

Årsredovisning
för
Quartiers Properties AB (publ)
556975-7684

Räkenskapsåret
2015

Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Bakgrund

Quartiers verksamhet startades i juli 2014 då bolaget bildades i Sverige. I oktober 2014 förvärvade man det spanska dotterbolaget Flexshare España SL. Quartiers är ett svenskt aktiebolag som genom sitt spanska dotterbolag skall äga, utveckla och förvalta fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien. Från datumet för Bolagets bildande, har Quartiers huvudsakliga verksamhet utgjorts av affärsutveckling och varumärkesbildning. I och med att Bolaget under 2015 har förvärvat fastigheter i sitt spanska dotterbolag kommer den framtida verksamheten att bestå av fastighetsförvaltning.

Verksamheten

Affärsidé, mål och strategi

Quartiers affärsidé är att förvärva främst semester- och fritidsrelaterade fastigheter med utvecklingspotential och förädla dessa till en attraktiv standard. Bolaget avser att bygga en fastighetsportfölj av förvaltningsfastigheter på den spanska solkusten och att bli en etablerad regional aktör inom de kommande åren.

Bolaget ska generera lönsamhet och avkastning till aktieägarna genom att förvärva och förädla fastigheter med utvecklingspotential. Bolaget ska därefter arbeta för en höjd hyresnivå i de förvärvade fastigheterna, samt säkerställa stabila kassaflöden på lång sikt. Sammantaget bedöms dessa åtgärder bidra till högre marknadsvärderingar på fastighetsbeståndet vilket möjliggör fortsatt expansion.

Investeringar i fastighetsbestånd

I det spanska dotterbolaget har koncernen under juli 2015 förvärvat 58 färdiga lägenheter och 2 ofärdiga huskroppar på solkusten i Spanien. Förvärvet gjordes till ett fördelaktigt pris med volymrabatt från ett dotterbolag till Banco Popular, som i sin tur tagit fastigheterna i pant i samband med den allmänna krisen i Spanien för cirka 5 år sedan. Förvärvet har föregåtts av en längre tids förhandlingar mellan parterna. Den allmänna återhämtningen på den spanska fastighetsmarknaden under förhandlingsperioden, volymrabatt tillsammans med förädlingsarbete av fastighetsbeståndet, utfört av samfällighetsföreningen, har genererat en värdestegring av fastigheterna på 38,3 MSEK (4,2 MEUR) vid räkenskapsårets utgång. Värderingen av fastigheterna har gjorts av en extern spansk värderingsbyrå, Tinsa, i november 2015, genom ortsprismetoden. Se vidare not 8.

De två ofärdiga huskropparna har bolaget för avsikt att vara färdigbyggda för uthyrning till säsongen 2017. Renovering av huskropparna har ännu inte påbörjats utan beräknas ske under hösten 2016.

Totalt har investeringar i fastigheter under året gjorts med 99,9 MSEK (10,9 MEUR).

Quartiers fastighetsbestånd är beläget i kommunen Benahavis i södra Spanien cirka 15 minuter med bil väster om centrala Marbella. Benahavis är en av Spaniens rikaste kommuner och en populär turistort med ett brett utbud av golfbanor, äventyrsidrotter och restauranger. Bolagets nuvarande fastighetsbestånd ligger på en bergstopp i ett lugnt område med unik utsikt över Medelhavet och angränsande golfbanor. Benahavis kommun är beläget mellan Puerto Banus och San Pedro med Malaga som närmsta storstad.

Bolagets avsikt med fastighetsförvärven är att de ska generera hyresintäkter samt värdestegring. De första lägenheterna för uthyrning, med betoning på semesterbostäder, beräknas vara färdigställda andra kvartalet 2016. Vid datumet för denna årsredovisnings avgivande, för Quartiers diskussioner om att förvärva ytterligare fastigheter på den spanska solkusten. Diskussionerna avser Quartiers möjlighet att förvärva ytterligare 46 lägenheter i samma fastighetskomplex där Bolaget idag äger 58 lägenheter. Oavsett utfall i denna förvärvsdiskussion avser Bolaget att kontinuerligt, under de närmsta 12- 36 månaderna, genomföra en expansiv förvärvsstrategi och gradvis utöka sitt fastighetsbestånd. Alternativa investeringar ska främst göras i kontor, hotell och bostäder.

Hyresgäster

Bolagets intäktsmodell bygger på långsiktiga hyresavtal med operatörer som i sin tur bedriver kommersiell verksamhet i Bolagets lokaler. Quartiers har byggt upp sin affärsmodell efter ett antagande om att Bolaget kommer att kunna hitta och attrahera operatörer som till en för Bolaget attraktiv hyra vill bedriva kommersiell verksamhet i dess lokaler. Bolaget ska verka för hög kvalitet i sitt fastighetsbestånd och genom avtal med sina hyresgäster, säkerställa att Quartiers varumärke återspeglas i den service som Bolagets hyresgäster vidareförmedlar till sina kunder. Avtalsstrukturen ska tillämpas i de fall Bolagets hyresgäst på ett eller annat sätt bedriver kommersiell verksamhet i Quartiers lokaler.

Bolaget har vid denna rapportens avgivande ingått ett avtal med en operatör för det befintliga fastighetsbeståndet.

