

The background of the entire page is a dark grey architectural line drawing of a modern building's interior. It shows various levels, corridors, and structural elements in a perspective view, creating a sense of depth and complexity.

QUAR TIERS

QUARTIERS PROPERTIES ÅRSREDOVISNING 2017

Org.nr 556975-7684

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Quartiers Properties i korthet	3
Quartiers Properties som investering	4
Bolagsstyrning	5
Finansiering	8
VD har ordet	9
Marknadsavsnitt - Stark bostadsmarknad	10
Fastighet: Hacienda de Cifuentes	13
Fastighet: Boho Club	14
Fastighet: 22 By Quartiers	15
Fastighet: Ocean View	16
Fastighet: Forestal Residential	17
Fastighet: Amapura	18
Finansiella rapporter	19



QUARTIERS PROPERTIES I KORTHET

Quartiers Properties är ett svenskt börslistat fastighetsbolag med verksamhet på den spanska solkusten. Quartiers har under en period om cirka två och ett halvt år byggt upp en fastighetsportfölj värderad till motsvarande 560 miljoner kronor. I portföljen finns både utvecklingsfastigheter och förvaltningsfastigheter, vilket skapar en långsiktighet i portföljen samtidigt som bolaget kan växa genom försäljning av lägenheter på den allt starkare fastighetsmarknaden i Malagaregionen.

Bolagets inriktning mot förvaltningsfastigheter syftar till att bygga upp en stabil bas med kassaflödesgenererande och lönsamma fastigheter, samt att bygga värde i fastigheterna. Bolagets primära fokus i detta segment är semesterfastigheter såsom uthyrningslägenheter och hotell. En av anledningarna till denna verksamhetsinriktning är turistnäringens starka ställning i Malagaregionen, samt att turistnäringen historiskt har visat sig vara mer stabil än den övriga spanska ekonomin i tider av finansiell oro¹.

Malagaregionen är den tydligaste lysande stjärnan på den spanska fastighetsmarknaden idag. Regionen rankas som nummer ett i Spanien avseende variabler såsom befolkningstillväxt, transaktionsvärde på fastigheter per capita och förväntad tillväxt av antalet bostadsfastigheter. Nuvarande momentum på marknaden är gynnsamt för Quartiers och bedöms bidra till en positiv tillväxt inom utvecklingssegmentet de kommande åren.

HISTORIK OCH ÅRETS HÖJDPUNKTER

2015

- Bolaget förvärfvar 58 av de 99 lägenheterna som bolaget idag äger i samfälligheten Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavis. Lägenheterna förvärfvas direkt från Aliseda med bankfinansiering från Banco Popular.
- De två ej färdigställda huskropparna som utgör projekt 22 By Quartiers förvärfvas.
- Arbetet med att förbereda bolaget för planerade kapitalanskaffningar, samt en börsnotering påbörjas.

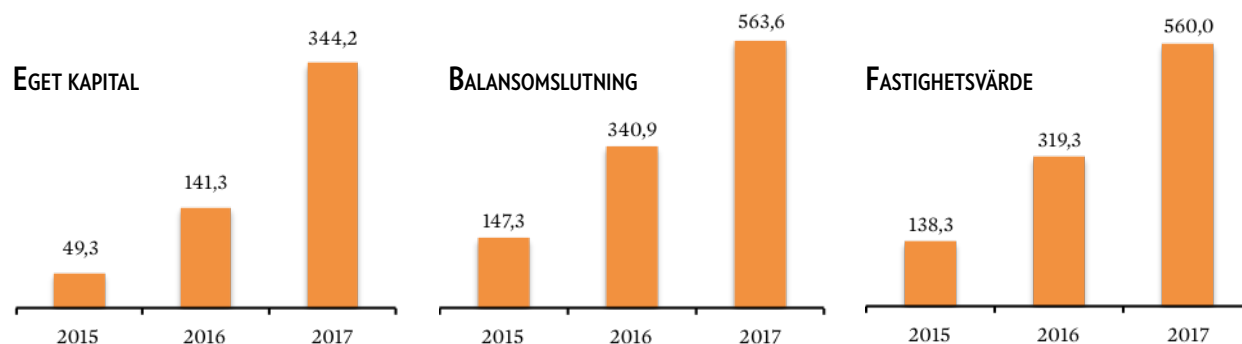
2016

- För att stärka bolagets kassa och möjliggöra förväv genomförs aktieemissioner om totalt cirka 86 MSEK under året.
- Resterande 41 av de 99 lägenheterna i Hacienda del Señorío de Cifuentes förvärfvas av Aliseda med finansiering från Banco Popular.
- Projekt Ocean View förvärfvas och Quartiers preferensaktier tas upp för handel på NGM Nordic MTF.
- Bolaget skriver avtal och erlägger handpenning avseende förväv av Centro Forestal Sueco.

2017

- Bolagets stam- och preferensaktier listas på Nasdaq First North i Stockholm.
- Bolaget genomför aktieemissioner om cirka 200 MSEK under året.
- Quartiers tillträder fastigheten Centro Forestal Sueco på Golden Mile i Marbella.
- Quartiers förvärfvar del av villa-projektet Amapura.

UTVECKLING NYCKELTAL



¹ Enligt Eurostat, den europeiska statistikmyndigheten, har det senaste årtiondets finansiella kriser endast i begränsad utsträckning påverkat turismen inom EU. Påverkansgraden skiljer sig stort mellan resor som görs i affärssyfte och i fritidssyfte. Antalet resor som gjordes i fritidssyfte mellan åren 2007 och 2015 låg under hela perioden relativt stabilt med omkring en miljard resor per år. Antalet affärsresor minskade å andra sidan som en möjlig följd av begränsade resebudgetar för företagen. Sammantaget minskade antalet affärsresor under perioden 2007 till 2015 med 40 procent, från 206 miljoner 2007 till 123 miljoner 2015. En annan möjlig förklaring till det minskade affärsresandet är också att tekniska framsteg har underlättat affärskommunikationen i många avseenden.

QUARTIERS PROPERTIES SOM INVESTERING

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och preferensaktier. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North i Stockholm. Preferensaktieserien var tidigare upptagen till handel på NGM Nordic MTF.

De två aktieslagen erbjuder möjligheter för två skilda investeringsfilosofier. Preferensaktien lämnar en årlig kvartalsutdelning om cirka 9,6 procent per år (givet aktiekursen per den 31 december 2017) men har en teoretiskt begränsad uppsida eftersom bolaget kan lösa in preferensaktierna till en premie om 20 procent, motsvarande 12 kronor per aktie.

En direktinvestering i en fastighet i Spanien kan i många fall upplevas komplicerad och medföra betydande transaktionskostnader. En investering i Quartiers stamaktie är en möjlighet att exponera sin aktieportfölj mot den växande fastighetsmarknaden i Spanien, och särskilt på den spanska solkusten där bolagets befintliga fastighetsbestånd är beläget.

Quartiers har en långsiktig ambition att stärka sin position på den spanska fastighetsmarknaden och är det enda svenska fastighetsbolaget verksamt i Spanien vars aktier

går att handla på någon av de svenska handelsplatserna såsom Stockholmsbörsen, NGM Nordic MTF, Aktietorget eller Nasdaq First North.

Bolaget bedriver sin verksamhet på en av Europas mest intressanta marknader för fastighetsinvesteringar idag. Spanien drabbades mycket hårt av finanskrisen 2008 och den efterföljande skuldkrisen i Europa. Idag är Spanien det snabbast växande landet bland Europas stora ekonomier och Malagaregionen den snabbast växande fastighetsmarknaden i Spanien.

Som en följd av skuldkrisen har de spanska bankerna blivit betydligt mer strikta avseende utlåning till fastighetsköp jämfört med före finanskrisen 2008. Sammantaget innebär det att många mindre fastighetsutvecklare bedöms få det svårare att finansiera kommande fastighetsköp. Som ett av få listade fastighetsbolag aktiva på den spanska solkusten har Quartiers en unik möjlighet att, tack vare sin listning på Nasdaq First North, anskaffa kapital till attraktiva förvärv när möjlighet uppstår. Det är en konkurrensfördel som många andra utvecklare saknar och som bedöms möjliggöra för Quartiers att hitta och genomföra förvärv med snabbhet och precision under de kommande åren.

ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 2017

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 106 340	-	19,2%	20,7%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 098 740	85 370	11,8%	12,5%
3	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,4%	7,9%
4	LMK-bolagen & stiftelse	3 450 714	180 000	6,9%	7,1%
5	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	3,9%	4,2%
6	Bosmac Invest AB	2 000 666	-	3,8%	4,1%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	100 000	4,0%	4,1%
8	JP Morgan Securities, New York	1 943 000	-	3,7%	4,0%
9	Alden AS	1 430 000	336 780	3,4%	3,0%
10	Leif Edlund	1 333 334	-	2,5%	2,7%
	Övriga	14 235 068	3 347 920	33,4%	29,7%
	Totalt	48 462 896	4 080 070	100%	100%

Källa: Euroclear

BOLAGSSTYRNING

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag, med säte i Stockholm, vars aktier är listade på Nasdaq First North i Stockholm. Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen och Nasdaqs regler för emittenter på First North. Innan listningen på First North, som ägde rum i juni 2017, följde bolaget NGM Nordic MTFs regler för emittenter. Bolaget följer interna regelverk utfärdade av styrelsen, varav de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD, samt bolagets informations- och insiderpolicy. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Grunderna för bolagsstyrning inom Quartiers Properties

Bolagsstyrningen inom Quartiers Properties syftar till att stödja styrelse och ledning så att all verksamhet skapar långsiktigt värde för aktieägarna och övriga intressenter.

Styrningen omfattar upprätthållande av:

- En effektiv organisationsstruktur.
- System för riskhantering och internkontroll.
- Transparent intern och extern rapportering.

Aktieägare och bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det

röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Quartiers Properties har två aktieslag, stamaktier med ett röstvärde om tio röster och preferensaktier med ett röstvärde om en röst. Bolaget har vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande 48 462 896 stamaktier, motsvarande 484 628 960 röster, och 6 080 070 preferensaktier, motsvarande 6 080 070 röster. Således finns det totalt 54 542 966 aktier och totalt 490 709 030 röster i bolaget. Under 2017 hölls två bolagsstämmor i bolaget, en extra bolagsstämma den 23 februari 2017 då stämman bl.a. beslutade om uppdelning (s k split) av bolagets aktier där en aktie delades upp i tio aktier, samt årsstämman den 26 maj 2017.

Styrelse

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav två ledamöter är oberoende både i förhållande till bolaget och bolagsledningen, samt bolagets större aktieägare. En ledamot är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och en ledamot är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse väljs vid årsstämman. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisons- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor. Styrelsen ska följa verksamheten, samt aktivt stödja utvecklingen av bolaget. Styrelsen är sammansatt av personer med kompetens och



Visningslägenhet i 22 By Quartiers som för närvarande är till salu.

erfarenhet från bland annat affärsutveckling, marknadsföring, fastighets- och projektutveckling, finansiering och kapitalmarknadsfrågor.

Styrelseordförande bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordförande följer också verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordförande ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

Styrelsens sammansättning 2017

Namn	Roll	Oberoende från största ägare	Oberoende från ledning
Jörgen Cederholm	Ordf.	Nej	Ja
Sten Andersen	Led.	Ja	Ja
Jimmie Hall	Led.	Ja	Ja
Åke Olofsson	Led.	Ja	Nej

Årsstämma 2017

Quartiers Properties årsstämma 2017 hölls den 26 maj på Advokatfirma DLA Piper Sweden KB:s lokaler på kungsgatan 9 i Stockholm. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 160 000 kr till ordförande och 80 000 kr till var och en av de övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöterna, med undantag för styrelseledamot som innehar omfattande konsultuppdrag inom koncernen.
- Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt,

besluta om emission av aktier (stamaktier och/eller preferensaktier), teckningsoptioner och/eller konvertibler. Styrelsen ska vid bestämmandet av antal preferensaktier som ska emitteras beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med det beslut om vinstutdelning avseende preferensaktierna som fattades på stämman. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.

- Omval av styrelseordförande Jörgen Cederholm. Omval av styrelseledamöterna Andreas Bonnier, Lars Åke Olofsson, Sten Andersen och Jimmie Hall.
- Omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor, med Henrik Boman som huvudansvarig revisor.
- Beslut om att valberedningen skall bestå av representanter för de två röstmässigt största aktieägarna i bolaget, Andreas Bonnier och Jörgen Cederholm. Valberedningen förbereder förslag till beslut vid årsstämman bl.a. avseende val av styrelse och revisor samt ersättning till dessa.

Valberedning

Beslut fattades på årsstämman 2017 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2018 ska bestå av representanter för de per den 30 november 2017 två till röstetalet största aktieägarna i bolaget. Valberedningen har annonserats på bolagets hemsida och består av Andreas Bonnier och Jörgen Cederholm.

