



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

ÅRSREDOVISNING
JANUARI TILL DECEMBER
2018

Quartiers Properties AB (publ)
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm
Info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Quartiers Properties i korthet	3
VD har ordet	4
Sammanfattning av projekt	5
Dotterbolag och synergier	14
Bolagsstyrning	18
Quartiers Properties som investering	21
Finansiering	22
Marknadsavsnitt	23
Finansiella rapporter	25



QUARTIERS PROPERTIES I KORTHET

Quartiers Properties är verksamt som fastighetsutvecklare i Malagaprovinsen på den spanska solkusten, en marknad som i flertalet studier pekats ut som den snabbast växande fastighetsmarknaden i Spanien. Tillväxten i regionen förklaras av en kombination av en tilltagande inhemsk efterfrågan, regionens klimat med över 320 soldagar per år, utmärkta kommunikationer nationellt och internationellt, samt en teknologisk utveckling som gör det möjligt för allt fler människor att bosätta sig i regionen och samtidigt behålla sin koppling till hemlandet med vänner, familj och arbete. Quartiers är aktivt inom två huvudsegment vilka är fastighetsförädling och fastighetsutveckling. Båda affärsområdena syftar till att på olika sätt skapa värde i det aktuella fastighetsbeståndet. Inom segmentet fastighetsutveckling sker detta genom utveckling av väl genomtänkta koncept för villor och lägenheter som sedan marknadsförs och säljs. Inom segmentet fastighetsförädling ligger fokus på att omvandla underpresterande fastigheter på ett sätt som tillvaratar varje enskild fastighets unika egenskaper och således skapar förutsättningar för en högre värdering när fastigheten antingen säljs eller omvärderas för refinansiering med förbättrade lånevillkor.

NOTERAT PÅ NASDAQ FIRST NORTH I STOCKHOLM

Quartiers Properties är noterat på Nasdaq First North i Stockholm sedan våren 2017. Sedan verksamheten startade 2015 har bolaget genererat en kraftig tillväxt. Per den 31 december 2018 uppgick bolagets substansvärde per stamaktie till 7,44 SEK.

Beräkning av substansvärde per aktie (SEK)	2018	2017
Eget kapital med justering av verkligt värde	461 122	408 630
Antal utestående stamaktier	48 462 896	48 462 896
Värde per aktie	9,51	8,43
Preferensaktieägarnas andel av eget kapital	-87 295	-72 960
Beräknad skatt på ej redovisade uppskrivningar	-13 192	-9 670
Substansvärde	360 633	325 998
Substansvärde per stamaktie	7,44	6,73

FÖRKLARINGAR TILL TABELL

Eget kapital med justering av verkligt värde: Bokfört eget kapital justerat med ej redovisade uppskrivningar på fastigheter.

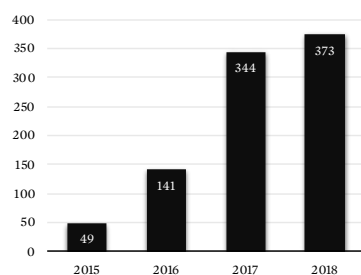
Antal utestående stamaktier: Antal emitterade stamaktier vid det aktuella tillfället.

Preferensaktieägarnas andel av eget kapital: Antal utestående preferensaktier vid det aktuella tillfället multiplicerat med aktuell inlösenkurs om 12 SEK per preferensaktie.

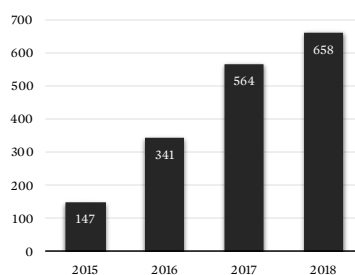
Beräknad skatt på ej redovisade uppskrivningar: En genomsnittlig vinstskatt om 15% har antagits för att beakta möjligheten till försäljning genom paketering i bolag, samt ackumulerade förlustavdrag.

UTVECKLING ÖVRIGA NYCKELTAL - MSEK

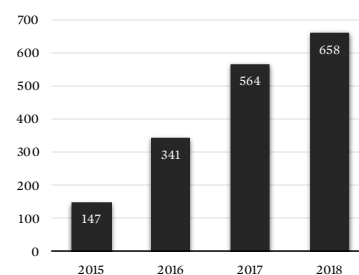
EGET KAPITAL



BALANSOMSLUTNING



FASTIGHETS VÄRDE



VD HAR ORDET

Den som har följt Quartiers utveckling sedan vi först introducerades på börsen under försommaren 2016 kan se att bolaget noterat en kraftig tillväxt. Likt alla tillväxtbolag går utvecklingen i faser där kapitalanskaffningar varvas med investeringar och försäljningar. Vi befinner oss fortfarande i en tillväxtfas och kan med glädje konstatera att vi under 2018 framgångsrikt lanserat vårt första projekt till försäljning, 22byQuartiers. För att ta bolaget till nästa nivå har vi under andra halvan av 2018 investerat tid och kraft i att rekrytera kompetent personal och bygga upp en väl fungerande organisation. Därtill går arbetet med utvecklingen av hotell- och restaurangprojektet på Centro Forestal Sueco enligt plan och jag är stolt över att kunna säga att vi planerar öppning i faser redan under sommar och höst 2019.

Under 2018 gjordes ett viktigt arbete med att stärka bolagets kontaktnät hos banker och finansörer i Madrid. Under första halvåret säkrade vi ytterligare en viktig finansiering, denna gång med den spanska investmentbanken Arcano Partners. Syftet med finansieringen är att färdigställa hotell- och restaurangprojektet på Centro Forestal Sueco och därefter refinansiera Arcanos lån med ett vanligt banklån. Genom finansieringen med Arcano har vi än en gång fått bekräftat att nationella spanska aktörer har en stor tilltro till våra tillgångar, vår organisation och affärsidé.

Under 2019 planerar vi att anordna investerarträffar på plats i Spanien för att kunna visa upp våra projekt i Marbella. Vi ser även över möjligheterna till att lansera ett medlemskap som ger förmåner och attraktiva rabatter till aktieägare som uppfyller kraven för medlemskap. Genom dessa initiativ hoppas vi kunna öka intresset för bolaget även bland svenska investerare.