Finansiering

Quartiers har under året finansierats via lån i den spanska banken, Banco Popular, samt med nyemissioner. Bolagets banklån uppgår till 83,3 MSEK (9,1 MEUR).

Fram till årsredovisningens avlämnande 2016 har bolaget finansierats med kortfristiga lån från aktieägare. Lånen avses att kvittas mot aktier i bolaget i samband med kommande nyemission.

Från och med 1 juni 2016 kommer Quartiers att ha löpande hyresintäkter från operatören.

Bolaget planerar att under 2016 påbörja möblering av de befintliga 58 lägenheterna, samt att renovera de två huskroppar man har förvärvat. De totala utgifterna för möblering och renovering av huskroppar estimeras till cirka 25 MSEK (2,6 MEUR). Finansiering förväntas ske med bankfinansiering motsvarande cirka 70% av kostnaden samt med emissioner av stamaktier respektive preferensaktier. Bolaget för diskussioner med finansiärer och har som målsättning att ta in minst 25 MSEK i en emission av stamaktier.

Under 2015 har en process påbörjats att emittera och lista preferensaktier på en lämplig marknadsplats uppgående till minst 45 MSEK. Preferensaktieemissionen förväntas avslutas under 2016.

Koncern och medarbetare

Koncernen omfattar, förutom moderbolaget Quartiers Properties AB (publ), det helägda dotterbolaget, Flexshare España, S.L. organisationsnummer B19567130, med säte i Malaga, Spanien.

Moderbolaget har en anställd verkställande direktör, inga övriga anställda. Dotterbolaget i Spanien har per balansdagen inga anställda.

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelseledamöterna utses av aktieägarna vid årsstämman för tiden fram till slutet av nästkommande årsstämma. Styrelsen i Quartiers Properties AB (publ) ska, enligt bolagsordningen, bestå av lägst tre och högst tio ledamöter och det är årsstämman som beslutar om det exakta antalet styrelseledamöter.

Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Styrelsen består av ordförande, Jörgen Cederholm, samt ledamöterna Andreas Bonnier, Jeremy Hoffmann och Åke Olofsson.

Inget arvode har utgått till styrelsen under räkenskapsåret.

Närståendetransaktioner

Jörgen Cederholm och Andreas Bonnier äger indirekt aktier i bolaget. Jörgen Cederholm är delägare och styrelseledamot i bolaget Fastighets AB Bränneröd samt Rocet AB. Andreas Bonnier är ägare och styrelseledamot i Egonomics AB. Se not 25, transaktioner med närstående, för ytterligare information.

Till ledande befattningshavare räknas bolagets verkställande direktör, Jeremy Hoffmann. Verkställande direktörens ersättning fastställs av styrelsen. Till ledningen utgår fast månadslön vilken skall motsvara den enskildes ansvarsområde, erfarenhet samt prestation. För ytterligare information om ersättningar se not 7, Anställda och personalkostnader.

Ägarstruktur 31 december 2015

Namn	Antal aktier	Andel %
Egonomics AB	2 900	58 %
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	900	18 %
LMK Forward AB	500	10 %
Rocet AB	500	10 %
Nordisk Specialteknik i Jörn AB	200	4 %
	5 000	100 %

Risker

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som till exempel allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, samt förändringar i infrastruktur och befolkningstillväxt. Quartiers fastighetsbestånd är beläget i Spanien, vilket medför att dess förväntade driftnettoutveckling till stor del är beroende av den spanska ekonomins utveckling. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden. Därmed påverkas även vakansgrader och hyresnivåer på framförallt kommersiella lokaler. Bolagets inriktning mot semesteranläggningar innebär dessutom att Quartiers verksamhet skulle kunna påverkas negativt om turistströmmarna till den spanska solkusten minskade.

Dessutom anlitar Bolaget, och förväntar sig att fortsätta anlita externa byggbolag och tjänsteleverantörer i samband renovering och omvandlingsprojekt. Som ett resultat därav skulle Bolaget kunna lida förluster och ytterligare kostnader i projekt om, till exempel, en leverantör hamnar i ekonomiska svårigheter eller andra problem. Därutöver skulle Bolaget kunna löpa risken att kostnadsramar överskrids eller att förseningar uppstår om det uppstår ändringar i planerna, om tilläggssarbete utöver vad som ursprungligen var överenskommet skulle bli nödvändigt i byggfasen eller om tvist uppstår med externa byggbolag och tjänsteleverantörer.

Fastighetsinvesteringar är också förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador, samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av dess förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle därmed kunna påverka Bolagets resultat, verksamhet och finansiella ställning negativt.

De ovan nämnda riskerna, liksom andra oförutsedda händelser, skulle kunna resultera i avsevärda oförutsedda förseningar eller kostnadsökningar och skulle kunna förhindra att redan påbörjade projekt inte färdigställs. Det skulle kunna få en väsentligt negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har under året förvärvat fastigheter i Spanien, 58st lägenheter samt 2st huskroppar med renoveringsbehov och potential för ytterligare 24st lägenheter. Se information under "Investeringar i fastighetsbestånd".

Bolaget har under perioden genomfört en nyemission om 25 mkr i moderbolaget. Nyemissionen är fullt betald vid periodens utgång.

Bolaget har omvandlats till ett publikt bolag per 28:e november 2015 och genomfört en nyemission om ytterligare 400 tkr. Nyemissionen är fullt betald.