STYRELSEN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Åke Olofsson

Valberedningens uppgifter:

Valberedningen skall till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämmordförande
- Styrelseordförande
- Styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode
- Ersättning för kommittéarbete
- Val av revisorer och ersättning
- Förslag till beslut om valberedning

Bolagsledning

Quartiers Properties är ett bolag som drivs av entreprenörsanda. För att kunna ta vara på spännande ideér och bibehålla kreativiteten är bolaget uppbyggd med en liten kärnorganisation som när behov uppstår köper in de tjänster som behövs för varje enskilt projekt. På så sätt kan organisationen vara flexibel och kan anpassas efter de olika projektens storlek och förutsättningar.

Quartiers Properties har med tiden byggt upp ett nätverk av samarbetspartners som är väl införstådda med bolagets sätt att tänka och arbeta, samt dess kvalitetskrav. Bolagets egna anställda och projektledare har stor kompetens med ett brett nätverk och spelar en viktig roll i organisationen. Vid rekrytering av nya medarbetare strävar Quartiers Properties alltid efter att hitta medarbetare med olika specialkunskaper. På så sätt kan en bred kunskapsbas byggas upp och organisationen förstärkas vilket gör det möjligt för oss att arbeta professionellt och strukturerat.

För att påskynda expansionen i regionen och knyta an viktiga lokala kompetenser avser Quartiers att delvis växa genom delägarskap i bolag, så kallade joint ventures. Ett sådant exempel som hittills börjat mycket positivt är Quartiers Estates som byggs upp i samarbete med en lokal fastighetsentreprenör. Det samägda säljbolaget hyr en lokal på en av de mest attraktiva lägena i Puerto Banús, varifrån Quartiers projekt kommer att marknadsföras. Båda parter investerar lika mycket i projektet och bolagets leds av Ruben Otero med över 20 års erfarenhet av bygg, fastighetsutveckling och försäljning av fastigheter i Spanien.

Intern kontroll

Utifrån styrdokument som styrelsen beslutar om ansvarar VD och bolagsledning för att utforma och dokumentera, samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns även delegationsordningar, processbeskrivningar, checklistor samt uppdrags-

beskrivningar för respektive anställd innehållande den anställdes ansvar och befogenheter, samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informations- och insiderpolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Quartiers Properties informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, boksluts- och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Quartiers Properties aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på hemsidan. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden. Quartiers Properties använder även andra marknadsföringskanaler såsom My Newsdesk för icke kurspåverkande information.



FINANSIERING

Quartiers Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom lån från kreditinstitut och preferensaktier. Under 2017 genomförde bolaget nyemissioner som totalt inbringade 198,4 MSEK före emissionskostnader i eget kapital till koncernen. Samtidigt listades både bolagets stam- och preferensaktier på Nasdaq First North i Stockholm.

Quartiers arbetar löpande med att bredda sitt nätverk avseende både bankfinansiering och annan alternativ finansiering. Under andra halvåret 2017 intensifierades detta arbete. Satsningen har varit mycket framgångsrik och under första halvåret 2018 lyckades bolaget säkerställa lånefinansiering om totalt 35 MSEK. Pengarna ska användas för nya förvärv, samt för att utveckla hotellprojektet på Centro Forestal Sueco.

En tydlig trend på marknaden under 2017 var att många banker var restriktiva med utlåningen, vilket har upplevts som en utmaning för Quartiers då eget kapital fått finansiera en stor del av bolagets utveckling. Framgångarna med finansieringen under första halvåret 2018 har dock märkbart ökat intresset för bolaget hos både banker och fonder fokuserade på utlåningsverksamhet.

Genom att öka andelen lånefinansiering i bolaget till en mer marknadsmässig nivå skapas förutsättningar för en högre avkastning på eget kapital, samtidigt som de nya kontaktytorna i Madrid ger bolaget en större flexibilitet att lyfta lånefinansiering i samband med framtida förvärv och utvecklingsprojekt.



Listningsceremoni på Nasdaq i Stockholm. Från vänster: Åke Olofsson, Katri Lind, Marcus Johansson Prakt och Jörgen Cederholm.

VD HAR ORDET

Quartiers Properties har under en period om drygt två och ett halvt år etablerat sig på den spanska solkusten och har idag ett fastighetsbestånd värderat till över en halv miljard kronor. Det är naturligt att en sådan satsning inneburit betydande investeringar och kostnader som påverkat resultatet under uppstartsfasen. Satsningen har dock redan genererat nämnvärda värdeökningar men ännu inte ett positivt kassaflöde. Som en del av vår fastighetsutvecklingsverksamhet kommer vi nu under 2018 att generera våra första projektintäkter genom försäljning av pågående och färdigställda byggprojekt. Kassaflödena från dessa försäljningar ska investeras i nya projekt som i sin tur ska generera vinster och återinvesteras.

Vi ser fortsatt goda möjligheter att kunna förvärva objekt till attraktiva priser direkt från spanska banker med tillhörande finansieringsupplägg, även om bankerna är mindre villiga att ge lån till köp av mark- och utvecklingsfastigheter för fastigheter som de själva inte säljer. Att Quartiers är en fastighetsutvecklare som är noterad på Nasdaq First North är en viktig konkurrensfördel som möjliggör en snabbare tillväxttakt jämfört med konkurrerande fastighetsbolag på Costa del Sol. Genom vår koppling till den nordiska kapitalmarknaden kan vi anskaffa kapital på ett sätt som andra lokala utvecklare inte kan.

Quartiers verksamhet består av utveckling, försäljning och förvaltning av fastigheter. Något förenklat kan sägas att Quartiers förvärvar fastigheter med attraktiva lägen för att sedan utveckla både fastigheten och området genom att attrahera restauranger, rekreation, nöjen med mera. Vissa projekt säljer vi, andra förvaltar vi och hyr ut, vilket både ger ett kassaflöde och möjlighet till värdeökningar.

Flera spännande projekt tar form

Vi har intensifierat arbetet med hotellprojektet på Centro Forestal och inlett ett nära samarbete med conceptbyrån Stylt Trampoli för att tillsammans skapa ett unikt koncept med en stark kundupplevelse i det planerade lifestylehotellet med restauranger. Projektet kommer att pågå under kommande år och har en stor utvecklingspotential i linje med vår strategi att skapa framgångsrika koncept, utveckla och förädla fastigheter. I projekt Forestal Residential arbetar vi proaktivt med Marbella kommun för att skapa bästa möjliga förutsättningar för ett lönsamt utvecklingsprojekt.

De satsningar och investeringar som vi har gjort i förvaltningsfastigheten Hacienda de Cifuentes har bidragit till den positiva värdeökningen för fastigheten som för året summeras till 39 MSEK (exkl. växelkurseffekter), motsvarande 15,8 procent.

Våra pågående bostadsprojekt i Benahavis, Gran Vista och Ocean View löper på enligt plan. Etapp 1 av Gran Vista kommer att säljas i slutfasen av färdigställandet för att möjliggöra ett högre snittpris per lägenhet. Försäljningen påbörjas nu under första kvartalet 2018 och etapp 2 kommer att säljas under byggtiden. Estimerat försäljningsvärde uppgår till cirka 80 MSEK. Försäljningen beräknas att stärka bolagets kassaflöde om upp till 60 MSEK efter återbetalning av befintliga lån på fastigheterna. Försäljningen av projektet bedöms ha en resultatpåverkande effekt om cirka 30 MSEK motsvarande en vinstmarginal om cirka 40 procent.

Arbetet med Ocean View, bestående av 60 bostäder, har intensifierats och vi genomför just nu ett antal förändringar i planarbetet som vi bedömer kommer att bidra till högre försäljningsvärden jämfört med originalprojektet. Vår målsättning är att påbörja försäljning av detta projekt så snart samtliga lägenheter i projekt Gran Vista har sålts.

Under kommande år ligger fokus på att genomföra fler affärer och stärka organisationen genom en kombination av rekryteringar och samarbeten.

Tack till alla som bidragit så här långt. Nu ser vi fram emot 2018 som ska bli året när vi på allvar genererar kassaflöden och skapar tillväxt i vårt utvecklingssegment.



Katri Lind
Verkställande direktör

STARK BOSTADSMARKNAD

DEN SPANSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Översikt

Den makroekonomiska utvecklingen i Spanien och nyckelindikatorer på fastighetsmarknaden stöder en fortsatt stark utveckling på den inhemska bostadsmarknaden. Enligt en rapport publicerad av analysbolaget Exane BNP Paribas i maj 2017 låg antalet byggstarter i Spanien cirka 80 procent under det långsiktiga genomsnittet innebärande en rekordlåg nivå för nya bostäder och en potential för tillväxt. Samtidigt som bostadsbyggande sett över hela Spanien fortfarande är på låga nivåer ökar antalet hushåll per invånare. Ökningen av antalet hushåll beror på en kulturell förändring snarare än en befolkningssökning, som för övrigt är svagt avtagande för Spanien som helhet. De sociologiska skillnaderna som förklarar ökningen av antalet hushåll, trots att befolkningen i sin helhet inte ökar, är bland annat att ungdomar i allt större utsträckning flyttar hemifrån tidigare (också positivt korrelerat med en positiv utveckling på arbetsmarknaden), en åldrande befolkning, samt en ökad andel av ensamhushåll. Den spanska statistikbyrån, INE, förutspår att efterfrågan på bostäder i Spanien kommer att öka med drygt 900 000 under de kommande 15 åren, bara som en följd av denna sociologiska faktor. Malagaregionen, där Quartiers Properties är aktiva, har både en positiv befolkningstillväxt och en ökad andel hushåll på grund av samma orsak som beskrivs ovan. Sammantaget gör det Malagaregionen till en av de snabbast växande bostadsmarknaderna i Spanien.

Bättre balansräkningar för bankerna

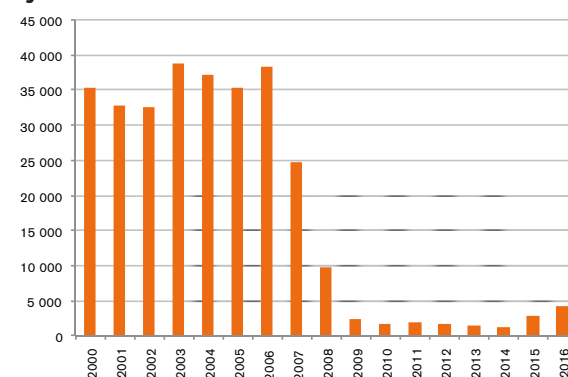
Den spanska banksektorn drabbades kraftigt negativt av finanskrisen 2008 och den efterföljande skuldskrisen i Europa. Före krisen 2008 tillät bankerna mycket generösa lånevillkor som bidrog till att driva upp priserna på bostäder. När krisen slog till fick många människor betalningssvårigheter samtidigt som bankerna fick problem och utlåningsviljan försvann. När låntagarna inte kunde fullfölja sina betalningsåtaganden återtog en stor mängd fastigheter och byggde således upp betydande balansräkning med såväl bra som dåliga fastigheter hos bankerna.

Nya regler och en hårdare central kontroll av bankernas låneverksamhet har haft en betydande effekt på bankernas kreditgivning. Flera banker har under ett antal år helt avstått från att låna ut till fastighetsbranschen, eller åtminstone till nya fastighetsprojekt eftersom de själva har haft en betydande andel fastigheter i sina egna balansräkningar. Således har det, för tillväxtbolag som Quartiers, under en längre tid nästan uteslutande, endast funnits möjlighet att erhålla bankfinansiering i de fall när fastighetsförvärv har gjorts direkt från banken. Så var

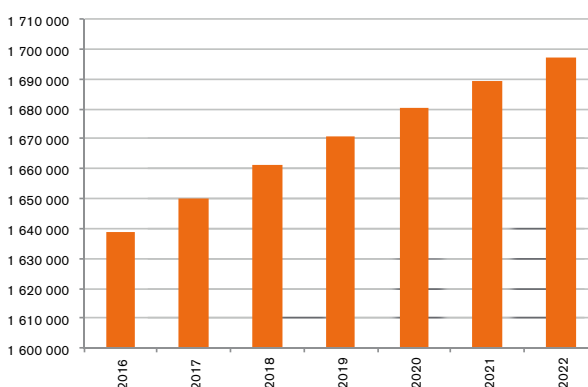
bland annat fallet när Quartiers Properties förvärvade sina första fastigheter i Benahavis. Då gav Banco Popular bolaget gynnsamma finansieringsvillkor eftersom förvärvet gjordes direkt från banken.

I takt med ett allt större internationellt intresse för den spanska fastighetsbranschen har bankerna kunna minska sina balansräkningar och sälja av stora delar av sitt fastighetsbestånd. Ett exempel på en sådan transaktion var när den spanska banken BBVA sålde av en stor del av sitt fastighetsbestånd värderat till cirka 13 miljarder Euro till det amerikanska private equity-bolaget Cerberus. Beståndet överfördes till ett Joint Venture där BBVA kvarstod som ägare till endast 20 procent och där Cerberus tog den kontrollerande posten med resterande 80 procent av ägandet.

Produktionsstarter för nya bostäder i Malagaprovinns - De nuvarande nivåerna är på historiskt låga nivåer men ökande



Befolkning Malagaprovinns - Efterfrågan på nya bostäder i regionen bedöms öka i samband med att befolkningen ökar och att antalet hushåll ökar i förhållande till populationen som helhet



Source: INE, Credit Suisse Research.