En av de organisatoriska förändringar som vi planerade under 2018 men genomförde från och med januari 2019 är att själva ta över drift och ledning av våra cirka 100 lägenheter som utgör vårt lägenhetshotell Quartiers Apartment Hotel & Resort. Förändringen har fallit väl ut och samtidigt som vi fortsätter att skapa värde i lägenheterna har vi fler gäster på anläggningen än någonsin tidigare.

Efter cirka ett år i drift kan vi med glädje konstatera att Quartiers Estates redan nått en så pass hög försäljningsnivå att bolaget numera är kassaflödespositivt och vi byggt upp ett kärnteam med säljare som varje dag gör ett mycket viktigt jobb att sälja och marknadsföra våra projekt. Vi kommer nu att expandera bolaget vidare och kommer under året att rekrytera fler duktiga säljare, samt en säljchef som kan ta säljteamet och vår marknadsföring till nästa nivå.

Nästkommmande projekt som står för dörren att säljas är

Ocean View, samt våra villaprojekt i Los Flamingos och Nueva Andalucia. Designfasen av dessa projekt är inne i sina slutfaser och vi arbetar nu för att säkerställa projektfinansiering innan försäljning och byggnation kan påbörjas. I dagens marknad med många pågående projekt i regionen är det viktigt att i samband med försäljning kunna visa köpare att byggnation pågår. Detta sätt att sälja bedöms ge ett avsevärt högre snittpris per kvadratmeter jämfört med projekt som endast säljs på ritning.

Vi ser en fortsatt stark utveckling på marknaden i Marbella där inte minst den digitala utvecklingen har möjliggjort för fler människor att flytta till Solkusten och njuta av dess fördelar utan att ge upp jobb eller företag på hemmaplan. Det är en mycket intressant utveckling som vi tror kommer att fortsätta framöver.

Med ett händelserikt 2018 och start av 2019 ser vi nu fram emot fortsättningen av 2019 med fortsatt hög aktivitet på alla fronter.



Marcus Johansson Prakt
tf. Verkställande direktör



Sammanfattning av projekt

QUARTIERS APARTMENT HOTEL & RESORT

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Verksamhet lägenhetshotell.
- Kommun: Benahavis.
- Marknadsvärde: 34 700 TEUR.
- Genomsnittligt värde per lägenhet: 343,6 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.
- Köpeskilling: 17 200 TEUR.
- Köpeskilling per lägenhet: 170 TEUR.

Fastighetsbeskrivning

Quartiers Apartment Hotel & Resort utgörs av cirka 100 lägenheter i ett lägenhetskomples känt som Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavis kommun, grannkommun till Marbella. Sedan den 1 januari 2019 drivs verksamheten av Quartiers helägda dotterbolag Quartiers Management. Se mer information om Quartiers Management på sidan 16.

Fastigheten ingår i affärssegmentet fastighetsförädling och illustrerar tydligt hur Quartiers har lyckat konvertera en nedgången anläggning till en attraktiv resort för både semesterresenärer och fast bosatta. De värdehöjande åtgärder som Quartiers har vidtagit har bidragit till att öka värdet per lägenhet från 170 TEUR, vid förvärvet 2015 och 2016, till dagens 344 TEUR per lägenhet.



Källa: Google maps

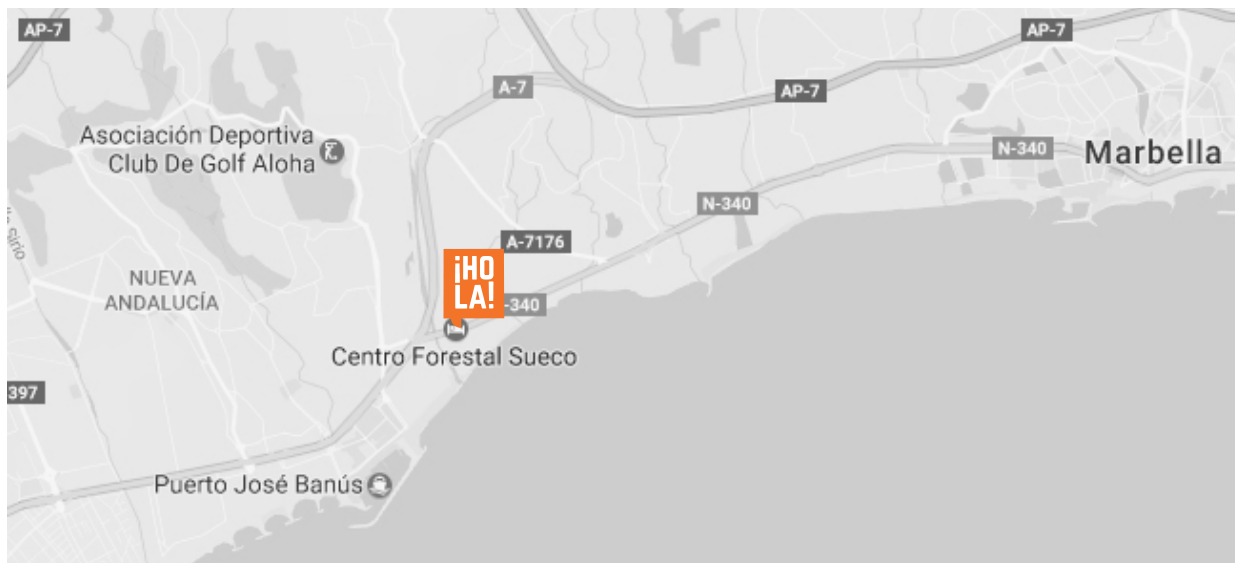
BOHO CLUB

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Pågående renovering av hotell & restaurang.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 4 954 kvadratmeter.
- Markyta: 21 959 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 9 582 TEUR.
- Värdering: 10 700 TEUR.
- Antal enheter: Två restauranger och cirka 50 rum.
- Öppning hotell och restaurang: 2019 (estimerad).
- Tillträdd och fullt betald.