Händelser efter balansdagen

Bolaget har påbörjat en process att i två steg genomföra emissioner av stam- och preferensaktier. Preferensaktien avses att noteras på en lämplig marknadsplats.

Quartiers har tecknat ett hyreskontrakt med en operatör för de uthyrningsbara 58 lägenheterna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

överkursfond	24 950 000
årets förlust	-2 857 618
	22 092 382

disponeras så att i ny räkning överföres	22 092 382
---	------------

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2014-07-01 -2015-12-31 (18 mån)
Nettoomsättning		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	6	-3 157
Personalkostnader	7	-338
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	8	38 334
		34 839
Rörelseresultat		34 839
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-835
		34 005
Resultat före skatt		34 005
Uppskjuten skatt	10	-9 583
Årets resultat		24 421

Koncernens rapport över totalresultat

Periodens resultat		24 421
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</i>		
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-619
Summa övrigt totalresultat		-619
Periodens totalresultat		23 802
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare		23 802
Resultat per stamaktie, (uttryck i kr per aktie)	24	25 202
Utspädningseffekt förekommer ej.		
Antal utestående aktier vid periodens utgång		5 000

31

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

138 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

12

4 853

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

987

5 840

Kassa och bank

3 212

Summa omsättningstillgångar

9 052

SUMMA TILLGÅNGAR

147 319

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Aktiekapital

500

Övrigt tillskjutet kapital

24 950

Reserver

- 619

Annat eget kapital inkl. årets resultat

24 421

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

49 252

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld

10

9 583

Skulder till kreditinstitut

15

81 029

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

2 353

Leverantörsskulder

878

Övriga skulder

16, 25

3 806

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

418

7 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

147 319

Ställda säkerheter

18

97 811

Ansvarsförbindelser

Inga

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

Belopp i kronor (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Bolagets bildande 2014-07-01	50				50
Årets resultat				24 421	24 421
Valutakursdifferenser			-619		-619
Summa totalresultat			-619	24 421	23 802
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission	450	24 950			25 400
Summa transaktioner med aktieägare	450	24 950	--		25 400
Eget kapital per 2015-12-31	500	24 950	-619	24 421	49 252

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2014-07-01 -2015-12-31 (18 mån)
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		34 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	4	-38 443
Erlagd ränta ¹		- 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 840
Förändring leverantörsskulder		878
Förändring av kortfristiga skulder		606
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 303
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	4	-99 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 933
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	14	25 450
Upptagna lån	15, 25	86 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		112 449
Årets kassaflöde		3 212
Likvida medel vid årets slut		3 212

¹ Hänförlig till finansieringsverksamheten

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2014-07-01 -2015-12-31 (18 mån)
Nettoomsättning		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	6	-2 706
Personalkostnader	7	-338
		-3 044
Rörelseresultat		-3 044
Resultat från finansiella poster		
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	20	186
Resultat efter finansiella poster		-2 858
Resultat före skatt		-2 858
Årets resultat		-2 858

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	-2 858
Årets totalresultat	-2 858

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2015-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 21,22 19 480

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 23 4 653

Övriga fordringar 12 223

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 13 987

5 863

Kassa och bank

112

Summa omsättningstillgångar

5 975

SUMMA TILLGÅNGAR

25 455



**Moderbolagets
Balansräkning**

Not 2015-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		24 950
Årets resultat		-2 858
		22 092
Summa eget kapital		22 592
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		878
Övriga skulder	16	1 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	153
Summa kortfristiga skulder		2 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 455

Ställda säkerheter

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Bolagets bildande 2014-07-01	50			50
Årets resultat			-2 858	-2 858
Summa totalresultat			-2 858	-2 858
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	450	24 950		25 400
Summa transaktioner med aktieägare	450	24 950		25 400
Utgående eget kapital 2015-12-31	500	24 950	-2 858	22 592

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Not

2014-07-01
-2015-12-31
(15 mån)

Tkr

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-2 858
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 863
Förändring av leverantörsskulder		878
Förändring av kortfristiga skulder		1 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 859
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag		-19 480
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	14	25 450
Årets kassaflöde		111
Likvida medel vid årets slut		111

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

Quartiers Properties AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag Flexshare España, S.L. förvärvar och genomför bostadsprojekt i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 18, 114 34 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tkr SEK, om inte annat anges.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU, RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för värderingar av förvaltningsfastigheter. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade perioder, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

Detta är bolagets första finansiella rapport som, upprättas och offentliggörs enligt IFRS.

2.2 Nya och tolkningar som ännu inte tillämpas

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsåret som börjar efter 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

IFRS 9, Financial instruments

IFRS 9 gäller från 1 januari 2018 och hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de finansiella rapporterna, men ingen detaljerad analys av effekterna av tillämpningen har gjorts.

IFRS 15, Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 gäller från den 1 januari 2018 och är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på Quartiers.

2.3 Koncernredovisning och konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i en konsolidering. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.4 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljön där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen. Omräkningsdifferens för eget kapital, redovisas i eget kapital i balansräkningen.

2.5 Förvaltningsfastigheter

Bolaget har anskaffat förvaltningsfastigheter i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I fallet då en fastighet förvärvas med syfte för uthyrning så klassificeras denna som en förvaltningsfastighet som redovisas initialt till anskaffningsvärde inkluderat eventuella direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen, redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkliga värdet baseras i första hand på priser i en aktiv marknad och det belopp till vilken tillgången skulle kunna överlåtas till vid en försäljning. För att fastställa verkligt värde så genomförs en marknadsvärdering av samtliga

fastigheter minst en gång årligen. Förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen som värdeförändring. Värderingen har utförts av värderingsbyrå, Tinsa, i Spanien. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13.