Cerberus är en av många internationella aktörer som har investerat i den ekonomiska återhämtningen i Spanien. En annan private equity-grupp som investerat kraftigt i Spanien är amerikanska Blackstone. Blackstone förvärvade under 2017 fastigheter från Banco Populares interna fastighetsbolag Aliseda. Andra exempel är UniCredit som sålde en portfölj med lånekrediter till investmentbolagen Pimco och Fortress, samt Bain Capital som har köpt lånekrediter om cirka en miljard Euro i Spanien och Portugal. En annan åtgärd som bidragit till ett återfå ett fungerande banksystem och fastighetsmarknad var införandet av en så kallad "bad bank" känd som SAREB. Hit har många av bankernas krisande lån överförts vilket har minskat bankernas andel av osäkra fordringar till en mer EU-harmoniserad nivå.

Utbudet av bostäder hänger inte med efterfrågan

Den ekonomiska återhämtningen i Spanien har börjat och exemplifieras inte minst av den ekonomiska tillväxten, förbättrade inhemska finanser, ökat konsumentförtroende och inte minst en ökad andel hushåll i förhållande till den totala populationen. Trots att dessa faktorer bidragit till en ökad efterfrågan på bostäder i framförallt Malagaregionen har bostadsproduktionen ännu inte fullt



Hamnen i Puerto Banús där Quartiers Properties för närvarande renoverar ett försäljningskontor och där bolagets projekt kommer att marknadsföras.



tagit fart och är idag långt ifrån de historiska nivåer som rådde före finanskrisen 2008. Faktum är att antalet bostäder ökade med 17 procent under de sju åren som föregick finanskrisen (2001-2008), samtidigt som motsvarande förändring åren efter finanskrisen (2008-2015) uppgick till endast fyra procent.

Det finns således ett bostadsbehov på nationell nivå i Spanien samtidigt som den är än mer påtagligt i de regioner där tillväxten på allvar har tagit fart. Den tydligast lysande stjärnan av dessa regioner är Malagaregionen där Quartiers Properties bedriver sin verksamhet. I en ranking gjord av Credit Suisse Research under 2017 rankas Malagaprovinns som nummer ett i viktiga kategorier såsom högst värde per capita på genomförda fastighetstransaktioner, förväntad tillväxt av nya hushåll och befolkningstillväxt. Förutsättningarna för fastighetsförvaltning och utveckling bedöms således som goda i Malagaregionen som därtill gynnas av en allt ökande popularitet bland utländska köpare.

En ökande efterfrågan bland utländska köpare

Under det senaste årtiondet har det skett en signifikant ökning av utländska köpare på den spanska fastighetsmarknaden. Som ett exempel ökade andelen utländska köpare från cirka fem procent 2009 till 16,3 procent 2016.

Brittiska köpare står för omkring 19 procent av marknaden och utgör den största gruppen av utländska köpare. Andra marknader är dock på uppåtgående och inte minst den svenska som med sina cirka sju procent av marknaden är på väg att bli en allt viktigare målgrupp. Den breda variationen av köpare från olika nationaliteter, inte minst i Malagaregionen, bedöms vara positivt för efterfrågan då marknadsutvecklingen i regionen enklare kan hantera upp- eller nedgångar på någon av de enskilda målgruppernas hemmamarknader.

Detta exemplifieras inte minst utav att aktiviteten i regionen fortsatt är hög trots oroligheterna kring Brexit och försvagningen av det brittiska pundet.

Slutsats

Spanien och särskilt Malagaregionen är nu på allvar inne i en återhämtningsfas med hög aktivitet i regionen och stigande fastighetspriser. Bankernas balansräkningar har stärkts under det senaste året delvis tack vare ett tilltagande förvärvsintresse från internationella investerare.

Bankerna har som en följd av starkare balansräkningar återfått investeringsviljan. Samtidigt bedöms det mer kontrollerade och centraliserade regelverket bidra till en mer harmoniserad kreditillväxt än den som rådde före finanskrisen 2008.

Sammantaget bedöms marknaden fortsätta normaliseras under 2018. En mer normaliserad marknad än den som rådde under 2016 och 2017 innebär samtidigt att möjligheterna att erhålla lånefinansiering för projekt ökar.

Quartiers har under sina dryga två år byggt upp en kapitalbas och en organisation som lämpar sig väl för fortsatt tillväxt i regionen. Även om bankernas utlåningsvilja ökar kvarstår problematiken för mindre aktörer att säkerställa finansiering till mark- och fastighetsköp avsedda för byggnation eller utveckling. Quartiers har visat att bolaget har kapacitet att finansiera förvärv både på aktiemarknaden och via skuldfinansiering från banker och fonder. Denna flexibilitet bedöms utgöra en konkurrensfördel jämfört med andra aktörer i samma storlek som Quartiers i takt med att bolaget fortsätter att etablera sig som en betydande regional aktör på den spanska solkusten.

HACIENDA DE CIFUENTES

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under förvaltning.
- Kommun: Benahavis.
- Marknadsvärde: 290,6 MSEK.
- Genomsnittligt värde per lägenhet: 2,9 MSEK.
- Tillträdd och fullt betald.
- Köpeskilling: 157,6 MSEK.
- Köpeskilling per lägenhet: 1,6 MSEK.

Fastighetsbeskrivning

Hacienda de Cifuentes är ett färdigställt lägenhetskomplex i Benahavis kommun som är fullt uthyrt till en extern operatör. Operatören hyr ut lägenheter på både korttid och långtid.

Fastigheten har belastats med högre fastighetskostnader än vad som bedöms normalt under året. Det beror på att samtliga lägenheter nu har satts i drift och att den avgift som betalas till den gemensamma föreningen varit förhöjd på grund av ett pågående renoveringsprogram i området. De satsningar och investeringar som har gjorts under året har dock tillsammans med en positiv marknadsutveckling bidragit till en värdeökning exkl. växelkurssektorer om 15,8 procent motsvarande 39 MSEK.



Källa: Google maps

BOHO CLUB

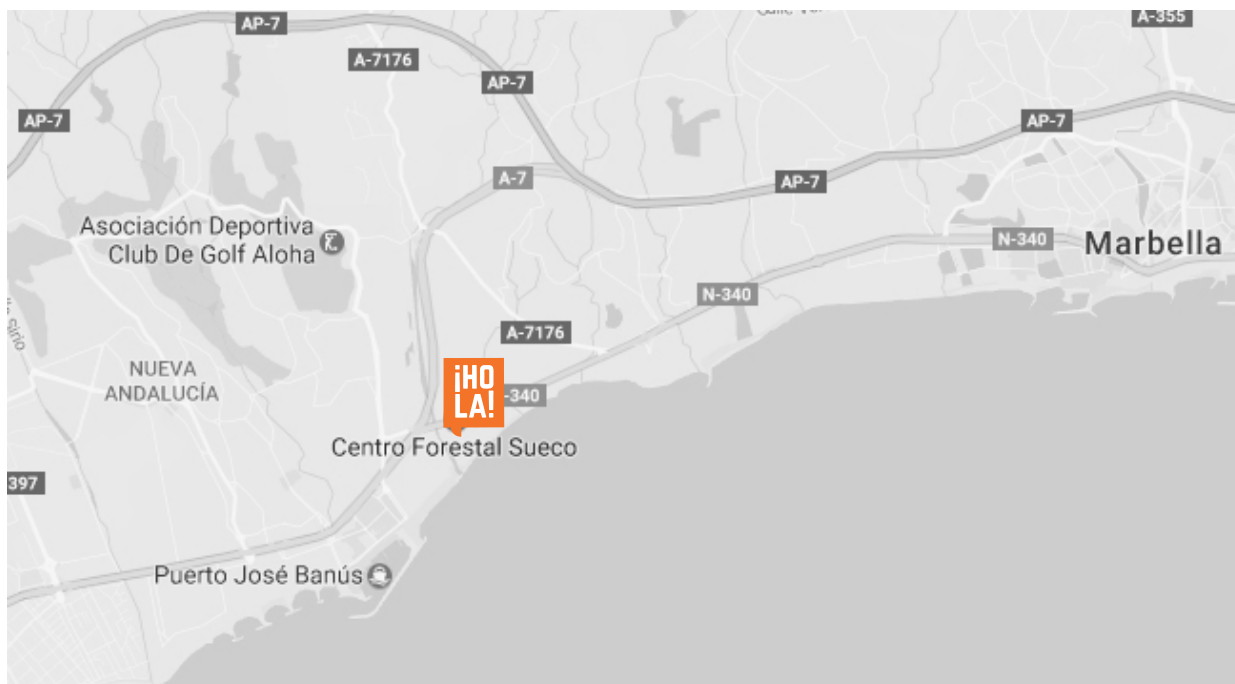
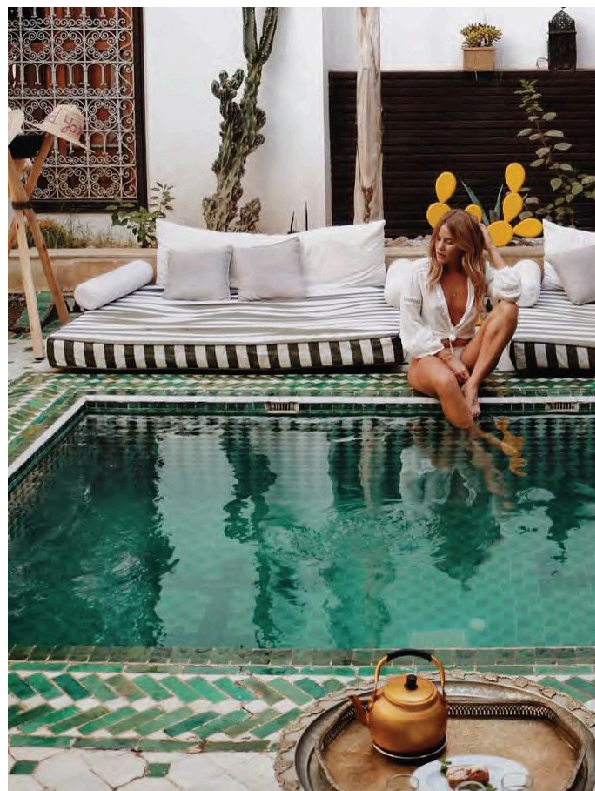
Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 4 954 kvadratmeter.
- Markyta: 21 959 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 89,8 MSEK.
- Värdering: 100,5 MSEK.
- Antal enheter: cirka 50-80.
- Öppning hotell: 2019 (estimerad).
- Tillträdd och fullt betald.

Fastighetsbeskrivning

Projektet som tidigare kallades för the Foundation Hotel fortsätter att utvecklas och har nu döpts om till BOHO Club. Hotellprojektet på Golden Mile i Marbella kommer att bli ett landmärke i nära anslutning till strandpromenaden och populära Puerto Banús.

Projektet består av bungalows och hotellrum med restauranger, barer, lounge- och rekreationsytor. Konceptet för projektet utvecklas i nära samarbete med prisbelönta konceptbyrån Stylt Trampoli. Diskussioner med operatör avseende drift av hotell- och restaurangverksamheten är pågående.



Källa: Google maps

22 BY QUARTIERS

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Benahavis.
- Byggbar yta: 3 226.
- Antal enheter: 24.
- Förvärvspris: 12,4 MSEK.
- Värdering: 40,4 MSEK.
- Tillträdd och fullt betald.

Fastighetsbeskrivning

Projektet som tidigare kallades för Gran Vista har döpts om till 22 By Quarters och lanserats till försäljning på marknaden.

I anslutning till Hacienda de Cifuentes i Benahavis kommun bygger Quarters Properties projektet 22 by Quarters, ett spektakulärt boende med milsvid utsikt över natur och hav.

22 by Quarters består av totalt 22 bostäder som karakteriseras av stort ljusinsläpp och exklusiv design. Väl tilltagna glaspartier och havsutsikt gör att naturen och ljuset kommer nära inpå. Alla lägenheter har väl tilltagna terrasser där samtliga har utsikt mot havet. I direkt

anslutning till lägenheterna finns reception, lounge och samlingslokal. Bostäderna kommer att inkluderas i samfälligheten Hacienda de Cifuentes och ha tillgång till dess serviceutbud.

Projektet färdigställs i två etapper, varav den första fasen bestående av 12 lägenheter bedöms vara färdiga under tredje kvartalet 2018. Projektets andra etapp påbörjades i januari 2018 och bedöms färdigställas under fjärde kvartalet 2018.



Källa: Google maps

OCEAN VIEW

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Benahavis.
- Byggbar yta: 8 064 kvadratmeter.
- Antal enheter: 60.
- Förvärvspris: 27,2 MSEK.
- Värdering: 64,0 MSEK.
- Tillträdd och fullt betald.

Fastighetsbeskrivning

I kvarteret Hacienda de Cifuentes i vackra Benahavis, med milsvid utsikt över berget La Concha, Medelhavet och Gibraltar, nära natur och bara 15 minuter från Puerto Banús, pågår arbete med struktur och detaljplan för Ocean View.