Fastighetsbeskrivning

Boho Club kommer att bli Marbellas nya destinations-hotell beläget mindre än två minuters promenad från stranden i Marbella och med gångavstånd till lyxhamnen Puerto Banús. Hotell och restaurang kommer att positioneras i det högre prissegmentet där de främsta konkurrenterna idag utgörs av Marbella Club, Puente Romano och Nobu Hotel. Det saknas idag alternativ på marknaden inom detta prissegmentet, vilket tillsammans med en ökande efterfrågan från en köpstark målgrupp ger förutsättningar för både hotell- och restaurang att på kort tid ta marknadsandelar och uppnå goda marginalnivåer. Fastigheten är speciell utifrån ett planeringsperspektiv eftersom Quartiers inväntar en ny detaljplan med ytterliggare byggrätter. Av den anledningen är majoritetsposten i driftbolaget viktig eftersom den ger Quartiers flexibilitet att fullt ut tillvarata fastighetens värdepotential på kort och lång sikt.



Källa: Google maps

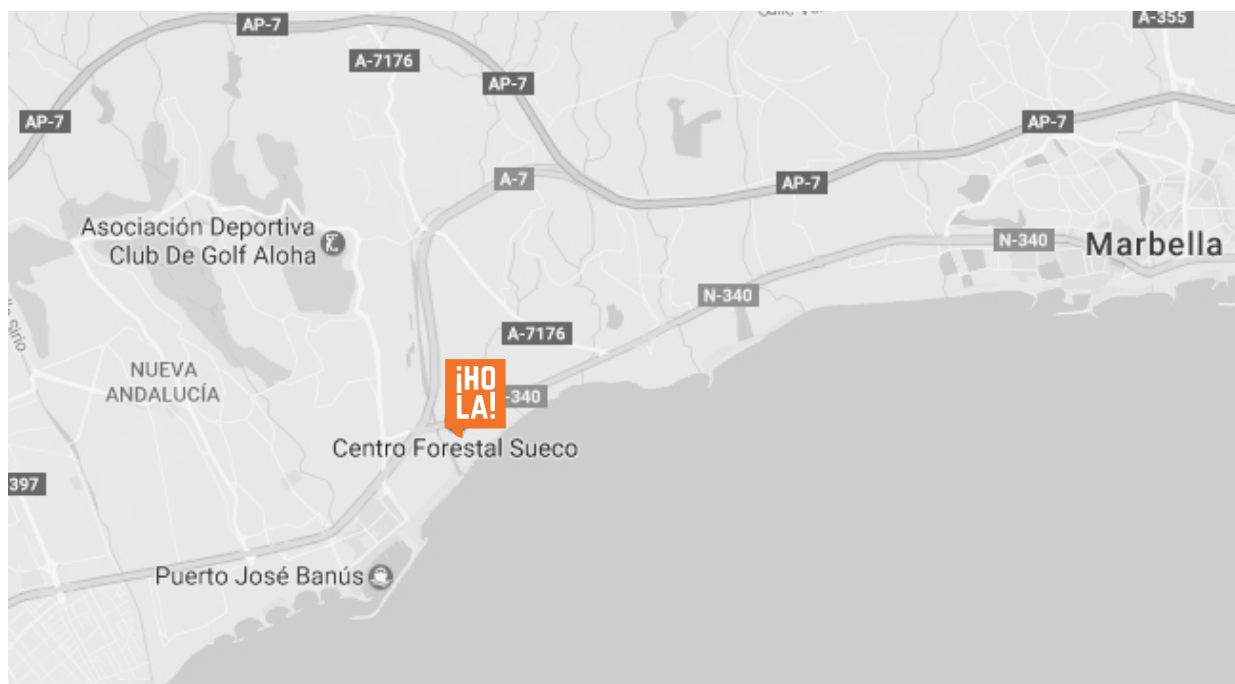
BOHO CLUB - TOMT FÖR VIDAREUTVECKLING

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Ej detaljplanerad tomt förvärd för framtida expansion med fler hotellrum.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 0 kvadratmeter.
- Markyta: 3 781 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 1 800 TEUR.
- Värdering: 1 800 TEUR.
- Optionsavtal med planerat tillträde i januari 2020.

Fastighetsbeskrivning

I direkt anslutning granne med fastigheten där Boho Club utvecklas, har Quartiers genom ett optionsavtal förvärvat en tomtmark om 3 781 kvadratmeter. Hittills har bolaget erlagt 450 TEUR för optionen och planen är att tillträda fastigheten i januari 2020. Syftet med fastigheten är att expandera hotellet Boho Club med fler hotellrum när en ny detaljplan träder ikraft i Marbella. Av den anledningen har bolaget förhandlat en fördelaktig avbetalningsplan som innebär att köpeskillingen avbetalas med årliga betalningar fram till 2023. Tills dess att en ny detaljplan finns på plats kommer bolaget att använda tomten som parkering för hotell- och restauranggäster.