Vid försäljning av fastighet, redovisas skillnad mellan redovisat värde och försäljningspris med avdrag för omkostnader, tillägg för aktiveringar sedan senaste rapporten som en värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i olika balansposter och finns beskrivna under 2.7 - 2.10. I avsnitt nedan finns generella regler som gäller för finansiella instrument under avsnitt, "Allmänna principer".

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och övriga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas som övriga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av övriga fordringar redovisas i rörelseresultatet.

Övriga finansiella skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder. Se beskrivning av redovisningsprinciper i avsnitt 2.13 och 2.14 nedan.

Allmänna principer

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, datumet då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Värdet förändringar avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i rörelseresultatet. Anläggningstillgångar i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

2.7 Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar och övriga fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp om är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor.

Redovisat värde för kundfordringar och övriga fordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.8 Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.9 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.10 Upplåning

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som kortfristig del av kortfristiga skulder från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.11 Aktiekapital och beräkning resultat per aktie

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, brutto innan skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Transaktionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori *Övrigt tillskjutet kapital.*



2.12 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretag och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt, redovisas enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida överskott kommer finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

2.13 Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensionsförpliktelser

Förutom månadsersättning i form av lön, så betalar koncernen avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

2.14 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas från hyresintäkter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

Hyresavtalet med servicebolaget klassificeras i sin helhet som ett operationellt hyresavtal. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner är förknippade med ägandet och faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.15 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.16 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Det innebär skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker. Några av dessa är ränterisk och likviditetsrisk. Koncernen har även en valutarisk då koncernen äger fastigheter i Spanien som huvudsakligen har finansierats med lån i Euro

A) **Ränterisk** – Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Större delen av upplåningen inom koncernen är i euro, EUR. Bolagets ränterisk följer EURIBOR vilket ännu inte har negativ ränta.

Inflationsförväntningar styr räntan och påverkar därmed bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder utgör en betydande kostnadspost för Quartiers. Det innebär att ränteförändringar på längre sikt i väsentlig utsträckning kan påverka Quartiers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar därtill Quartiers kostnader genom till exempel högre kostnader för drift- och underhåll. Dessutom påverkar en förändrad räntenivå i ekonomin marknadens avkastningskrav på fastigheter, vilket i sin tur påverkar marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd.

Skulder till kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen till 83 284 tkr (9 117 tEUR) och koncernens likvida medel till 3 212 tkr. En förändring av EURIBOR 12M med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/-833 tkr.

B) **Likviditetsrisk** – likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Koncernens verksamhet, framförallt förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnad och

upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernen har som verksamhet att projektleda fastighetsutveckling, vilka kan fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I ett sådant fall kan det innebära att projekten ej kan slutföras innan lån förfaller eller att kostnaderna inte ryms inom beviljade krediter. Om Quartiers erhåller krediter till oförmånliga villkor eller ej erforderliga krediter skulle en negativ inverkan råda för koncernens verksamhet.

Målsättningen med företagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande till ledningen. Styrelsen och ledningen bedömer utifrån prognoserna behovet av ändrade kreditfaciliteter och lånevillkor samt olika eget kapital instrument såsom nyemissioner eller utgivande av preferensaktier.

Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån. Amortering av lån påbörjas i månadsskiftet augusti – september 2016. Nedanstående tabell analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Koncernen den 31 december 2015	< 1år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	2 353	11 002	17 081	136 225
Leverantörsskulder	878	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 224	-	-	-

Moderföretaget 31 december 2015	< 1år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder	878	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 985	-	-	-

C) **Valutarisk** – Bolaget driver fastighetsförvaltning i Spanien och är därför exponerat för risken att fluktuationer i valutakurser kan få en negativ påverkan på koncernens resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöden. Bolagets redovisningsvaluta är SEK och dess viktigaste operativa valuta är EUR. Den för tillfället enda och största exponeringen är EUR/SEK och består i omräkningsrisken som uppstår när resultat och finansiella ställningar för det utländska dotterbolaget ska omräknas från EUR till SEK. Dessutom kan förändringar i växelkursen EUR/SEK påverka omräkningen av fastighetsvärderingar gjorda i EUR.

Fastigheterna som ägs av det spanska dotterbolaget är huvudsakligen finansierade med banklån. Banklånen avseende de spanska fastigheterna är i Euro. Den 31 december 2015 uppgick koncernens räntebärande skulder i Euro till motsvarande 83 284 tkr. De spanska fastigheternas marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 138 267 tkr. Det innebär att moderbolagets aktieinnehav i det utländska koncernföretaget är exponerat mot valutakursförändringar.

Känslighetsanalys

Syftet med denna känslighetsanalys är att visa på risker och effekter hur förändring i valutakurser påverkar bolagets resultat och eget kapital.

Effekten av en 10-procentig förstärkning av den svenska kronan för aktuellt räkenskapsår och baserat på att andra riskfaktorer förblir oförändrade. Påverkan har endast inkluderats för väsentliga valutaflöden, för

innevarande räkenskapsår och i huvudsak EUR.