Projektet består av 60 enheter och Quartiers Properties arbetar just nu med ett antal förändringar i planarbetet vilket bedöms bidra till ett högre försäljningsvärde, samt bidra positivt till värdet på lägenheterna i Hacienda de Cifuentes.



Inspirationsbild



Inspirationsbild



Källa: Google maps

FORESTAL RESIDENTIAL

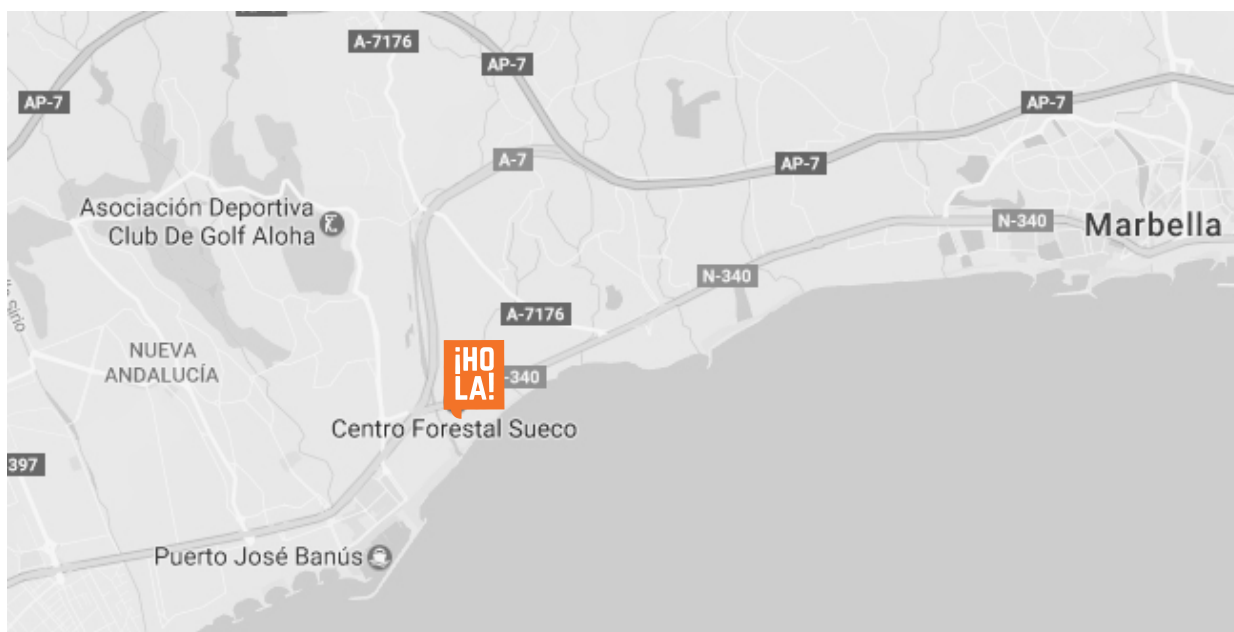
Snabbfakta om fastigheten

- Status: Arbete med planändring pågår.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: Inväntar ny byggplan.
- Bebyggd yta: 2 329 kvadratmeter.
- Markyta: 13 730 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 39,4 MSEK.
- Värdering: 59,1 MSEK.
- Tillträdd och fullt betald.

Fastighetsbeskrivning

På Golden Mile i Marbella pågår arbete med en detaljplanutveckling för Forestal Residential. Bolaget för diskussioner med Marbella kommun med syfte att finna en lösning som kan möjliggöra för Quartiers att utveckla tomten tidigare än initialt planerat, vilket var i samband med att en ny detaljplan beslutades i kommunen.

I projektet planerar Quartiers Properties att utveckla tomten till en gated Community med exklusiva villor och Town houses. Bolaget kommer att separat pressmeddela eventuella framsteg i denna process men väntar inte ett beslut tidigare än under 2019.



Källa: Google maps

AMAPURA

Snabbfakta om fastigheten

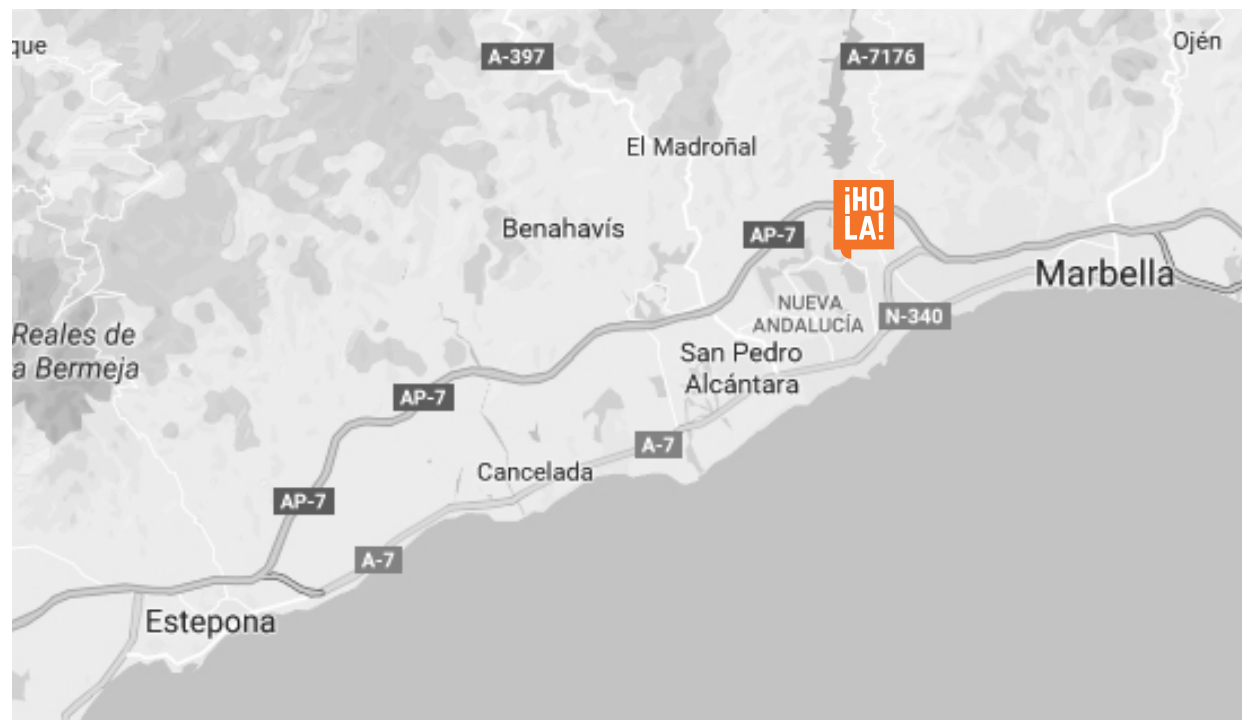
- Projekttyp: Enfamiljvilla, nyckelfärdigt projekt.
- Kommun: Marbella.
- Tomt: 831 kvm, förvärvat med lagfart.
- Byggbar yta: 605 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris (tomt plus projekt): 11,0 MSEK.
- Est. försäljningspris: 18,0 MSEK.
- Tillträdd. Del av köpeskilling kvar att betala.



Fastighetsbeskrivning

Med utsikt över medelhavet och Marbella stad i populära Nueva Andalucía planerar Quartiers Properties att uppföra ett villaprojekt. Tomten ligger högt beläget i ett populärt område.

Detaljplaneringsarbete pågår och försäljning av projektet kommer att påbörjas så snart licens erhållits.



Källa: Google maps

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	20
Koncernens rapport över totalresultatet	23
Koncernens rapport över finansiell ställning	24
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	26
Koncernens rapport över kassaflöden	27
Moderbolagets resultaträkning	28
Moderbolagets balansräkning	29
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	30
Moderbolagets rapport över kassaflöden	31
Redovisningsprinciper samt noter	32
Revisionsberättelse	59
Aktieägare	62
Årsstämma 2018	63

Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bakgrund

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt aktiebolag som genom spanska dotterbolag skall äga, utveckla och förvalta fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien. Bolaget bildades i juli 2014. I oktober 2014 förvärvades det spanska dotterbolaget Flexshare España SL. Verksamheten startade i juli 2015. Per den 31 december 2017 bestod koncernen av sex juridiska enheter varav fem helägda spanska dotterbolag.

VERKSAMHETEN

Affärsidé, mål och strategi

Quartiers affärsidé är att utveckla bostäder och semesterfastigheter på den spanska solkusten. Målgruppen för bolagets verksamhet ska vara turister samt människor som söker ett andraboende.

Quartiers målsättning är att aktivt identifiera fastigheter med utvecklingspotential och bygga en fastighetsportfölj på den spanska solkusten för att bli en etablerad regional aktör. Quartiers ska långsiktigt uppnå hög lönsamhet samt ständigt driva en bred projektportfölj. Uthyrning ska i första hand ske genom långsiktiga kontrakt med fristående operatörer.

Investeringar i fastighetsbestånd

Under 2017 har Quartiers slutfört förvärvet av tre fastigheter kända som Centro Forestal Sueco belägna på Golden Mile i Marbella. Köpeskillingen uppgick till 13,5 miljoner EUR. Därutöver förvärvades i februari del av ett villaprojekt i Marbella för en total köpeskillning om 1,15 miljoner EUR.

Hyresintäkter

Quartiers omsättning 2017 uppgick till 9 494 (4 242) TSEK. Intäkterna härrör främst från bolagets uthyrning av lägenheter till en fristående operatör.

Finansiering

Quartiers har finansierat fastighetsförvärv via lån i den spanska banken, Banco Popular, samt med nyemissioner. Bolagets banklån uppgår till TEUR 16 040 (16 933), vilket motsvarar 157 990 tkr (161 996). Upplåningen under 2017 uppgår till 0 tkr (83 380). Under 2017 har tre nyemissioner om totalt 198,4 MSEK genomförts. Från och med andra kvartalet 2018 tillkommer försäljning av projektfastigheter som finansieringskälla. Tillsammans

med sådan finansiering som säkrats under första tertiet 2018 krävs ingen ytterligare finansiering under kommande 12 månader för att genomföra påbörjade projekt. Se även händelser efter balansdagen nedan.

Koncern och medarbetare

Koncernen omfattar, förutom moderbolaget Quartiers Properties AB (publ), de helägda dotterbolagen Flexshare España S.L. organisationsnummer B19567130 och Quartiers Properties Holding S.L. organisationsnummer B93528750. Båda med säte i Benhavis, Spanien. Quartiers Properties Holding S.L. har i sin tur fyra helägda spanska dotterbolag. Moderbolaget har en anställd verkställande direktör och en anställd CFO. Dotterbolagen i Spanien hade per balansdagen inga fast anställda tjänstemän.

Risker

Quartiers utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Se även not 4, finansiell riskhantering.

Beroende av hyresgäster/operatör

Quartiers verksamhet är beroende av dess förmåga att attrahera och finna nya hyresgäster/operatörer för de fastigheter som bolaget investerar i. Om bolaget inte lyckas attrahera hyresgäster för de projekt som bolaget framöver kan komma att investera i, kan dess resultat och finansiella ställning påverkas väsentligt negativt.

Drift- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighets-skötsel, fastighetsskatt, försäkringar, underhåll, samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyres-/samarbetsavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyres-/samarbetsavtal kan bolagets resultat påverkas negativt. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bevara byggnadernas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, samt ökade kostnader för sådana renoveringar kan leda till att fastighetsbeståndets samlade driftnetto temporärt försvagas. Det kan i sin tur påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Risker vid fastighetsförvärv

Förvärv av fastigheter är en del av bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inboende risk och osäkerhet, inklusive risken att bolagsled-

ningens tid och andra resurser används till att försöka få till stånd förvärv som inte fullföljs, risken att betala för mycket för tillgångar, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida driftnetton för den förvärvade fastigheten och risken att ta över hyres-/samarbetsavtal som är ofördelaktiga för bolaget, liksom risken att bolagsledningens uppmärksamhet avleds från den befintliga verksamheten.

För att reducera risken vid fastighetsförvärv genomför bolaget enskilda analyser av varje förvärv innehållande en legal, finansiell och kommersiell analys.

Organisatoriska risker

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av de enskilda medarbetarnas prestation och förmåga att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Quartiers förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några till viss del ligger bortom bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. För att behålla ledningspersoner långsiktigt kommer olika former av incitamentsprogram att erbjudas.

Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställda till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av bolagets affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar, eller om bolaget inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Refinansiering

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och minskar samtidigt bolagets räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. För att minimera risken för att refinansiering av befintliga lån inte kan genomföras arbetar Quartiers proaktivt med att upprätthålla goda relationer med banker och andra finansörer. Bolagets verksamhet är kapitalintensiv innebärande att frågor avseende refinansiering har en hög prioritet som löpande följs upp av bolagets ledningsgrupp. Det finns en risk att framtida refinansiering på skäligen villkor helt eller delvis inte kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på bolagets verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka dess verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Valutakursförändringar

Bolaget driver verksamhet i Spanien och är därför exponerat för risken att fluktuationer i valutakurser kan få en negativ påverkan på Quartiers resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöden. Bolagets redovisningsvaluta är SEK och dess viktigaste operativa valuta är EUR. Valutaexponering uppstår varje gång bolagets verksamhetsdrivande dotterbolag deltar i en transaktion där det använder sig av en annan valuta än den bolaget vanligen använder i sin verksamhet. Den för tillfället enda och största exponeringen är EUR/SEK. Utöver det uppstår valutakursförändringar när resultat och finansiella ställningar för det utländska dotterbolaget ska omräknas från EUR till SEK. Se även not 4, finansiell riskhantering.