Källa: Google maps

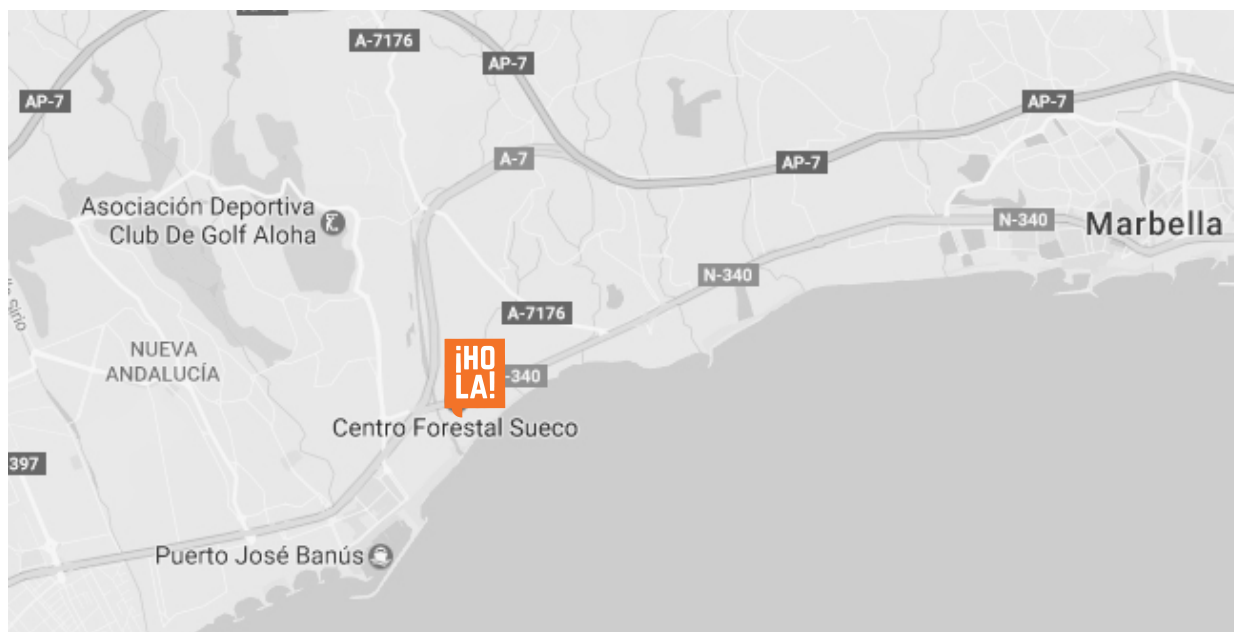
FORESTAL RESIDENTIAL

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Arbeta med planändring pågår.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: Inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 2 329 kvadratmeter.
- Markyta: 13 730 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 4 195 TEUR.
- Värdering: 6 300 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.

Fastighetsbeskrivning

Granne med Boho Club och mindre än två minuters promenadvstånd från stranden i Marbella ligger denna fastighet om 13 730 kvadratmeter. Quartiers planerar att utveckla tomten till en exklusiv gated community med villor och/eller lägenheter. Det nya bostadskomplexet kommer kunna dra nytta av samtliga servicar som Boho Club kommer att erbjuda och därmed skapas tydliga synergier mellan de båda projekten. För Quartiers del bedöms denna unika egenskap i projektet leda till ett högre försäljningspris per kvadratmeter jämfört med andra projekt i likvärdiga lägen. För att kunna utveckla fastigheten krävs ett särskilt godkännande avseende planändring från Marbella kommun eller färdigställande av den nya detaljplanen. Arbetet med den nya detaljplanen pågår och beslut om en ny detaljplan i Marbella väntas om cirka tre år. CFS Residential bedöms således kunna utvecklas efter det att projekt Ocean View har lanserats och sålts.



Källa: Google maps

22BYQUARTIERS

Snabbfakta om fastigheten

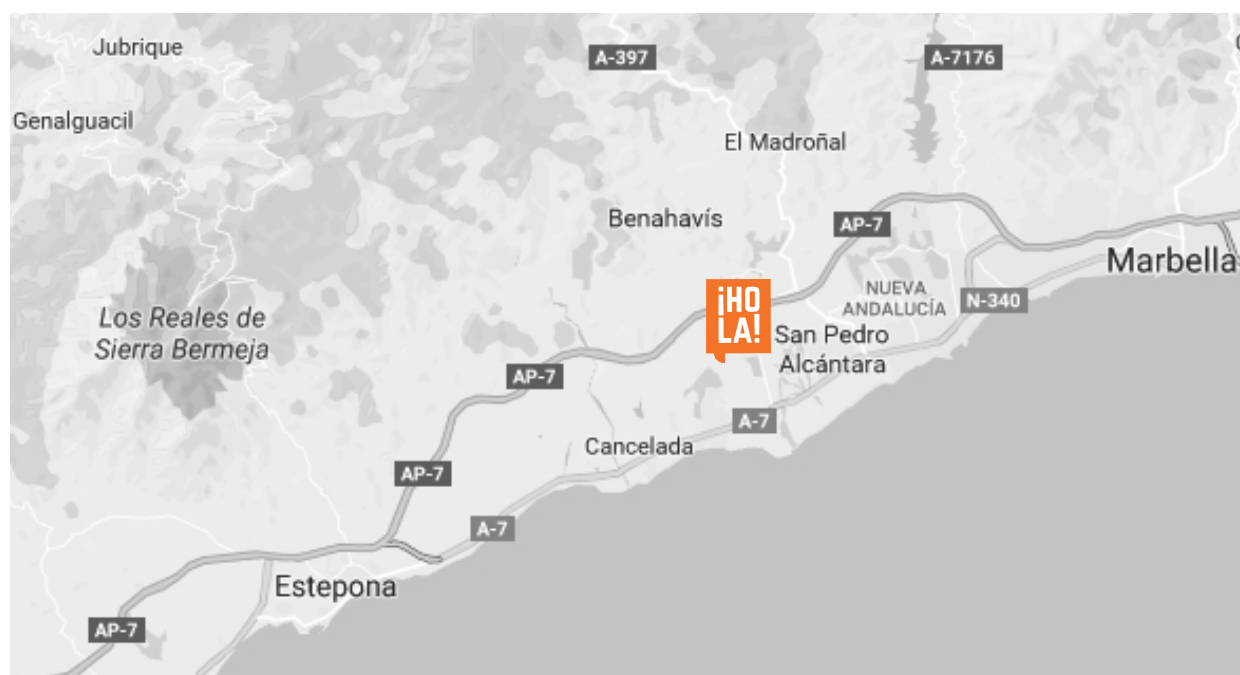
- Status: Under försäljning.
- Kommun: Benahavis.
- Antal lägenheter i projekt: 22 stycken.
- Antal sålda lägenheter: 18 stycken.
- Projekthemsida: www.22byquarters.com
- Exklusiv agent: Quartiers Estates.
- Mer info: www.quartiersestates.com



Projektbeskrivning

Projektet 22byQuartiers är nu inne i sin slutfas med endast fyra av 22 stycken lägenheter kvar till salu. Projektet har sålts exklusivt av Quartiers delägda dotterbolag Quartiers Estates med kontor i Puerto Banús. Fas 1 av projektet bestående av tio stycken lägenheter levererades till köparna under september 2018 och tillträde av fas 2 sker löpande under maj/juni 2019.