Koncernen	tkr
Effekt på årets resultat:	-5 499
Effekt på eget kapital:	-7 382

Tabellen beskriver de väsentliga posterna som påverkar omräkningsrisken för eget kapital samt effekt på årets resultat.

3.2 Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Quartiers Properties kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

	2015-12-31
Total upplåning (not 14)	83 382
Avgår: Likvida medel	-3 212
Nettoskuld	80 170
Eget kapital	49 252
Summa kapital	129 422
Skuldsättningsgrad	62%

Nuvarande skuldsättningsgraden ligger inom ramen för av styrelsen önskad skuldsättningsgrad. Styrelsen önskar att skuldsättningsgrad ska finnas inom intervallet 55 – 70 %.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsperiod behandlas nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av styrelsen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Värdering av fastigheterna utförs av en extern part, ett värderingsinstitut med kännedom om området och marknaden. Värderingen har genomförts via ortsprismetoden av den spanska värderingsbyrån,

Tinsa. Hänsyn har tagits till försäljningar, marknadsläge samt enskilda lägenheters läge i fastigheten, befintligt skick, storlek på terrass m.m. vilket baseras på värderarens erfarenhet och tolkningar. Värderingsintyg erhålls från värderingsinstitutet och styrelsen i bolaget beslutar därmed om marknadsvärdet för fastigheterna. Se not 8 för mer information och känslighetsanalys.

När fastigheter förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Bolagets styrelse bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 5 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretaget 0 tkr för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0 tkr.

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

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

2014-07-01
-2015-12-31

PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Revisionsuppdrag	122
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	128
	250

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

Moderbolaget

2014-07-01
-2015-12-31

PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Revisionsuppdrag	122
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	128
	250

H

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen **2014-07-01**
-2015-12-31

Medelantalet anställda

Män 1
1

Löner och andra ersättningar

Ledamot / VD, Jeremy Hoffmann 219
219

Sociala kostnader

Pensionskostnader 34
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal 77
111

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **330**

Moderbolaget

2014-07-01
-2015-12-31

Medelantalet anställda

Män 1
1

Löner och andra ersättningar

Ledamot / VD, Jeremy Hoffmann 219
219

Sociala kostnader

Pensionskostnader 34
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal 77
111

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **330**

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2014-07-01	-2015-12-31
Anskaffningsvärde	103 842	
Valutakursförändring från anskaffningsdatum till balansdagen.	-3 909	
Utgående balans, anskaffningsvärde	99 933	
Värdeförändring	38 334	
Utgående balans	138 267	
Utgående redovisat värde	138 267	
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Anskaffningsvärde	103 842	
Redovisat värde	138 267	
Verkligt värde för 58 färdiga lägenheter	116 275	
Verkligt värde för 2 ofärdiga huskroppar	21 992	
<i>varav verkligt värde för mark</i>	<i>13 228</i>	

Quartiers fastigheter finns i området runt Marbella i Spanien och ägs av dotterbolaget, Flexshare España, S.L. Fastighetsbeståndet består av 58 lägenheter samt två icke färdigbyggda huskroppar. Fastigheterna är värderade och bokförda till verkligt värde då de avser förvaltningsfastigheter som avser att generera hyresintäkter och värdeökning och som ej avser att säljas eller hanteras som lagerfastigheter.

Förvärvet gjordes till ett fördelaktigt pris med volymrabatt från ett dotterbolag till Banco Popular, som i sin tur tagit fastigheterna i pant i samband med den allmänna krisen i Spanien för cirka 5 år sedan. Förvärvet har föregåtts av en längre tids förhandlingar mellan parterna. Den allmänna återhämtningen på den spanska fastighetsmarknaden under förhandlingsperioden, volymrabatt samt förädlingsarbete av fastighetsbeståndet, utfört av samfällighetsföreningen, är de faktorer som tillsammans genererat en värdestegring av fastigheterna på 38,3 MSEK (4,2 MEUR) från och med förvärvet till räkenskapsårets utgång. Värderingen av fastigheterna har gjorts av en extern spansk värderingsbyrå, Tinsa, i november 2015, genom ortsprismetoden.

De två ofärdiga huskropparna har bolaget för avsikt att vara färdigbyggda för uthyrning till säsongen 2017. Ingen renovering av huskropparna är påbörjad under räkenskapsåret.

Totalt har investeringar i fastigheter under året gjorts med 99,9 MSEK (10,9 MEUR).

Quartiers redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvarar fastigheternas marknadsvärde, det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri fastighetsmarknad. Förändringar av marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheterna värderas externt av en oberoende auktoriserad fastighetsvärderingsbyrå i Spanien. Den senaste värderingen har utförts i november 2015 och har omfattat samtliga fastigheter som är belägna i Benahavis, Spanien. Den externa värderingen genomförs årsvis.

Vid övriga kvartal genomförs en intern värdering med utgångspunkt i den externa värderingen men där

hänsyn tas till eventuellt väsentliga förändringar under perioden. Det verkliga värdet fastställs av styrelsen i Quartiers.

Värderingsmetod

Grunden för Quartiers externa marknadsvärdebedömning för de färdigbyggda huskropparna och marken är ortsprismetoden. Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Analysen har gjorts av tidigare jämförbara sålda objekt i närområdet, Benahavis, i kombination med kunskap om marknaden överlag samt objektens individuella egenskaper och skick, vilka baseras på värderarens erfarenhet och tolkningar. Samtliga fastigheter har besiktigats fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och kommer ombesiktigas vid behov.