Prisrisker

Quartiers förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det finns en risk att värderingen av fastigheterna innebär att fastigheternas bedömda värde inte kommer att infrias vid en eventuell försäljning, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets resultat, verksamhet och finansiella ställning. Bolagets projektfastigheter redovisas till anskaffningsvärde. Det finns en risk att det verkliga värdet vid en försäljning kan komma att understiga anskaffningsvärdet.

Miljörisk

Enligt spansk miljölagstiftning är föreorenaren den som är primärt ansvarig för efterbehandling av föreorenad mark. Ägaren eller ockupanten av fastigheten kan också hållas ansvarig om föreorenaren inte kan återfinnas. Detta innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Quartiers för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av spansk miljölagstiftning.

Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Quartiers, särskilt till följd av att olämpliga byggnadsmaterial ur ett miljö- eller hälsoperspektiv använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot

Quartiers kan de få en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -4 445 tkr (-4 188). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 263 489 tkr (84 360). Bolagets soliditet uppgick till 97 procent (88).

Väsentliga händelser under perioden

Den 30 juni tillträdde fastigheterna Centro Forestal Sueco och kort därefter påbörjades arbetet med att ta fram ett nytt hotell- och restaurangkoncept för området. Byggnationen av projekt 22 By Quartiers (tidigare Gran Vista) påbörjades under våren.

I maj genomförde Bolaget en nyemission av stamaktier om totalt 151,4 MSEK i moderbolaget. I september nyttjades bolagets teckningsoptioner vilket tillförde Bolaget cirka 27 MSEK. Nyemissionerna var fullt betalda vid periodens utgång.

Den 21 juni 2017 upptogs bolagets stam- och preferensaktier till handel på Nasdaq First North Stockholm.

I december genomfördes en riktad nyemission av preferensaktier vilket tillförde Bolaget ca 22 MSEK. Emissionslikvid erlades i januari 2018.

Händelser efter balansdagen

Den 8 mars ingick bolaget ett avtal om att starta ett Joint Venture tillsammans med Ruben Otero med försäljningskontor i Puerto Banús, Marbella. Det gemensamma bolaget, som ägs till 50% av Quartiers, ska hantera sälj- och marknadsföringsprocessen för parternas projekt, samt erbjuda motsvarande tjänster till andra utvecklare och fastighetsägare.

Den 27 mars tecknade bolaget ett avtal med den spanska storbanken BBVA om ett ej säkerställt företagslån om 1,0 MEUR. Lånet lämnades till Quartiers Properties Holding S.L. Lånet har en löptid om 36 månader och löper med en årlig fast ränta om 3,5 procent.

Den 4 april 2018 tecknade bolaget ett avtal med den Madridbaserade fastighetsfonden Frux Capital avseende en kreditlina om 2,5 MEUR. Lånet löper med en fast årlig ränta om 13,0 procent på det för tiden erhållna kapitalet. Fastigheten CFS Residential har lämnats som säkerhet för lånet tillsammans med aktier i det dotterbolag som äger fastigheten, CFS Residential Property SL. Även dotterbolaget Flexshare España SL lämnar fö-

retagsgaranti för lånet. Inga andra tillgångar finns i CFS Residential Property SL än den fastighet som lämnats som säkerhet.

Den 5 april 2018 ingick bolaget avtal om förvärv av en tomt om 3 781 kvadratmeter i anslutning till bolagets befintliga fastighet Centro Forestal Sueco. Avtalet innebär att Quartiers har en köpoption som bolaget avser att utnyttja senast den 1 oktober 2018. I samband med signeringen av optionsavtalet erlade Quartiers TEUR 200 000. Total köpeskillingen uppgår till TEUR 1 788 och ska betalas genom årliga avbetalningar till och med maj 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	279 852 112
Balanserat resultat	-13 281 052
Årets resultat 2017	-4 445 168
Summa disponibla medel	262 125 892

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas på bolagets befintliga preferensaktier och preferensaktier som kan komma att emitteras med ett totalt maximalt belopp om 12 000 000 kronor. Resterande belopp, dvs. 250 125 892 kronor, ska balanseras i ny räkning.

Vinstutdelning ska ske med ett belopp om 24 öre per preferensaktie och kvartal där ordinarie avstämningsdagar för utdelning ska vara den 29 juni 2018, den 28 september 2018, den 28 december 2018, den 29 mars 2019 och den 28 juni 2019 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2019). Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Utdelning på preferensaktie som per dagen för stämmans beslut om utdelning ännu inte har emitterats är villkorad av att preferensaktien innan avstämningsdagen har registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Utdelningsbara medel som eventuellt kvarstår efter att utdelning har skett enligt ovan ska balanseras i ny räkning.

Ingen utdelning ska lämnas på stamaktier. Av årsstämman 2017 beslutad utdelning med avstämningsdag 31 mars 2018 har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 och har således redan reducerats från det belopp som står till årsstämmans förfogande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Hysesintäkter	5	9 494	4 242
Övriga intäkter		463	38
Summa		9 956	4 280
Fastighetskostnader		-11 531	-4 716
Summa rörelsens kostnader		-11 531	-4 716
Bruttoresultat		-1 574	-436
Central administration	7,8,9	-9 105	-7 393
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	39 042	49 188
Rörelseresultat		28 363	41 359
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	78	1 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-4 395	-6 459
Resultat från finansiella poster		-4 317	-5 075
Resultat före skatt		24 045	36 284
Uppskjuten inkomstskatt	14	-9 761	-12 297
Periodens resultat		14 285	23 987
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Periodens resultat		14 285	23 987
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		-	
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		4 966	966
Summa totalresultat		19 251	24 973
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt TILL:			
Moderföretagets aktieägare		15 334	22 654
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK*		0,40	0,89
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK*		0,40	0,82
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning*		38 520 134	25 442 580
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning*		38 520 134	27 729 360

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		20 000	-
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	290 241	245 027
Rörelsefastigheter	11	94 502	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	8 235	7 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	5 003	5 814
Övriga långfristiga fordringar	16	38	38
Summa anläggningstillgångar		398 019	258 794
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	18	111 284	50 373
Kundfordringar	19	6 767	7 885
Övriga fordringar	20	7 161	13 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	14 288	297
Finansiella placeringar		0	263
Likvida medel		6 131	10 117
Summa omsättningstillgångar		145 631	82 126
SUMMA TILLGÅNGAR		563 649	340 920

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	22	1 314	868
Pågående nyemission		20 000	-
Övrigt tillskjutet kapital		259 902	92 856
Reserver omräkningsdifferenser		6 485	1 519
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		56 457	46 089
Summa eget kapital		344 157	141 333
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	33 979	22 333
Skulder till kreditinstitut	23	147 338	152 690
Övriga långfristiga skulder	24	13 297	-
Summa långfristiga skulder		194 613	175 023
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	13 030	12 203
Leverantörsskulder		2 010	1 301
Övriga kortfristiga skulder	25	8 453	9 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 296	1 453
Summa kortfristiga skulder		24 879	24 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		563 649	340 920

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2016-01-01	500	24 950	-619	24 421	49 252
Totalresultat					
Periodens resultat	-	-	-	23 987	23 987
Omräkningsdifferenser	-	-	2 138	-	2 138
Summa totalresultat	0	0	2 138	23 987	26 126
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	368	73 121			73 489
Utbetald utdelning preferensaktier				-580	-580
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier				-1 739	-1 739
Emissionskostnader		-5 215			-5 215
Summa transaktioner med aktieägare	368	67 906		-2 319	65 595
Utgående balans per 2016-12-31	868	92 856	1 519	46 089	141 333
Ingående balans per 2017-01-01	868	92 856	1 519	46 089	141 333
Totalresultat					
Periodens resultat				14 285	14 285
Omräkningsdifferenser			4 966		4 966
Summa totalresultat	-	-	4 966	14 285	19 251
Transaktioner med aktieägare					
Pågående nyemission	50	19 950			20 000
Nyemission	446	177 968			178 414
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-2 937	-2 937
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-979	-979
Emissionskostnader	-	-10 920			-10 922
Summa transaktioner med aktieägare	495	186 996	0	-3 916	183 575
Utgående balans per 2017-12-31	1 364	279 850	6 485	56 458	344 157

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 363	41 359
Av- och nedskrivningar	1 829	1 088
Övriga poster ej kassaflödespåverkande	-38 947	-53 131
Resultat från handel med finansiella instrument	78	831
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-3 393	-2 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-12 070	-12 491
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	1 118	-7 885
Ökning/minskning av finansiella placeringar	263	-263
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-7 961	-7 295
Ökning/minskning leverantörsskulder	709	423
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-242	5 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 183	-22 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella tillgångar	-87 270	-60 039
Investeringar i projektfastigheter	-53 707	-50 373
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar		-9 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 978	-120 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	167 491	68 274
Amortering av lån	-9 483	-1 869
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-2 937	-580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	155 071	149 205
Periodens kassaflöde	-4 090	6 905
Likvida medel vid periodens början	10 117	3 212
Kursdifferens i likvida medel	104	-
Likvida medel vid periodens slut	6 131	10 117

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning		6 453	0
Summa rörelseintäkter		6 453	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	7	-11 185	-4 743
Personalkostnader	8,9	-2 501	-1 980
Avskrivningar		-1 104	
Rörelseresultat		-8 337	-6 723
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	4 978	3 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-1 086	-873
Resultat från finansiella poster		3 892	2 535
Resultat före skatt		-4 445	-4 188
Periodens resultat		-4 445	-4 188
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET			
Periodens resultat		-4 445	-4 188
Summa totalresultat		-4 445	-4 188

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		20 000	0
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 361	4 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	219 709	19 480
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	29	19 233	48 105
Övriga långfristiga fordringar	16	638	838
Summa anläggningstillgångar		242 942	72 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	18	3 623
Övriga fordringar	20	204	13 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 335	497
Finansiella placeringar		0	263
Likvida medel		3 794	6 390
Summa omsättningstillgångar		8 352	23 836
SUMMA TILLGÅNGAR		271 294	96 724
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 314	868
Ej registrerat aktiekapital		50	0
Summa bundet eget kapital		1 364	868
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		279 852	92 856
Balanserat resultat		-13 281	-5 176
Årets resultat		-4 445	-4 188
Summa fritt eget kapital		262 126	83 492
SUMMA EGET KAPITAL		263 489	84 360
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 246	2 317
Övriga kortfristiga skulder	24	5 567	9 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	992	944
Summa kortfristiga skulder		7 805	12 364
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		271 294	96 724

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2016-01-01	500	24 950	-2 858	22 592
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-4 188	-4 188
Summa totalresultat	0	0	- 4 188	-4 188
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	368	73 121	-	73 489
Utbetald utdelning preferensaktier			-580	-580
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier			-1 739	-1 739
Emissionskostnader				-5 215
Summa transaktioner med aktieägare	368	67 906	-2 319	65 955
Utgående balans per 2016-12-31	868	92 856	-9 365	84 359
Ingående balans per 2017-01-01	868	92 856	-9 365	84 359
Totalresultat				
Periodens resultat			-4 445	-4 455
Summa totalresultat			-4 445	-4 455
Transaktioner med aktieägare				
Pågående nyemission	50	19 950		20 000
Nyemission	446	177 968		178 413
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-2 937	-2 937
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier			-979	-979
Emissionskostnader	-	-10 922		-10 922
Summa transaktioner med aktieägare	495	186 996	-3 916	183 575
Utgående balans per 2017-12-31	1 364	279 852	-17 726	263 489

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 337	-6 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	1 104	1 055
Erhållen ränta	4 978	3 408
Erlagd ränta	-1 086	-873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 341	-3 133
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	3 605	-3 623
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	9 021	-56 065
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 071	1 439
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-4 007	6 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 207	-55 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	-200 229	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-5 520
Minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	28 872	
Köp av finansiella anläggningstillgångar	0	-838
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171 357	-6 358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	167 491	68 274
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-2 937	-580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	164 554	67 694
Periodens kassaflöde	-2 596	6 278
Likvida medel vid periodens början	6 390	112
Likvida medel vid periodens slut	3 794	6 390

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ), (moderföretaget) och dess dotterföretag, se förvaltningsberättelsen, nedan benämnt "Quartiers Properties" eller "koncernen", förvärvar och genomför bostadsprojekt i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 8 maj 2018 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 maj 2018.

Samtliga belopp redovisas i tkr, 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) såsom de antagits av EU, RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för värderingar av förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas 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.

2.2 NYA OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TILLÄMPAS

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsåret som börjar efter 1 januari 2017 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.