Lägenheterna tillhör lägenhetskomplexet Hacienda del Senorio de Cifuentes och köparna får således tillgång till komplexets fulla serviceutbud inklusive poolrestaurang och uppvärmd pool. Flertalet av köparna i projekt 22by-Quartiers har valt att ansluta sig till Quartiers concierge-program innebärande hjälp med allt ifrån kontakt med myndigheter till hjälp med uthyrning.



Källa: Google maps

OCEAN VIEW

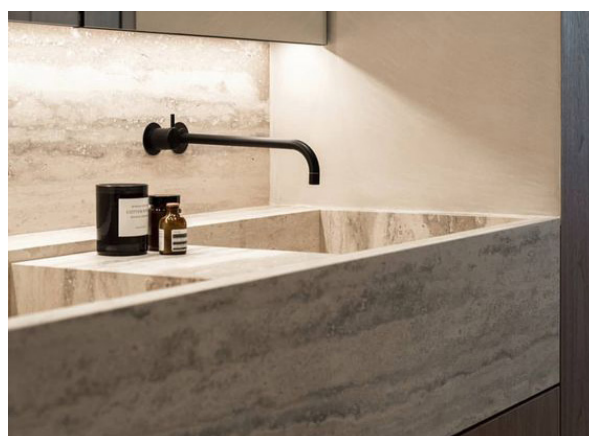
Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Benahavis.
- Byggbar yta: 8 064 kvadratmeter.
- Antal enheter: 60 som ska säljas.
- Förvärvspris: 2 953 TEUR.
- Värdering: 7 500 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.

Projektbeskrivning

Under 2018 har det skett stora framsteg avseende projekt Ocean View. Lägenheterna som ska utvecklas kommer att ingå i samma samfällighetsförening som 22byQuartiers och bolagets lägenhetshotell i Benahavis. I denna förening finns det även andra privata ägare vars godkännande krävdes för att få göra förändringar i projektets design och utformning. Detta godkännande erhöles framgångsrikt på en extra föreningsstämma i december 2018.

Sedan detta godkännande erhöles har bolaget arbetat intensivt tillsammans med den Stockholmsbaserade konceptutvecklaren Whyte&Lilja för att ta fram ett skandinaviskt koncept för projektet, vilket attraherar en bred målgrupp av köpare i regionen. Samarbetet syftar till att skapa en exklusiv lägenhetsprodukt som särskiljer sig från andra projekt i regionen genom exklusiv design och hög kvalitet.



Källa: Google maps

AMAPURA

Snabbfakta om fastigheten

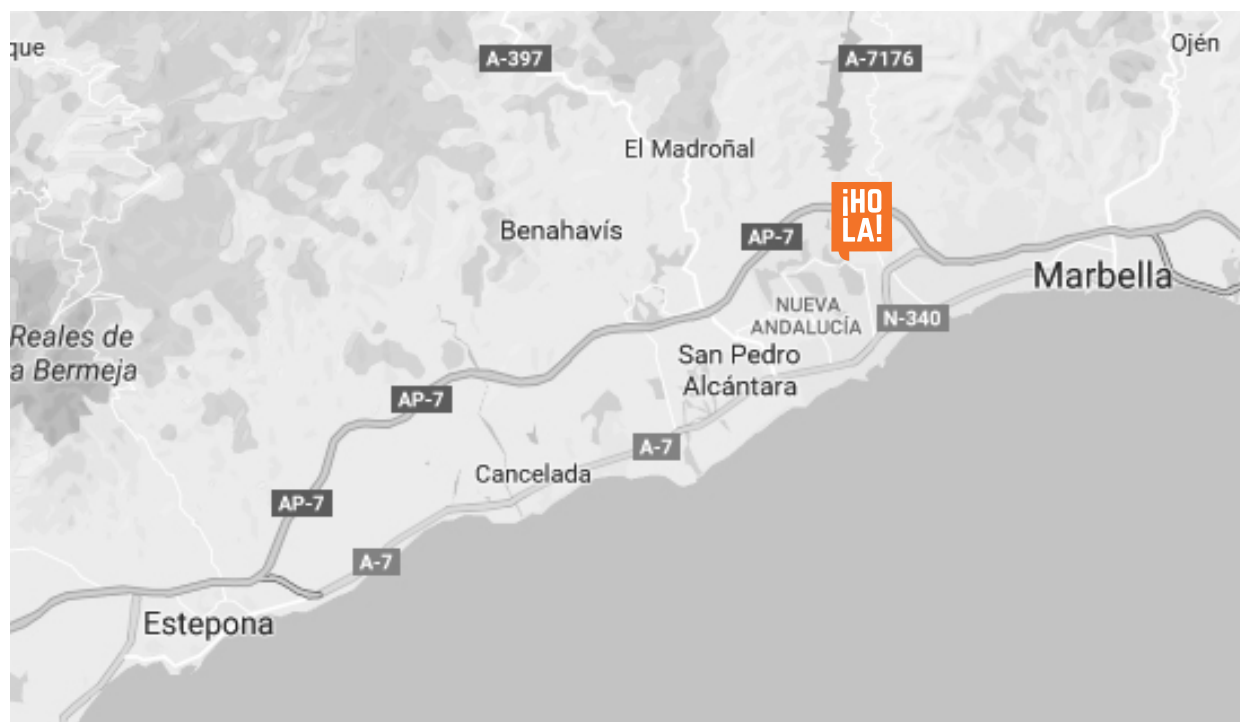
- Projekttyp: Enfamiljvilla, nyckelfärdigt projekt.
- Kommun: Marbella.
- Tomt: 831 kvm, förvärvat med lagfart.
- Byggvoly: 365 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris (tomt plus projekt): 550 TEUR.
- Est. försäljningspris: 1 800 TEUR.
- Tomt tillträdd och fullt betald.



Fastighetsbeskrivning

Med utsikt över medelhavet och Marbella stad i populära Nueva Andalucía utvecklar Quartiers Properties en nyckelfärdig villa som kommer att sälja och marknadsföras av Quartiers Estates.