Quartiers äger bl.a. 58 färdigställda lägenheter ämnade som semesterbostäder åt privatpersoner. Varje lägenhet har värderats individuellt utifrån att följande mest väsentliga egenskaper har beaktats:

- Läge
 - Fastigheten geografiska läge, dvs. områdets attraktionskraft samt kommunikationsförbindelser.
 - Den enskilda lägenhetens läge inom fastigheten, där egenskaper såsom utsikt, våningsplan, närhet till allmänna ytor.
- Storlek på lägenhet
 - Antal kvm i boarea fördelat på antal rum
 - Bitytor såsom terrasser, garageplats och förrådsutrymmen
- Lägenheternas beskaffenhet
 - Lägenhetens ålder och generella standard

Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet.

De två icke färdigställda huskropparna har värderats enligt produktionsmetoden med beaktande av färdigställandegraden. Produktionskostnadsmetoden bygger på en uppskattad kostnad för att bygga upp fastigheterna från grunden. Värdet justeras sedan med hänsyn till färdigställandegrad, ålder och ev. användning. Produktionskostnaden för att färdigställa fastigheterna och marken beräknas uppgå till:

2 ofärdiga huskroppar (tkr)

Mark	13 228
Yta över markplan	5 338
Garage under markplan	864
Andra ytor under markplan	182
Övriga kostnader	2 382

Summa produktionskostnad 21 992

Byggekostnaderna för att färdigställa huskropparna bygger på marknadsmässiga prisnivåer och har bedömts till:

- 700 EUR/m² för färdigställande av byggnad ovan mark
- 300 EUR/m² för färdigställande av garage under mark
- 300 EUR/m² för färdigställande av andra ytor under mark

Färdigställande graden för huskropparna har bedömts till 30,95 %. Bedömningen har gjorts av värderingsmannen i samband med inspektion av huskropparna.

Följande delar har färdigställts till nedan angiven grad:

Typ av arbete	Arbete slutfört	Procent av totala byggkostnader	Slutsats
Jord- och markarbeten för byggnation	100,00%	0,64%	0,64%
Arbete med stödmurar och grundläggning	100,00%	9,52%	9,52%
Avlopp	10,00%	0,66%	0,07%
Stomme	100,00%	13,25%	13,25%
Taktäckning	95,00%	5,40%	5,13%
Tegelväggar	25,00%	7,12%	1,78%
Övrigt ej definerat	5,00%	11,35%	0,57%
Totalt			30,95 %

Upplysningar om beräkningar av verkligt värde

Koncernen	2 färdigbyggda huskroppar med 58 lägenheter
Verkligt värde per 31 december 2015 (tkr)	116 275
Värderingstekniker	Ortsprismetod
Intervall för icke observerbara indata	17 600 kr/ kvm BOA +/- 10%
Icke observerbara indata	Värde kr/ kvm BOA
Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Ju högre värde kr/kvm BOA desto högre värde

Koncernen	Mark
Verkligt värde per 31 december 2015 (tkr)	13 228
Värderingstekniker	Ortsprismetod
Intervall för icke observerbara indata	förändring verkligt värde +/- 5 %

Koncernen	2 ofärdiga huskroppar
Verkligt värde per 31 december 2015 (tkr)	8 764
Värderingstekniker	Produktionskostnadmetod
Intervall för icke observerbara indata	Färdigställandegrad +/- 10%
Icke observerbara indata	Färdigställandegrad
Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Ju högre bedömt värde på färdigställandegrad desto högre verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av icke observerbara data. Värderingen klassas som nivå 3 enligt hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Handwritten mark

Känslighetsanalys

Syftet med denna känslighetsanalys är att visa på risker och effekter av förändring i värderingen av bolagets förvaltningsfastigheter och hur det påverkar dess rörelseresultat. Påverkan har endast inkluderats för innevarande räkenskapsår och hänsyn har inte tagits till skatteeffekt.

Färdigbyggda huskroppar med 58 lägenheter

Nuvarande verkligt värde-värdering av de färdigställda lägenheterna ger ett pris per boyta på 17,6 TSEK. Bolaget har valt parametern 'boyta kr/kvm' för att belysa hur en förändring på +/- 10,0 procent för denna parameter påverkar beräknat verkligt värde.

<u>Förändring av pris per BOA (kvm)</u>	<u>+10 %</u>	<u>- 10%</u>
Påverkan på verkligt värde (tkr)	+ 11 628	- 11 628

Mark

Marken har värderats enligt ortsprismetod och nedanstående tabell visar hur en förändring av värdet på marken med +/- 5,0 procent påverkar beräknat verkligt värde.

<u>Förändring av markpris</u>	<u>+5 %</u>	<u>- 5%</u>
Påverkan på verkligt värde (tkr)	+ 661	- 661

Ofärdiga huskroppar

Bolaget har valt parametern 'färdigställandegrad' för att visa hur en förändring av denna påverkar det bedömda verkliga värdet av ofärdiga huskroppar under förutsättning att övriga värden är konstanta.

