flertal har även sagt upp hyresavtal.

Per 31 december 2022, 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 värderade till €22.1931m (USD\$23.82m), vilket är en minskning med €6.943m (US\$9.18m) jämfört med värderingen per 31 december 2021 då den värderades till €29.136m (USD\$33m).

Det bör noteras att IBRC har en lånefordran på €30.687m (US\$32.936m) per 31 december 2022 på QPU. Vilket är en ökning med €2.089m sedan nivåerna per 31 december 2021 på €28.598m. Styrelsen är medvetna om att skulden på bankfaciliteter till IBRC överskrider marknadsvärderingen av Leonardotillgången med €8.5m (US\$9.1m).

QPS styrelse presenterade ett utkast med Head of Terms för en föreslagen försäljning ("Proposed Sale") för IBRC motsvarande 100% av QPS investeringar, till ett belopp av €335,000 innan avdrag för legala och professionella kostnader associerade med försäljningen. Detta kommer att inkludera följande:

- 100% of Quinn Office Sweden AB
- 100% of Quinn Properties Sweden II AB
- 0.4% of QPU

Styrelsen har haft pågående och långvariga förhandlingar med banken för att hitta en samförstådd omstrukturering av Gruppen och har nu gått med på Head of Terms med IBRC.

Med förbehåll för aktieägarnas förhandsgodkännande, när styrelsen genomfört försäljningen av QPS investeringar till IBRC, är det föreslaget att bolaget kommer att likvideras, en överföring av medel kommer att ske till aktieägarna utefter aktietyp och antal aktier. Det är troligt att likvidationen kommer att ta 8–10 månader att slutföra och tills varje aktieägare får sin respektive distribution.

Som beskrivs ovan, kommer IBRC inte att förse en ytterligare Standstill Agreement som senast löpte ut 2021. Styrelsen är medvetna om att bankfaciliteterna har löpt ut, och att det inte finns någon möjlighet att hitta alternativ finansiering för faciliteterna då tillgångens värde nu signifikant underskrider skulden till IBRC. I nuläget existerar ingen fastighetsmarknad i Ukraina och det är osannolikt att marknaden kommer att återkomma på kort sikt. Med detta i åtanke, har styrelsen dragit slutsatsen att det är i bolagets bästa intresse att slutföra ett

samförstått avtal där alla värdepapper som hålls av QPS kommer att släppas och bolaget kommer att avvecklas på ett ordnat sätt. Det är förväntat att aktieägarna kommer att erhålla en mindre avkastning på deras investering, vilket blir ett lägre belopp än de initiala anskaffningsvärdena av investeringen. Emellertid, i rådande omständigheter, anser styrelsen att förslaget är det bästa möjliga för att säkerställa en avkastning på aktieägarnas investering.

Om förslaget inte kan slutföras med IBRC, har QPS styrelse möjligtvis inget annat val än att ansöka om konkurs och att inleda en likvidation av QPS organisation, i så fall har aktieägarna i bolaget ingen möjlighet att få någon avkastning på deras investering. Styrelsen jobbar därmed outtröttligt för att hitta ett samförstått avtal med IBRC vilket de är tillrädda är den bästa lösningen för bolaget.

### *Översikt*

Samtidigt som styrelsen är tillfreds med den finansiella situationen presenterad i balansräkningen, är de medvetna om att det finns en signifikant osäkerhet som följd av den Ryska militära invasionen i Ukraina, samt av faktumet att värdet av tillgången underskrider värdet av skulden till IBRC med cirka \$9m. QPS styrelse bevakar dessa risker noggrant.

Stockholm 29 juni 2023



Paul O'Brien (Director)



Stuart Watson (Director)



David McHugh (Director)

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10 -2023.