Bolaget har erhållit bygglicens och byggnation av villan har påbörjats. Villan bedöms stå färdig sommaren 2020. Villans interiör har designats av den svenske inredningsarkitekten Djon Clausen.



Källa: Google maps

LOS FLAMINGOS VILLAS

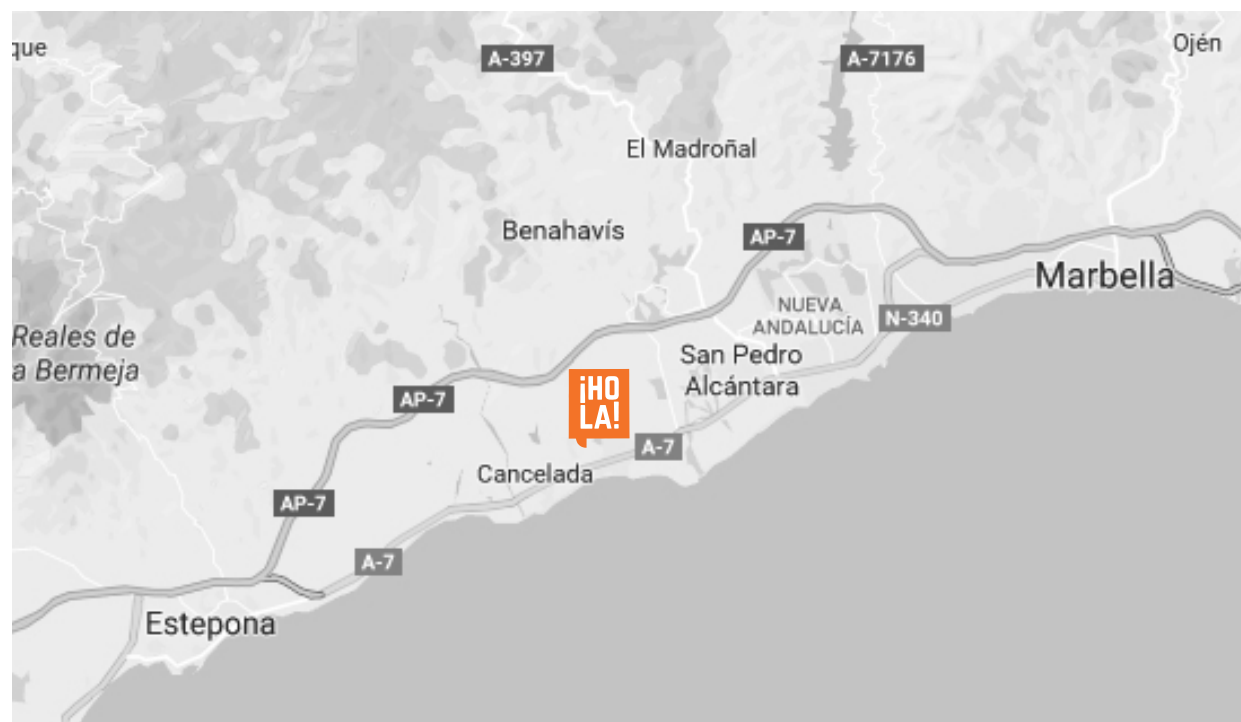
Snabbfakta om fastigheten

- Projekttyp: Två stycken fristående villor.
- Kommun: Benahavis.
- Tomt: 2 950 kvm.
- Byggvoly: 1 255 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris: 1 600 TEUR.
- Est. försäljningspris: 5 000 TEUR.
- Förvärvad genom bolag och fullt betald.

Projektbeskrivning

Dessa två villor ligger i det attraktiva villaområdet Los Flamingos i Benahavis kommun, ett stenkast från Villa Padierna Hotel med fem stjärnor och två stycken 18-håls golfbanor. Båda villorna har havs- och golfutsikt och kommer att utformas med en kombination av klassisk Andalusisk stil och modern lyx.

Villorna kommer att marknadsföras och säljas av Quartiers Estates. Total byggyta för de båda villorna uppgår till 1 255 kvadratmeter, samt ytterligare 400 kvadratmeter terrass och 1 600 kvadratmeter trädgård.



Källa: Google maps

Dotterbolag och synergier



QUARTIERS ESTATES

Bolagsbeskrivning

Quartiers Estates är Quartiers Properties säljbolag. Bolaget marknadsför och säljer Quartiers egna projekt, samt externa projekt och projekt som säljs och utvecklas av Otero Group. Bolaget är delägt till 50% där resterande 50% ägs av Ruben Villaverde Otero genom bolag.

Bolagets verksamhet startade under 2018. Under året låg fokus i verksamheten på att lansera och sälja Quartiers lägenhetsprojekt, 22ByQuartiers, samt på att bygga upp en väl fungerande organisation med säljare. Idag har bolaget fem anställda med olika nationaliteter vilket är viktigt för att kunna tillgodose den stora målgruppen av internationella köpare på marknaden. Bolagets omsättning under 2018 uppgick till 334 TEUR vilket anses som godkänt för det första verksamhetsåret, som dessutom endast utgjorde åtta månader. Resultatet tyngdes av uppstartskostnader och noterades till -100 TEUR.

Bakgrund till Quartiers ägande

Quartiers har valt att deläga ett eget säljbolag för att bättre kunna påverka och kontrollera säljprocesserna för bolagets fastighetsutvecklingsprojekt. Samtidigt innebär delägarpaketet att kommissioner som betalas till huvudagenten, vilket i Quartiers fall är Quartiers Estates, går till att bygga upp och vidareutveckla Quartiers Estates som bolag, samt stärka Quartiers som varumärke i regionen. Marknadspriset för ett säljmandat likt det Quartiers Estates har fått för projekt 22ByQuartiers uppgår till åtta procent av försäljningslikviden. När projekt 22ByQuartiers skulle lanseras utvärderade därför ledningen i Quartiers olika alternativ för hur försäljningen kunde optimeras till så låg kostnad som möjligt. Genom samarbetet med Ruben Otero fick bolaget in viktig och nödvändig kunskap för att starta verksamheten. Kontoret i Puerto Banús fungerar förutom som säljkontor även som en annonsplats för Quartiers varumärke och är således viktigt för bolagets långsiktiga varumärkesbyggande.