<u>Förändring av färdigställandegrad</u>	<u>10%</u>	<u>-10%</u>
Påverkan på verkligt värde (tkr)	2 062	-2 062

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2014-07-01
	-2015-12-31
Räntekostnader	510
Kursdifferenser	325

835



Not 10 Inkomstskatt / skatt på periodens resultat

Koncernen

	2014-07-01 -2015-12-31
Skatt på periodens resultat	
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 583
Totalt redovisad skatt	-9 583

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		34 005
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-7 481
Ej avdragsgilla kostnader		-5
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas		-948
Effekt av utländsk skattesats, 28 %		-2 300
Effekt av ändrad utländsk skattesats, 25 %		1 150
Redovisad effektiv skatt	28,18	-9 583

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2014-07-01 -2015-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Övervärden fastigheter		-9 583	-9 583
	0	-9 583	-9 583

Förändring av uppskjuten skatt

	Redovisas i resultaträkn.	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-9 583	-9 583
	-9 583	-9 583

Dotterföretaget, Flexshare España, S.L., har per balansdagen 28 % i inkomstskattesats men beslutad inkomstskatt för år 2016 är 25 %. I koncernen har därför 25 % i inkomstskatt använts då resultatet i princip är hänförligt till värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna i Spanien.

Det finns underskottsavdrag på 948 tkr i koncernen, varav 624 tkr är hänförligt till moderbolaget. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas pga försiktighetsskäl då koncernen är i uppstart av sin verksamhet. Ingen del av den uppskjutna skatten förväntas att regleras inom 12 månader.

Moderbolaget

Avstämning av effektiv skatt

2015-12-31

	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 858
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	629
Ej avdragsgilla kostnader		-5
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas		-624
Redovisad effektiv skatt		0

Not 11 Finansiella instrument per kategori

Koncernen, tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2015-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	987	987
Övriga fordringar	0	4 853	4 853
Likvida medel	0	3 212	3 212
Summa	0	9 052	9 052

Koncernen, tkr	Övriga finansiella skulder	
2015-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	81 029	81 029
Kortfristiga upplåning från kreditinstitut	2 353	2 353
Leverantörsskulder	878	878
Övriga skulder	3 806	3 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418	418
Summa	88 484	88 484

Moderbolaget tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2015-12-31	resultaträkningen		
Tillgångar i balansräkningen			
Andelar i koncernföretag	0	19 480	19 480
Fordringar hos koncernföretag	0	4 653	4 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	987	987
Övriga fordringar	0	223	223
Likvida medel	0	112	112
Summa	0	25 455	25 455

Summa

Moderbolaget tkr	Övriga finansiella skulder		
2015-12-31			
Skulder i balansräkningen			
Långfristig upplåning från kreditinstitut	0	0	0
Leverantörsskulder	878	878	878
Övriga skulder	1 832	1 832	1 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153	153	153
Summa	2 863	2 863	2 863

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur. Lånet från kreditinstitut är värderat till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta samt villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna innebärande att redovisat värde anses överensstämma med verkligt värde.

Not 12 Övriga fordringar

Koncernen

2015-12-31

Mervärdesskatterelaterade fordringar	2 788
Övriga poster	2 065
	4 853

Moderbolaget

2015-12-31

Mervärdesskatterelaterade fordringar	223
	223

H

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2015-12-31
Förutbetalda hyror	21
Förutbetalda försäkringar	12
Förskott till leverantörer	954
	987

Moderbolaget	2015-12-31
Förutbetalda hyror	21
Förutbetalda försäkringar	12
Förskott till leverantörer	954
	987

Not 14 Eget kapital

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 500 tkr och fördelar sig på 5 000 aktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Aktiekapitalets utveckling

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Bolagets bildande 01 juli 2014	500	50 000	–	50 000
Nyemission, september 2015	500	50 000	24 950 000	25 000 000
Nyemission, november 2015	4 000	400 000		400 000
Utgående balans per 31 december 2015	5 000	500 000	24 950 000	25 450 000

Not 15 Upplåning

Koncernen

2015-12-31

Långfristig

Banklån	81 029
	81 029

Kortfristig

Banklån	2 254
Upplupen ränta lån	99
	2 353

Upplåning har skett via Banco Popular i Spanien och ska amorteras på 15 år. Totalt lånebelopp är i TEUR 9 117, vilket motsvarar 81 029 TSEK. enligt. Omvärdering till SEK har skett enligt Riksbankens valutakurs per balansdagen.

Lånen löper med en rörlig ränta och enligt avtal ska amortering påbörjas från augusti 2016. I anslutning till upplåningen har uppläggningsavgifter för 1 år framåt belastat resultatet med TEUR 9, motsvarande 99 tkr. Skulder till kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen till 83 284 tkr (9 117 tEUR) och koncernens likvida medel till 3 212 tkr. En förändring av ränteläget EURIBOR 12M med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/-833 tkr.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i det närmaste motsvara dess redovisade värden. Detta då upplåning skett i juli 2015, i kombination med att de löper med rörlig ränta. Säkerhet är ställd i bolagets fastigheter, se not 17.

Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. Amortering av lån påbörjas i månadsskiftet augusti – september 2016. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Koncernen den 31 december 2015	< 1år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	2 353	11 002	17 081	136 225
Leverantörsskulder	878	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 224	-	-	-

Moderföretaget 31 december 2015	< 1år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder	878	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 985	-	-	-

Not 16 Övriga skulder

Koncernen

2015-12-31

Skulder till närstående	3 716
Personalrelaterade skulder	40
Övrigt	50
	3 806

Moderbolaget

2015-12-31

Skulder till närstående	1 792
Personalrelaterade skulder	40
	1 832

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

2015-12-31

Upplupna semesterlöner	11
Upplupna sociala avgifter	12
Övriga upplupna kostnader	396
	419

Moderbolaget

2015-12-31

Upplupna semesterlöner	11
Upplupna sociala avgifter	12
Övriga upplupna kostnader	130
	153

Not 18 Ställda säkerheter

Koncernen

2015-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Förvaltningsfastigheter	97 811
	97 811



Not 19 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

Koncernen

Kursdifferenserna avser omräkningsdifferenser vid överföring av likvida medel till utländska dotterbolag.

	2015-12-31
Kursvinster	625
	625

Not 20 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från koncernföretag	-186
	-186

Not 21 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2015-12-31
Inköp	19 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480
Utgående redovisat värde	19 480

Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde
Flexshare España, S.L.	100%	100%	19 480
			19 480
Flexshare España, S.L.	Eget kapital	Resultat	
	17 395	-1 466	

Säte:
Malaga

Org nr:
B19567130



**Not 23 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

Fordran avser en kortfristig lånefordran på Flexshare España, S.L..

	2015-12-31
Tillkommande fordringar	4 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 653
Utgående redovisat värde	4 653

Not 24 Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas genom att det resultat som är hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden. Någon utspädning har ej skett under året.

Antal aktier	5 000
Genomsnittligt antal stamaktier	944

Not 25 Transaktioner med närstående

Economics AB, org.nr 559023-3168, med säte i Stockholm innehar 58 % av rösterna av Quartiers Properties ABs aktier och har därmed bestämmande inflytande över koncernen. Economics AB, ägs i sin tur till 100 % av Andreas Bonnier, som också äger bolaget, Astuti Invest AB. Andreas Bonnier bedöms därför ha bestämmande inflytande över koncernen och hans övriga bolag som närstående.

Andra närstående parter är ledande befattningshavare i koncernen, det vill säga styrelse och ledning, samt deras familjemedlemmar.

Följande transaktioner har skett med närstående:

	2015-12-31
Koncernen	
Kortfristiga låneskulder till närstående	
Economics AB	1 792
Andreas Bonnier	1 924
	3 716
Ersättning till ledande befattningshavare	
För ersättningar till styrelse och VD, se not 7 Ersättningar till anställda	219
	219

Skulderna härrör till största delen från investering av fastigheterna i Flexshare España, S.L. Skulderna är kortfristiga till sin natur och förfaller till betalning inom 12 månader. Skulderna löper utan ränta.

Moderbolaget

2015-12-31

Kortfristiga låneskulder till närstående

Economics AB

1 792

1 792

Ersättning till ledande befattningshavare

För ersättningar till styrelse och VD, se not 6 Ersättningar till anställda

219

219

Not 26 Händelser efter balansdagen

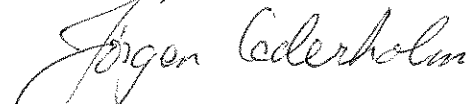
Bolaget har påbörjat en process att i två steg genomföra emissioner av stam- och preferensaktier. Preferensaktien avses att noteras på en lämplig marknadsplats.

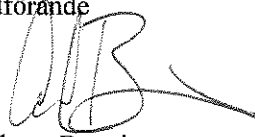
Quartiers har tecknat ett hyreskontrakt med en operatör för de uthyingsbara 58 lägenheterna.

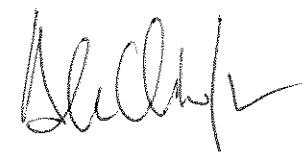


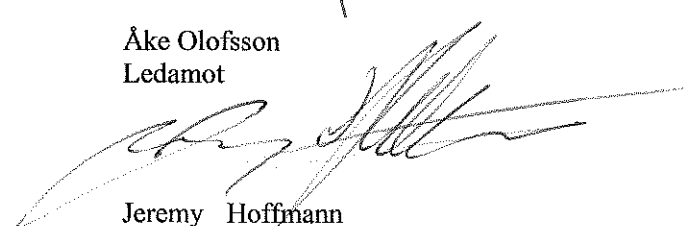
Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 2016-04-25


Jörgen Cederholm
Ordförande

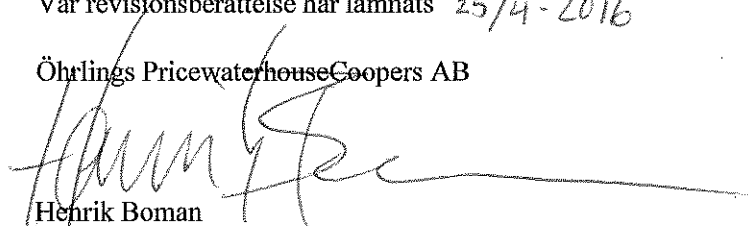

Andreas Bonnier
Ledamot


Åke Olofsson
Ledamot


Jeremy Hoffmann
Verkställande direktör / ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/4-2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Henrik Boman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och

årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Quartiers Properties AB (publ) för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

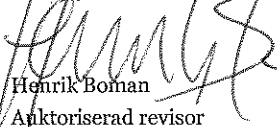
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Boman
Auktoriserad revisor