PricewaterhouseCoopers AB



Yulia Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# FASTSTÄLLELSEINTYG / **FINANCIAL STATEMENTS APPROVAL**

Undertecknad styrelseledamot i Quinn Office Sweden AB, org. nr 556703-3740, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 november 2023. 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 Office Sweden AB, reg. no 556703-3740, hereby certify that the profit and loss account and the balance sheet were approved at the annual general meeting on 28 November 2023. The annual general meeting resolved to approve the board's proposal on the result allocation.*

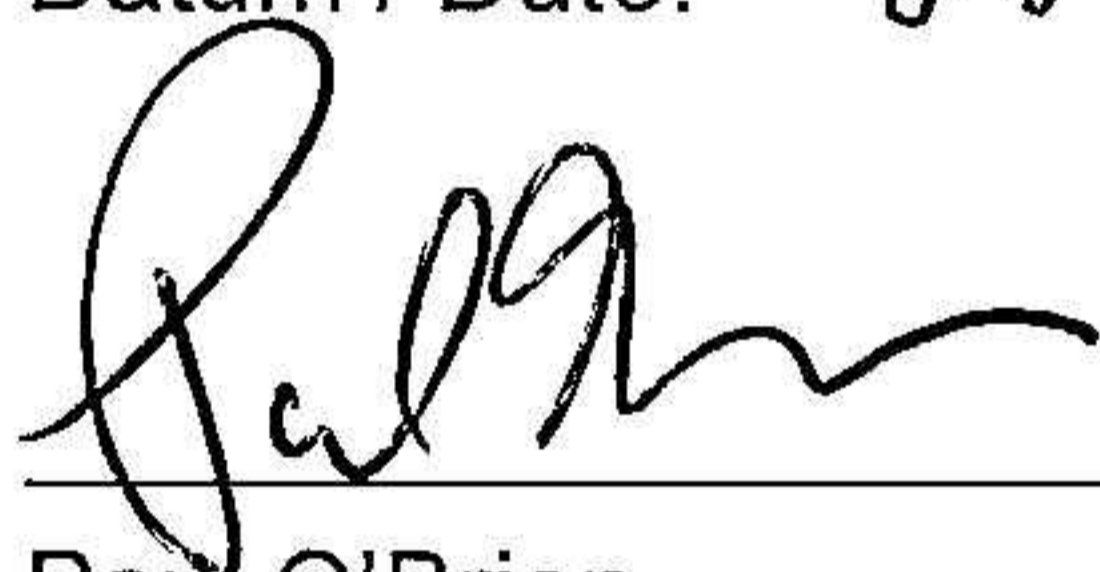
*I also certify that the contents of the annual report and the auditor's report are consistent with the original documents.*

Ort / Place:

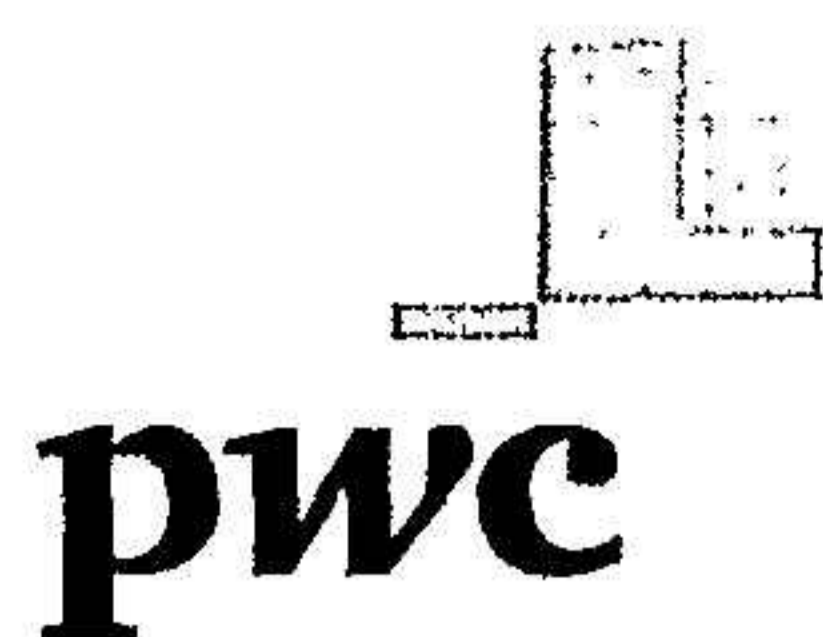
RABOATH, Co. NORTH, IRELAND,

Datum / Date:

28<sup>th</sup> November 2023



Paul O'Brien



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Quinn Office Sweden AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Quinn Office Sweden AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Office Sweden 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 Office Sweden 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 6 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 6, 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.



**pwc**

2023122100051

## 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 Office Sweden AB för år 2022 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 Quinn Office Sweden 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 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 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.

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

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.

Stockholm den 26 oktober 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravel  
Auktoriserad revisor