Konkurrens och marknad

Fastighetsmäklarbranschen på den spanska solkusten skiljer sig på många sätt från den svenska modellen där ett stort ansvar gentemot köparen vid bostadsköp åligger mäklaren. I Spanien finns inget formellt registreringskrav för mäklare vilket innebär att vem som helst kan mäkla fastigheter. I praktiken har detta, tillsammans med de höga kommissionerna lett till att antalet hel- eller deltidsmäklare på den spanska solkusten ökat kraftigt i takt med att intresset för fastigheter i regionen har ökat. När antalet mer eller mindre aktiva mäklare ökar kraftigt, och i avsaknaden av formella kunskaps- och registreringskrav, ökar naturligt sett också antalet oseriösa mäklare. Som köpare är det därför viktigt att vända sig till en seriös aktör, samt alltid involvera en advokat i processen. Quartiers Estates byggs med långsiktighet i åtanke, såväl i relationen med

Snabbfakta om bolaget

- Grundat i mars 2018.
- Quartiers ägarandel uppgår till 50%. Resterande 50% ägs av Grupo Inmobiliario Ruben Otero S.L.
- Verkställande direktör: Ruben Villaverde Otero.
- Bolagets verksamhet utgörs av fastighetsmäklari på den spanska solkusten med fokus på Marbella, Benahavis och Estepona.
- Under bolagets första verksamhetsår, som endast utgjorde del av 2018, uppgick omsättningen till 335 TEUR och resultat efter skatt uppgick till -100 TEUR.
- Bolaget har per årsredovisningens avgivande fem anställda medarbetare.
- Hemsida: www.quartiersestates.com

köpare som i relationen med andra mäklare.

När ett projekt listas eller lanseras till försäljning är det ofta en mäklarfirma som får huvuduppdraget att marknadsföra och sälja projektet. Denna så kallade huvudagent samarbetar då i regel med ett stort antal andra mäklare för att på ett effektivt sätt nå ut till presumtiva köpare. Denna typ av samarbete är särskilt signifikant för semesterbostäder eftersom köparna i regel inte känner till området lika väl som lokalbefolkningen och således behöver hjälp av en mäklare som kan visa lägenheter och villor som passar den aktuella köparen. Vid en försäljning delar huvudagenten kommissionen med den mäklare som presenterade köparen.



QUARTIERS MANAGEMENT

Bolagsbeskrivning

Quartiers Management driver lägenhetshotellet Quartiers Apartment Hotel & Resort i Benahavis, samt erbjuder concierge- och uthyrningsservice till köpare av lägenheter i Quartiers Properties projekt. Bolagets verksamhet startade under 2019 varför inga historiska siffror redovisas.

Bakgrund till Quartiers ägande

Quartiers ägande i driftbolaget som driver bolagets lägenhetshotell i Benahavis är en förlängning av bolagets affärssegment fastighetsförädling. Genom att inneha intern kompetens avseende driftverksamhet har Quartiers skapat en konkurrensfördel gentemot andra fastighetsägare. Värdet i hotellfastigheter skapas genom en lönsam hotell drift som i sin tur måste erhålla en tillräckligt stor intäkt för att kunna betala en marknadsmässig hyra till fastighetsägaren. Quartiers affärsmodell bygger på att investera i underpresterande fastigheter och förbättra dessa med syftet att skapa värdetillväxt. Det görs genom investeringar och optimeringar av driftverksamheten. I affärsutvecklingsfasen är det därför viktigt för Quartiers att även ha kontroll över driftverksamheten.

Marknad och konkurrens

Marknaden för uthyrning av lägenheter på både kort- och lång sikt är mycket fragmenterad och domineras av privata fastighetsägare med en eller ett fåtal lägenheter till uthyrning. I Spanien generellt finns det få renodlade operatörer som arbetar med uthyrning av lägenheter likt det system med hyreslägenheter som finns i Sverige. Det har istället varit desto vanligare att äga sin bostad och många ungdomar har valt, eller på grund av privatekonomiska skäl, tvingats att bo kvar hos sina föräldrar upp i allt högre

Snabbfakta om bolaget

- Verksamhet startad i januari 2019.
- Quartiers Properties ägarandel uppgår till 100%.
- Verkställande direktör: Henric Persson.
- Bolagets verksamhet utgörs av hotell och fastighets service.
- Bolaget övertog driftverksamheten av Quartiers Properties cirka 100 lägenheter i Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavis från och med den 1 januari 2019 och driver nu anläggningen under varumärket Quartiers Apartment Hotel & Resort.
- Bolaget har per årsredovisningens avgivande tio anställda medarbetare.
- Hemsida: www.quartiersmarbella.com

åldrar än i jämförelsevis Sverige som har en förhållandevis väl fungerande hyresmarknad. En av anledningarna till den svaga marknadsdynamiken för hyreslägenheter bedöms vara en komplicerad och otydlig hyreslagstiftning för både fastighetsägare och hyresgäst. En aktör som på senare tid tagit omfattande marknadsandelar är det amerikanska investmentbolaget Blackstone som via en spansk dotterstruktur innehar cirka 20 000 lägenheter för uthyrning i Spanien. Blackstone satsar på långtidsuthyrning av bostäder med bindningstider om minst tre år per hyresgäst. Blackstone är en direkt konkurrent till Quartiers med för närvarande 55 lägenheter under uthyrning i Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavis.



BOHO CLUB

Bolagsbeskrivning

Boho Club är Quartiers driftbolag för hotell och restaurangprojektet på Golden Mile i Marbella där Quartiers för närvarande utvecklar del av fastigheten Centro Forestal Sueco. Bolaget grundades 2018 och ägs till 20% av Raouf Amer Lotfi med bred erfarenhet inom hotell- och restaurang. Samtliga nyckelpersoner har anställts i bolaget. Dessa inkluderar bland annat Marie Rodoni med tidigare erfarenhet som hotellchef på Columbus Hotel i Monaco och som hotelldirektör på Elite Palace Hotel i Stockholm, samt Michelin stjärnkocken Diego del Rio.