Quartiers har under året analyserat effekterna av införandet av standarden. Bolagets bedömning är att IFRS 9 inte bedöms få några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15, Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 gäller från den 1 januari 2018 och är den nya standarden för intäktsredovisning.

Quartiers har under året analyserat effekterna av införandet av standarden. Bolagets bedömning är att nuvarande operatörsavtal inte omfattas av IFRS 15 utan klassificeras som operationell leasing enligt IAS 17.

IFRS 16, Leases

IFRS 16 gäller från och med den 1 januari 2019 och är en ny standard avseende redovisning av leasing.

Quartiers har under året analyserat effekterna av införandet av standarden. Bolagets bedömning är att IFRS 16 inte bedöms få några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapporter.

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.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade 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 SEGMENTSREDOVISNING

Bolaget har sedan den 1 juli 2017 tre rörelsesegment: Fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och hotellrörelse. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär. Fram till och med 30 juni 2016 hade Bolaget två rörelsesegment: fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning.

Hotellrörelsen har under andra halvåret 2017 bedrivits i begränsad omfattning i i dotterbolaget Quartiers Management SL och avser tidigare hotellrörelse på Centro Forestal Sueco. Under hösten 2017 har ett nytt hotell- och restaurangkoncept arbetats fram. Efter genomförandet under 2018 kommer segmentet hotellrörelse att öka i omfattning.

Bolagets fastigheter befinner sig uteslutande i Spanien och intäkterna härrör sig i all väsentlighet från uthyrning.

2.5 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 miljö 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.

2.6 FINANSIELL LEASING

Som finansiell lease redovisas avtal där de ekonomiska riskerna i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Se även not 2.21 för en beskrivning av redovisningen av koncernens finansiella leasingavtal.

2.7 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande: Inventarier, verktyg och installationer 5 år.

Tillgångarnas återvinningsvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet, med avdrag för försäljningskostnader, och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" respektive "Övriga rörelsekostnader" i resultaträkningen.

2.8 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 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.

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.

2.9 RÖRELSEFASTIGHETER

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns rörelsefastigheter avser fastigheter där Quartiers även verkar som hotelloperatör. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Idag är hotellet inte färdigt för att bedriva hotellrörelse. Mot bakgrund av de omfattande ombyggnationer som bedöms komma att ske av bolagets rörelsefastighet under 2018 har inga avskrivningar på enskilda komponenter skett under 2017. Efter genomförd ombyggnation kommer avskrivningar att påbörjas. Avskrivningarna kommer att ske på de komponenter som identifierats.

2.10 PROJEKTFASTIGHETER

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

2.11 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument finns i olika balansposter och finns beskrivna under 2.11 - 2.15.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna andra långfristiga värdepappersinnehav, likvida medel, kundfordringar 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: andra långfristiga värdepappersinnehav, lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Finansiell tillgång redovisas som finansiella placeringar i balansräkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav är finansiella tillgångar som innehas som en långsiktig finansiell placering.

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 2.16 nedan.

2.12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andra långfristiga värdepappersinnehav är finansiella tillgångar som innehas som en långsiktig finansiell placering och redovisas till verkligt värde.

Per balansdagen utgjordes andra långfristiga värdepappersinnehav uteslutande av kompensationsobligationer i Banco Santander som erhöles som ersättning för aktier i Banco Popular. Värdering har skett till obligationernas verkliga värde vid tidpunkten för omvandlingen.

2.13 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 som 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.

2.14 LIKVIDA MEDEL

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

2.15 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.

2.16 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 hänför sig. Upplupen ränta redovisas som kortfristig del av kortfristiga skulder från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.17 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. I moderbolaget finns även preferensaktier emitterade. Preferensaktierna klassificeras som eget kapital. Utdelning på preferensaktier redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter

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.

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.

2.21 LEASING

Koncernen har ingått ett leasingavtal avseende anläggningstillgångar. Avtalet klassificeras som finansiell lease i koncernen. Tillgången redovisas till nuvärdet av kommande leasingavgifter med avdrag för avskrivningar. På skuldsidan redovisas nuvärdet av kvarvarande framtida leasingbetalningar som skulder till kreditinstitut. Tillgången skrivs av över nyttjandeperioden vilket motsvarar leasingperioden.

Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden.

Hyresavtalet med operatören 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. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.22 KASSAFLÖDEANALYS

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.

2.23 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 tilläggsköpeskillningar.

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.

Leasing

Moderbolaget redovisar finansiella leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden som rörelsekostnad. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

NOT 3 BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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.

Klassificering förvaltningsfastigheter och projektfastigheter

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska behållas, säljas eller utvecklas för egen verksamhet. Analysen tar bl a hänsyn till marknads utveckling, bolagets organisatoriska resurser och koncernens kassaflöde. Bedömningen får konsekvenser på koncernens resultat och finansiella ställning då de olika typerna hanteras olika redovisningsmässigt. Förvaltningsfastigheter utgör de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeste-gringar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Fastigheter som förvärvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främs hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde.

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. 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 10 för mer information och känslighetsanalys.

Värdering av kundfordringar

Bolaget innehar fordringar på operatören av rörelsefastigheten som redovisas till nominellt värde.

NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING

4.1 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.

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 marknads avkastningskrav på fastigheter, vilket i sin tur påverkar marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd.

Skulder till kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen till tkr 157 990 tkr (16 040 tEUR) (161 996 tkr och koncernens likvida medel till 6 131 (10 117) tkr. En förändring av EURIBOR 12M med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 1 580 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 likviditetshantering 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 kapitalinstrument såsom nyemissioner eller utgivande av preferensaktier.

Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder, finansiering av förvärv, samt amortering av lån. Amortering av lån påbörjades 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 2017	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Skulder till kreditinstitut	12 612	11 957	57 861	75 561
Leasingskuld	553	586	1 239	
Skuld köpeskilling		13 297		
Leverantörsskulder	2 010			
Övriga kortfristiga skulder	9 839			

Koncernen den 31 december 2016	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Skulder till kreditinstitut	9 312	12 249	33 659	106 782
Leasingskuld	553	586	1 759	
Leverantörsskulder	1 301			
Övriga kortfristiga skulder	11 053			

Moderföretaget 31 december 2017	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Leverantörsskulder	1 246			
Övriga kortfristiga skulder	6 559			

Moderföretaget 31 december 2016	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Leverantörsskulder	2 317			
Övriga kortfristiga skulder	10 048			

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

de spanska dotterbolagen är huvudsakligen finansierade med banklån. Banklånen avseende de spanska fastigheterna är i Euro. Den 31 december 2017 (2016) uppgick koncernens räntebärande skulder i Euro till motsvarande 157 990 tkr (161 996). De spanska fastigheternas marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 560 500 tkr (319 267). 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 försämring 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	2017	2016
Effekt på årets resultat:	-3 617	-6 059
Effekt på eget kapital:	-5 007	-7 941

D) Kreditrisk - Bolaget har fordringar på den operatör som hyr Bolagets förvaltningsfastigheter. Fordran uppgick per balansdagen till 6 584 tkr. Fordran var per balansdagen förfallen. Enligt upprättad amorteringsplan ska fordran vara helt återbetald senast 2018-12-31.

4.2 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.

	2017-12-31	2016-12-31
Total upplåning (not 22)	177 195	164 893
Avgår: Likvida medel	-6 131	-10 117
Nettoskuld	171 064	154 776
Eget kapital	344 157	141 333
Summa kapital	498 395	296 109
Skuldsättningsgrad	34%	52%

Nuvarande skuldsättningsgrad ligger betydligt under intervallet för av styrelsen önskad skuldsättningsgrad. Styrelsen önskar att skuldsättningsgrad ska finnas inom intervallet 55 – 70 % för att nå avkastningskraven på eget kapital.

NOT 5. HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna avser långtidsuthyrning till operatör. Hyreskontraktet har klassificerats som operationellt leasingavtal.

NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

Quartiers Properties har sedan den 1 juli 2017 tre rörelsesegment: Fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och hotellrörelse. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär. Hotellrörelsen har efter bolagets tillträde av hotellfastigheten tillfälligt begränsats. Under 2018 planeras en omfattande ombyggnation att ske.

Bolagets förvaltningsfastigheter befinner sig uteslutande i Spanien och 100% av intäkterna härrör från uthyrning av förvaltningsfastigheter till en extern operatör.

Projektfastigheter (TSEK)	2017-01-01 till 2017-12-31					2016-01-01 till 2016-12-31				
	Projektutveckling	Förvaltning	Hotellrörelse	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Totalt	Projektutveckling	Förvaltning	Hotellrörelse	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Totalt
Rörelsens intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hysesintäkter	-	9 494	-	-	9 494	-	4 242	-	-	4 242
Övriga intäkter				463	463				38	38
Nettoomsättning	-	9 494		463	9 956		4 242		38	4 280
<i>Rörelsens kostnader</i>										
Produktionskostnader	-									
Fastighetskostnader	-	-11 531			-11 531		-4 716			-4 716
Central administration	-			-9 105	-9 105				-7 393	-7 393
Övriga rörelsekostnader	-									
Summa rörelsens kostnader	-	-11 531		-9 105	-20 636		-4 716		-7 393	-12 109
<i>Övriga väsentliga rörelseposter</i>										
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	39 042			39 042		49 188			49 188
Övrigt	-									
Summa övriga väsentliga rörelsekostnader	-	39 042			39 042		49 188			49 188
Rörelseresultat		37 005		-8 643	28 363		48 714		-7 355	41 359
Finansiella intäkter				78	78				1 384	1 384
Finansiella kostnader	-315	-1 764		-2 317	-4 395		-1 764		-4 695	-6 459
Resultat från finansiella poster	-315	-1 764		-2 238	-4 317		-1 764		-3 311	-5 075
Inkomstskatt		-9 761			-9 761		-12 297			-12 297
Periodens resultat	-315	25 481		-10 881	14 285		34 653		-10 666	23 987
<i>Tillgångar</i>										
Förvaltningsfastigheter		290 241			290 241		245 027			245 027
Rörelsefastigheter			94 502		94 502					-
Övriga materiella anläggningstillgångar	631	7 400	203		8 235		7 915			7 915
Projektfastigheter	111 284				111 284	50 373				50 373

NOT 7 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
PwC		
Revisionsuppdrag	658	243
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	135	89
	793	332

Moderbolaget

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Revisionsuppdrag	368	243
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	135	89
	503	332

NOT 8 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Medelantalet anställda		
Män	1,5	0,5
Kvinnor	1	1
Totalt	2	1,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter, verkställande direktör	1 379	1 914
Övriga anställda	729	109
Totalt löner och andra ersättningar	2 108	2 023
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	99	204
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	561	391
Totalt sociala kostnader	660	595
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 768	2 618

NOT 9 ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Koncernen 2017, tkr	Arvode/lön	Pension	Totalt
Jörgen Cederholm, Ordförande	160		160
Andreas Bonnier, Ledamot *)	0		0
Åke Olofsson, Ledamot	399		399
Sten Andersen	80		80
Jimmie Hall	80		80
Katri Lind, VD	660	90	750
Andra ledande befattningshavare (1)	528	26	554
Summa	1 907	116	2 023

Koncernen 2016, tkr	Arvode/lön	Pension	Totalt
Jörgen Cederholm, Ordförande	510	0	510
Andreas Bonnier, Ledamot	80	0	80
Åke Olofsson, Ledamot	332	0	332
Jeremy Hoffmann, VD	598	65	663
Katri Lind, VD	394	139	533
Andra ledande befattningshavare (0,25)	109	0	109
Summa	2 023	204	2 227

*) Andreas Bonnier avgick ur styrelsen i juli 2017.

Styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموالدا ledamöter utgår arvode enligt beslut av årsstämman. Inga pensioner utgår till styrelsen.

Årsstämman 2017 fastställde att styrelsearvode ska utgå med 160 000 kronor till ordföranden och 80 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämموالدا styrelseledamöterna, med undantag för styrelseledamot som innehar omfattande konsultuppdrag inom koncernen.

Se även information i not Not 31 Transaktioner med närstående.

VD och koncernledning

Ersättning till VD utgörs av en fast ersättning samt pension. Under 2017 erhöLL VD ersättningar motsvarande 660 tkr (1 260). Bolagets styrelse erhöLL ersättningar motsvarande 320 tkr (922). Utöver fastställt styrelsearvode om 160 tkr plus sociala avgifter har styrelsens ordförande fakturerat för resor och andra utlägg med 4 tkr. Till styrelseledamoten Åke Olofsson har under 2017 utbetalningar enligt konsultavtal gjorts med 3 500 EUR per månad motsvarande ca 300 tkr (332).

Koncernledningen utgörs sedan oktober av två personer, VD och bolagets CFO.

Koncernledningen har ingen överenskommelse om rörlig ersättning för 2017.

Inga av bolagets anställda har avtal som reglerar avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida.

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde, även benämnt marknadsvärde, är det estimerade pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för bolagets fastigheter vid värdetidpunkten om de bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Värderingen av bolagets förvaltningsfastigheter har utförts av en certifierad värderingsman från CBRE Valuation Advisory S.A. Värderingen har utförts i enlighet med RICS internationella riktlinjer för fastighetsvärderingar (RICS Valuation Professional Standards – The Red Book).

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

Hacienda de Cifuentes

Bolagets 99 lägenheter belägna i Hacienda de Cifuentes har klassificerats som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen per den 31 december 2017 uppgick till 29,5 MEUR (290,2 MSEK) motsvarande i genomsnitt 298 TEUR (2 931 tkr) per lägenhet. Jämfört med bokslutet per den 31 december 2016 har lägenheterna värderats upp med 18,4 procent, motsvarande 45,2 MSEK varav 7,2 Mkr avser valutakursförändring. Värdeökningen exklusive valutakursförändring reflekteras i resultaträkningen under posten ”Värdeförändring förvaltningsfastighet”.

Varje lägenhet utgör en egen fastighet och har värderats separat i enlighet med ortsprismetoden. Ortsprismetoden innebär att jämförbara transaktioner studeras med beaktande av bland annat läge, standard och storlek, samt att justeringar görs för att nå en så exakt bedömning som möjligt av det faktiska marknadsvärdet. För att normera kvadratmeterpriset i jämförelseanalysen har 30 procent av terrass-/balkongytan inkluderats i bedömningen. Genom att inkludera del av terrass-/balkongytan i analysen kontrollerar värderingsmannen för den effekt som en större eller mindre terrass/balkong annars kan ha på det totala försäljningspriset, samt på ett kvadratmeterpris som inte beaktar storleken på terrass-/balkongytan.

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående verkligt värde	245 027	138 267
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	-	74 066
Investeringar	521	
Valutakursdifferenser	6 858	5 498
Värdeförändringar	39 042	49 187
Omklassificeringar	-1 207	-21 991
Utgående verkligt värde	290 241	245 027
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Anskaffningsvärde	169 647	165 771
Redovisat värde	290 241	245 027

Känslighetsanalys

Om det antagna snittpriset per kvadratmeter förändras upp eller ned med tio procent förändras det totala värdet på fastigheterna i motsvarande utsträckning. En tioprocentig uppgång skulle innebära ett totalt värde på fastigheterna om 319,3 MSEK. En motsvarande nedgång skulle innebära ett värde på fastigheterna om 261,2 MSEK.

NOT 11 RÖRELSEFASTIGHETER

Bolagets rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla

andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Mot bakgrund av de omfattande ombyggnationer som kommer att ske av bolagets rörelsefastighet under 2018 och den idag mycket begränsade hotellverksamheten som bedrivs på fastigheten har inga avskrivningar på enskilda komponenter skett under 2017. Efter genomförd ombyggnation kommer avskrivningar att påbörjas. Avskrivningarna kommer att ske på de komponenter som identifierats.

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	92 848	0
Investeringar	121	0
Valutakursdifferenser	1 533	0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 502	0

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄNKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultat från kortfristiga placeringar	78	830
Kursdifferenser		554
Total	78	1 384

Moderbolaget	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultat från kortfristiga placeringar	78	830
Ränteintäkter	4 900	2 578
Total	4 978	3 408

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	1 005	3 823
Räntekostnader	3 393	2 636
Total	4 395	6 459

Moderbolaget	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader	1 086	873
Total	1 086	873

NOT 14 INKOMSTSKATT / SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Skatt på periodens resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 761	-12 297
Totalt redovisad skatt	-9 761	-12 297
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	24 045	36 284
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-5 290	-7 982
Ej avdragsgilla kostnader	-244	-856
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-5 913	-2 465
Effekt av utländsk skattesats, 25% (25 %)	1 686	-993
Redovisad effektiv skatt 40,6 (33,9) %	-9 761	-12 297

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2017-01-01 -2017-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Övervärden fastigheter	0	-33 979	-33 979
	0	-33 979	-33 979

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkn.	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-9 761	-33 797

2016-01-01 -2016-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Övervärden fastigheter	0	-22 233	-22 233
	0	-22 233	-22 233

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkn.	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-12 297	-22 233
	-12 297	-22 233

Resultatet är i princip hänförligt till värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna i Spanien. Dotterföretaget, Flexshare España, S.L., som innehar de marknadsvärderade förvaltningsfastigheterna har per balansdagen 25 % (25) i inkomstskattesats. I koncernen har därför 25 % i inkomstskatt använts. Det finns underskottsavdrag på 40 788 tkr (15 287) i koncernen, varav 15 287 tkr (12 283) är hänförligt till moderbolaget. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas.

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-4 455	-4 188
Skatt enligt gällande skattesats 22%	978	921
Ej avdragsgilla kostnader	-22	-14
Emissionskostnader som redovisas i eget kapital	2 433	1 147
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	3 388	2 054
Redovisad effektiv skatt	0	0

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH MASKINER

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	7 916	0
Inköp	1 491	9 004
Omklassificering	285	0
Valutakursdifferenser	372	0
Avskrivningar	-1 829	-1 088
Utgående redovisat värde	8 235	7 916

Av utgående redovisat värde avser 2 319 tkr (2 898) leasade tillgångar. Avskrivningarna redovisas i resultaträkningen som fastighetskostnader.

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	4 465	0
Inköp	0	5 520
Avskrivningar	-1 104	-1 055
Utgående redovisat värde	3 361	4 465

Avskrivningarna redovisas i resultaträkningen som övriga externa kostnader.

NOT 16 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Obligationer		
Anskaffningsvärde	9 636	9 636
Nedskrivning	-4 633	-3 822
Redovisat värde	5 003	5 814
Övriga långfristiga fordringar	38	38
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 041	5 852

Anskaffningsvärdet utgörs förvärv av aktier i den spanska banken Banco Popular. I december 2017 erhöll Bolaget obligationer i Banco Santander. Detta skedde efter det att Banco Santander i juni 2017 tog över verksamheten i Banco Popular. Obligationerna är föremål för handel och tillgången redovisats till marknadsvärdet som utgörs av marknadskurs på balansdagen. Värderingen klassas som nivå 1 enligt hierarkin för verkligt värde, IFRS 13.

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Förubetald leasing	600	800
Övriga långfristiga fordringar	38	38
Summa övriga långfristiga fordringar	638	838
Övrigt	38	38

NOT 17 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen, tkr 2017-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Lånefordringar och kundford- ringar	Finansiella till- gångar som kan säljas	Summa
Tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 003	0	0	5 003
Övriga långfristiga fordringar	0	38	0	38
Kundfordringar	0	6 767	0	6 767
Övriga fordringar	0	7 161	0	7 161
Likvida medel	0	6 131	0	6 131
Summa	5 003	20 097	0	25 100

Koncernen, tkr 2017-12-31	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	147 338	147 338
Kortfristig upplåning från kreditinstitut	13 030	13 030
Leverantörsskulder	2 010	2 010
Övriga skulder	8 453	8 453
Summa	170 831	170 831

Koncernen, tkr 2016-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen	Lånefordringar och kundford- ringar	Finansiella till- gångar som kan säljas	Summa
Tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 814	0	0	5 814
Övriga långfristiga fordringar	0	38	0	38
Kundfordringar	0	7 885	0	7 885
Övriga fordringar	0	13 191	0	13 191
Finansiella placeringar	0	263	0	263
Likvida medel	0	10 117	0	10 117
Summa	0	31 494	0	37 308

Koncernen, tkr 2016-12-31	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	152 690	152 690
Kortfristig upplåning från kreditinstitut	12 203	12 203
Leverantörsskulder	1 301	1 301
Övriga skulder	9 607	9 607
Summa	177 254	177 254

Moderbolaget, tkr 2017-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Övriga långfristiga fordringar	0	638	638
Fordringar hos koncernföretag	0	19 233	19 233
Övriga fordringar	0	417	417
Finansiella placeringar	0	0	0
Likvida medel	0	3 794	3 794
Summa	0	24 082	24 082

Moderbolaget, tkr 2017-12-31	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	1 246	1 246
Övriga skulder	5 567	5 567
Summa	6 813	6 813

Moderbolaget, tkr 2016-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Övriga långfristiga fordringar	0	838	838
Fordringar hos koncernföretag	0	48 105	48 105
Övriga fordringar	0	13 063	13 063
Finansiella placeringar	0	263	263
Likvida medel	0	6 390	6 390
Summa	0	68 659	68 659

Moderbolaget, tkr 2016-12-31	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	0	0
Leverantörsskulder	2 317	2 317
Övriga skulder	9 104	9 104
Summa	12 365	12 365

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.

Redovisat värde för långfristiga värdepappersinnehav utgörs av anskaffningsvärde justerat för värdeförändringar som bedöms inte vara tillfälliga.

Lånet från kreditinstitut är värderat till upplupet anskaffningsvärde 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 18 PROJEKTFASTIGHETER

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående verkligt värde	50 373	0
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	49 704	26 405
Investeringar i fastigheterna	8 057	937
Valutakursdifferenser	2 228	1 040
Omklassificeringar	922	21 991
Utgående redovisat värde	111 284	50 373

NOT 19 KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kundfordringar	6 767	7 885
Minus: reservering för osäkra fordringar	0	0
Summa	6 767	7 885

Koncernens kundfordringar avser i all väsentlighet fordringar på operatören av Bolagets förvaltningsfastigheter.

Moderbolaget	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kundfordringar	18	3 623
Minus: reservering för osäkra fordringar	0	0
Summa	18	3 623

NOT 20 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Erlagda depositioner och handpenningar	4 910	13 000
Mervärdesskatterelaterade fordringar	1 764	84
Övriga poster	487	107
Summa	7 161	13 191

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Erlagd handpenning	0	13 000
Mervärdesskatterelaterade fordringar	177	0
Övriga poster	27	63
Summa	204	13 063

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Förskott till leverantörer	14 164	246
Förutbetalda hyror	33	51
Förutbetalda leasing	64	0
Övriga	27	0
Summa	14 288	297

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda leasing, kortfristig del	200	200
Förutbetalda hyror	33	51
Kostnader som ska vidarefaktureras	3 800	0
Förskott till leverantörer	212	246
Övriga	90	0
Summa	4 335	497

NOT 22 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 1 314 tkr och fördelar sig på 52 542 966 aktier. Av aktierna är 48 462 896 aktier stamaktier och 4 080 700 preferensaktier. Ej registrerat aktiekapital uppgår till 50 tkr och fördelar sig på 2 000 000 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie. Stamaktier medför tio röster och preferensaktier medför en röst vardera. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Bolaget har per bokslutsdagen inga utestående teckningsoptioner.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Antalet aktier	Emissionsbelopp	Jämförbar teckningskurs per aktie ¹	Förändring Aktiekapital	Registrerat
2017	Nyemission	350 000	54 542 966	3 500 000 SEK	10,00 SEK (P)	8 750,00	2018-01-16
2017	Nyemission	1 650 000	54 192 966	16 500 000 SEK	10,00 SEK (P)	41 250,00	2018-01-15
2017	Optionsinlösen	2 531 340	52 542 966	8 859 690 SEK	3,50 SEK (S)	63 283,00	2017-10-03
2017	Optionsinlösen	3 410 680	50 011 626	11 937 380 SEK	3,50 SEK (S)	85 267,00	2017-10-03
2017	Optionsinlösen	797 800	46 600 946	2 792 300 SEK	3,50 SEK (S)	19 945,00	2017-09-13
2017	Optionsinlösen	969 760	45 803 146	3 394 160 SEK	3,50 SEK (S)	24 244,00	2017-09-13
2017	Nyemission	4 000 000	44 833 386	60 000 000 SEK	15,00 SEK (S)	100 000,00	2017-06-14
2017	Nyemission	3 182 862	40 833 386	47 742 930 SEK	15,00 SEK (S)	79 571,55	2017-06-14
2017	Nyemission	921 555	37 650 524	13 823 325 SEK	15,00 SEK (S)	23 038,88	2017-06-08
2017	Nyemission	1 990 899	36 728 969	29 863 485 SEK	15,00 SEK (S)	49 772,48	2017-06-08
2017	Split 10:1	n/a	34 738 070	n/a	n/a	n/a	2017-02-28
2016	Nyemission	309 457	3 473 807	21 650 700 SEK	10,00 SEK (P) & 3,50 SEK (S)	77 364,25	2016-12-14
2016	Nyemission	11 550	3 164 350	1 155 000 SEK	10,00 SEK (P)	2 887,50	2016-08-25
2016	Nyemission	60 775	3 152 800	6 077 500 SEK	10,00 SEK (P)	15 193,75	2016-08-15
2016	Nyemission	48 962	3 092 025	4 896 200 SEK	10,00 SEK (P)	12 240,50	2016-07-13
2016	Nyemission	120 263	3 043 063	12 026 300 SEK	10,00 SEK (P)	30 065,75	2016-07-04
2016	Split 400:1		2 922 800				
2016	Nyemission	2 307	7 307	27 684 000 SEK	3,00 SEK (S)	230 700,00	2016-06-01
2015	Nyemission	4 000	5 000	400 000 SEK	0,01 SEK (S)	400 000,00	2015-11-25
2015	Nyemission	500	1000	25 000 000 SEK	12,50 SEK (S)	50 000,00	2015-09-21
2014	Nybildning	500	500	-	-	50 000,00	2014-07-01

¹ P avser preferensaktie. S avser stamaktie.

NOT 23 UPPLÅNING

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Långfristig		
Banklån	145 379	152 690
Leasingskuld	1 825	2 345
Skuld köpeskillng	13 297	
	160 501	152 690
Kortfristig		
Leasingskuld	553	553
Banklån	12 612	9 305
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	3 530	0
Summa	16 695	12 203

Upplåning har skett via Banco Popular i Spanien och ska amorteras på 15 år. Totalt lånebelopp är i TEUR 16 040, vilket motsvarar 157 990 tkr. Omvärdering till SEK har skett enligt Riksbankens valutakurs per balansdagen.

Ingående upplåning i EUR uppgick till motsvarande 164 893 tkr. Under 2017 har amortering skett med motsvarande tkr 9 483.

Lånen löper med en rörlig ränta och amortering sker sedan augusti 2016. Räntan uppgår till mellan 1,25 och 1,375%.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i det närmaste motsvara dess redovisade värden. Säkerhet är ställd i bolagets fastigheter, se not 26.

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. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Koncernen den 31 december 2017	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Skulder till kreditinstitut	12 612	11 957	57 861	75 561
Leasingskuld	553	586	1 239	
Skuld köpeskillning		13 297		
Leverantörsskulder	2 010			
Övriga kortfristiga skulder	9 839			

Moderföretaget 31 december 2017	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Leverantörsskulder	1 246			
Övriga kortfristiga skulder	6 559			

NOT 24 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Övriga långfristiga skulder avser utestående köpeskilling för Centro Forestal Sueco. Belppet motsvarar 10% av den totala köpeskillingen och ska betalas i samband med att den nya detaljplanen fastslås. För det fall antalet byggrätter i den nya detaljplanen är färre än antalet byggrätter i den upphävda detaljplanen i Marbella kan de resterande tio procenten av köpeskillingen komma att justeras ner.

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till närstående	11	3 847
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	3 530	0
Skuld preferensaktieutdelning	1 958	1 739
Övrigt	2 945	4 021
Summa	8 453	9 607

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatterelaterade skulder	0	291
Skulder till närstående	11	3 847
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	3 530	0
Skuld preferensaktieutdelning	1 958	1 739
Övrigt	68	3 227
Summa	5 567	9 104

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	152	240
Upplupna sociala avgifter	48	58
Övriga upplupna kostnader	1 096	1 155
Summa	1 296	1 453

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	152	240
Upplupna sociala avgifter	48	58
Övriga upplupna kostnader	792	646
Summa	992	944

NOT 26 INVESTERINGSÅTAGANDEN

Koncernen hade per bokslutsdagen inte ingått några förpliktande avtal om fastighetsförvärv.

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Leasade anläggningstillgångar med äganderättsförbehåll	2 378	2 898
Fastighetsinteckningar	201 973	201 973
Summa	204 351	204 871

Övriga ställda säkerheter

Pantsatta aktier i dotterbolag	13 297	0
--------------------------------	--------	---

Pantsatta aktier i dotterbolag avser pantsättning av samtliga aktier i dotterbolaget CFS Residential Property AB till Andreas Bonnier som i sin tur ingått ett personligt proprieborgensåtagande som säkerhet för utestående köpeskilling för förvärvet av Centro Forestal Sueco. Bolaget har i samband med detta även ett skadelöshetsåtagande till Andreas Bonnier för den personliga borgen han har lämnat till förmån för bolaget.

I övrigt har moderbolaget inga ställda säkerheter.

NOT 28 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480	19 480
Inköp	29	0
Lämnade kapitaltillskott genom omvandling av lån	200 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 709	19 480
Utgående redovisat värde	219 709	19 480

Namn Org. nr	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat	Säte
Flexshare España, S.L. B19567130	100%	100%	94 998	73 918	-10 388	Malaga
Quartiers Proper- ties Holding SL B93528750	100%	100%	124 711	127 108	-875	Malaga

NOT 29 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Fordran avser en kortfristiga lånefordringar på Flexshare España, S.L och Quartiers Holding SL.

Moderbolaget	2016-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	48 105	4 653
Tillkommande fordringar	171 328	43 452
Omvandling till kapitaltillskott	-200 200	0
Utgående redovisat värde	19 233	48 105

NOT 30 RESULTAT PER STAMAKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 19 251, efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 3 917. Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, 15 334, har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 38 520 134 stycken.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående totalt antal aktier	25 442 580	20 000 000
Effekt av nyemitterade aktier	13 077 554	5 442 580
Genomsnittligt antal stamaktier	38 520 134	25 442 580

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier, efter utspädning	2017-12-31	2016-12-31
Genomsnittligt antal stamaktier, före utspädning	38 520 134	25 442 580
Effekt av teckningsoptioner	-	2 286 780
Vägt genomsnitt	38 520 134	27 729 360

Jämförelsesiffrorna har justerats för aktiesplit 1:10. Det finns inga utestående teckningsoptioner på balansdagen.

NOT 31 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	279 852 112
Balanserat resultat	-13 281 052
Årets resultat 2017	-4 445 168
Summa disponibla medel	262 125 892

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas på bolagets befintliga preferensaktier och preferensaktier som kan komma att emitteras med ett totalt maximalt belopp om 12 000 000 kronor. Resterande belopp, dvs. 250 125 892 kronor, ska balanseras i ny räkning.

Vinstutdelning ska ske med ett belopp om 24 öre per preferensaktie och kvartal där ordinarie avstämningsdagar för utdelning ska vara den 29 juni 2018, den 28 september 2018, den 28 december 2018, den 29 mars 2019 och den 28 juni 2019. Av årsstämman 2017 beslutad utdelning med avstämningsdag 31 mars 2018 har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 och har således redan reducerats från det belopp som står till årsstämmans förfogande.

NOT 32 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Åke Olofsson

Dotterbolaget Flexshare Espana SL och Åke Olofsson, styrelseledamot i Quartiers, har i mars 2016 ingått ett konsultavtal. Utbetalningar enligt konsultavtalet har under 2017 gjorts med 332,5 tkr (35 000 EUR) exklusive mervärdesskatt.

Jörgen Cederholm

Quartiers Properties har ingått låneavtal med Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB. Bolagets styrelseordförande Jörgen Cederholm äger aktier i dessa bolag som i sin tur äger aktier i Quartiers Properties. Ränta har utgått med 1,5% per månad. Totalt har under året ränta erlagts med cirka 272 tkr. I den företrädesemission som genomfördes i maj 2017 kvittade långivarna 100% av återstående fordran om 4 100 tkr mot aktier.

Andreas Bonnier

I samband med tillträde av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco har Andreas Bonnier, som genom det egna bolaget Egonomics AB är bolagets största aktieägare, ingått personlig borgen som säkerhet för utestående köpeskilling uppgående till 1,35 MEUR. Bolaget och Andreas Bonnier har i anslutning därtill ingått ett avtal enligt vilket bolaget åtar sig att hålla Andreas Bonnier skadelös i det fall borgensåtagandet tas i anspråk. Som säkerhet för bolagets skadelöshetsåtagande har Andreas Bonnier erhållit pant i samtliga aktier i dotterbolaget CFS Residential Property S.L. Se även pressmeddelande daterat 30 juni 2017.

Se även not 9 avseende ersättning till styrelseledamöter.

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 8 mars ingick Bolaget ett avtal om att starta ett Joint Venture tillsammans med Ruben Otero med placering i Puerto Banús. Det gemensamma bolaget, som ägs till 50% av Quartiers, ska hantera sälj- och marknadsföringsprocessen för parternas projekt, samt erbjuda motsvarande tjänster till andra utvecklare och fastighetsägare.

Den 27 mars tecknade Bolaget ett avtal med den spanska storbanken BBVA om ett ej säkerställt företagslån om 1,0 MEUR. Lånet lämnades till Quartiers Properties Holding S.L. Lånet har en löptid om 36 månader och löper med en årlig fast ränta om 3,5 procent.

Den 4 april 2018 tecknade Bolaget ett avtal med den madridbaserade fastighetsfonden Frux avseende en kreditlina om 2,5 MEUR. Lånet löper med en fast årlig ränta om 13,0 procent på det för tiden erhållna kapitalet. Fastigheten CFS Residential har lämnats som säkerhet för lånet tillsammans med aktier i det dotterbolag som äger fastigheten, CFS Residential Property SL. Även dotterbolaget Flexshare Espana SL lämnar företagsgaranti för lånet. Inga andra tillgångar finns i CFS Residential Property SL än den fastighet som lämnats som säkerhet.

Den 5 april 2018 ingick Bolaget avtal om förvärv av en tomt om 3 781 kvadratmeter i anslutning till Bolagets befintliga fastighet Centro Forestal Sueco. Avtalet är en köption som bolaget avser att verkställa senast den 1 oktober 2018. I samband med signering av optionsavtalet erlade Quartiers TEUR 200 000. Total köpeskillingen uppgår till TEUR 1 788 och ska betalas genom årliga avbetalningar till och med maj 2022.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen.

Stockholm, den 9 maj 2018

Jörgen Cederholm
Ordförande

Katri Lind
Verkställande direktör

Jimmie Hall
Ledamot

Åke Olofsson
Ledamot

Sten Andersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-58 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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 moderbolaget och koncernen 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-18 samt sidorna 62-63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Quartiers Properties AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sve-

rige 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 9 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auktoriserad revisor

AKTIEÄGARE

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIERNA

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen skall bolagets aktiekapital uppgå till lägst 725 000 SEK och till högst 2 900 000 SEK uppdelat på lägst 29 000 000 och högst 116 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier medför tio röster och preferensaktier medför en röst vardera. Vid bolagsstämman i bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antal aktier som denne äger eller företräder. Per bokslutsdagen uppgår bolagets aktiekapital till 868 451,75 kronor fördelat på 30 658 000 stamaktier och 4 080 070 preferensaktier envar med ett kvotvärde om 0,025 kronor.

UTDELNINGSPOLICY

Quartiers utdelningspolicy såvitt avser stamaktier skall utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att projekt- och förvaltningsvinster i första hand ska återinvesteras i verksamheten under de kommande åren. Om möjlighet föreligger kan styrelsen dock komma att besluta om utdelning av engångskaraktär på stamaktierna. Policyn ska revideras när bolaget bedömer att så är lämpligt.



ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 2017

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 106 340	-	19,2%	20,7%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 098 740	85 370	11,8%	12,5%
3	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,4%	7,9%
4	LMK-bolagen & stiftelse	3 450 714	180 000	6,9%	7,1%
5	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	3,9%	4,2%
6	Bosmac Invest AB	2 000 666	-	3,8%	4,1%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	100 000	4,0%	4,1%
8	JP Morgan Securities, New York	1 943 000	-	3,7%	4,0%
9	Alden AS	1 430 000	336 780	3,4%	3,0%
10	Leif Edlund	1 333 334	-	2,5%	2,7%
	Övriga	14 235 068	3 347 920	33,4%	29,7%
	Totalt	48 462 896	4 080 070	100%	100%

Källa: Euroclear

ÅRSSTÄMMA 2018

Aktieägarna i Quartiers Properties AB (publ) org. nr 556975-7684 kallas till årsstämma.

- **Tid:** Torsdagen den 30 maj 2018 kl. 10.00.
- **Plats:** Advokatfirma Wählin AB:s lokaler på Engelbrektsgratan 7 i Stockholm.

Anmälan m.m.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på avstämningsdagen som är torsdagen den 24 maj 2018, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast torsdagen den 24 maj 2018.

Anmälan görs per brev eller ställs till:

- Quartiers Properties AB (publ), c/o Advokatfirman Wählin, Att. Anna Klevbo, Engelbrektsgratan 7, 114 32 Stockholm.
- Per e-post till anna.klevbo@wahlinlaw.se.
- Per telefon +46 (0)73-566 77 72.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person/organisationsnummer och telefonnummer dagtid, samt, i förekommande fall, uppgift om ställföreträdare, ombud och biträden (högst två biträden). Aktieägare som kommer att företrädas av ombud måste utfärda en daterad och undertecknad fullmakt till ombudet. Fullmakten i original samt, för juridisk person, registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandlingar, bör skickas till bolaget på ovannämnd adress i god tid före stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats www.quartiersproperties.com, samt skickas per post till aktieägare som så begär och uppger sin postadress.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2018	30 maj 2018
Delårsrapport jan-jun 2018	16 juli 2018
Bokslutskommuniké jan-dec 2018	22 februari 2019

KONTAKT

Katri Lind, VD
e-post: katri.lind@quartiersproperties.se
mobil: +46(0)72-252 58 13

Marcus Johansson Prakt, CFO
e-post: marcus.prakt@quartiersproperties.se
mobil: +46(0)72-018 59 98



QUARTIERS

KONTAKT

Bolaget - Quartiers Properties AB (publ)

Östermalmstorg 5, 114 42, Stockholm

E-post: Info@quartiersproperties.se

Hemsida: www.quartiersproperties.se