Renovering av hotellet och de två restaurangerna pågår med beräknat öppningsdatum under 2019.

Bakgrund till Quartiers ägande

Ägandeskap i Boho Club utgör en del av bolagets affärssegment fastighetsförädling. Den aktuella fastigheten där bolaget utvecklas är speciell utifrån ett planeringsperspektiv eftersom en ny detaljplan väntas i Marbella inom en treårsperiod. I samband med den nya detaljplanen bedöms det finnas goda möjligheter för Quartiers att återfå samma byggrätter som i detaljplanen 2010 som tidigare revs upp. Genom att inneha en kontrollpost i driftbolaget har Quartiers en större kontroll över projektet vilket ökar flexibiliteten som fastighetsägare att fullt ut tillvarata värdepotentialen i fastigheten på kort- och lång sikt. Samtidigt har driftbolaget genom det aktuella partnerskapet och den breda erfarenheten hos nyckelpersoner erforderlig erfarenhet för att möta kraven på ett exklusivt femstjärnigt designhotell.

Marknad och konkurrens

Hotellmarknaden i Marbella är högst internationell där internationella gäster står för mer än 80 procent av gästnätterna. Marbella är, jämfört med andra Europeiska destinationer, särskilt inriktat på lyxsegmentet och rankas som nummer två i Spanien avseende försäljning av exklusiva produkter och tjänster, med cirka en tredjedel av den totala försäljningen i Spanien. På gångavstånd från det planerade hotellet ligger Puerto Banús som har en av världens högsta koncentration av lyxvarumärkesbutiker per kvadratmeter.

Digitaliseringen har gjort att den köpstarka internationella konsumenten har fått ökad flexibilitet avseende resande vilket bidragit positivt till att minska säsongsvariationerna inom det högre segmentet i Marbella. Det syns inte minst i att majoriteten av samtliga lyxhotell i Marbella håller öppet året runt, samt genom att etablerade varumärken såsom W Hotel, Club Med och Four Seasons arbetar med omfattande hotellprojekt som kommer att öppna inom de närmsta åren.

På restaurangmarknaden växer liksom inom hotellsegmentet marknaden för restauranger i toppsegmentet.

Snabbfakta om bolaget

- Bolaget grundades i maj 2018.
- Quartiers Properties ägarandel uppgår till 80%. Resterande 20% ägs av Raouf Amer Lotfi.
- Verkställande direktör: Raouf Amer Lotfi.
- Bolagets verksamhet utgörs av hotell och restaurangdrift.
- Bolaget innehar ett hyresavtal med Quartiers dotterbolag CFS Marbella Hotel Property SL avseende drift av del av fastighetskomplexet Centro Forestal Sueco.
- Bolaget har per årsredovisningens avgivande fyra anställda medarbetare.
- Hemsida: www.bohoclub.com

Kundgruppen i detta segment efterfrågar ofta en unik och speciell upplevelse när de väljer restaurang i tillägg till kvalitativ mat och dryck.

Utbudet av nya och etablerade lyxvarumärken inom hotell- och restaurang bedöms både öka konkurrensen för Boho Club men samtidigt också öka efterfrågan på den produkt som utvecklas på fastigheten. Det beror främst på den positiva effekt som dessa etableringar har på Marbellas varumärke som turistdestination vilket i sin tur bedöms öka resandet till regionen.



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 7 274 617 preferensaktier, motsvarande 7 274 617 röster. Således finns det totalt 55 737 513 aktier och totalt 491 903 577 röster i bolaget.

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 revisions- 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 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



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

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 2018

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 2018

Quartiers Properties årsstämma 2018 hölls den 30 maj på Advokatfirman Wählins AB:s lokaler på Engelbrektsgatan 7 i Stockholm. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Jörgen Cederholm, Lars Åke Olofsson, Sten Andersen och Jimmie Hall för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm omvaldes till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade vidare om omval av det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Henrik Boman som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Årsstämman fastställde att styrelsearvode ska utgå med 160 000 kronor till ordföranden och 80 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöterna, med undantag för styrelseledamot som innehar omfattande konsultuppdrag inom koncernen. Årsstämman beslutade att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

- Årsstämman beslutade att bemyndiga 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 beslutet om vinstutdelning. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Det noteras att styrelsen beslutat att inte utnyttja detta bemyndigande mer än att det medför en ökning av aktiekapitalet med maximalt 15 %. Vidare kommer inga teckningsoptioner eller konvertibler emitteras. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.
- Beslut om att valberedningen skall bestå av representanter för de två röstmässigt största aktieägarna i bolaget.



STYRELSEN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Åke Olofsson

Valberedning

Beslut fattades på årsstämman 2018 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2019 ska bestå av representanter för de per den 30 november 2018 två till röstetalet största aktieägarna i bolaget. Valberedningen har annonserats på bolagets hemsida och består av Andreas Bonnier, Mats Lundberg och Jörgen Cederholm.

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

Förslag på förändring av styrelsen inför årsstämman 2019

Valberedningen har föreslagit omval av styrelseledamöterna Jörgen Cederholm, Sten Andersen och Jimmie Hall samt val av Andreas Bonnier som styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm föreslås fortsatt vara styrelsens ordförande. Lars Åke Olofsson har avböjt omval för att fullt ut kunna fokusera på sina operativa sysslor i bolaget.

Andreas Bonnier är född 1972 och har en Bachelor of Business Administration-examen samt examina i internationella affärer och marknadsföring från Schiller International University i Paris. Andreas är grundare till Quartiers Properties och är en serieentreprenör som har tillbringat merparten av sin karriär med att bygga och växa bolag i internationella miljöer. Andreas har mångårig erfarenhet av fastighetsutveckling i Schweiz och Frankrike där han varit bosatt i 37 år. Andreas är verksam som styrelseledamot i flertalet andra tillväxtföretag, bl.a. Nowonomics AB, samt styrelseledamot i Bonniers Familjestiftelse. Tidigare har Andreas varit verksam som styrelseledamot i bl.a. Aitellu Technologies AB och Tradevenue AB. Andreas har tidigare varit styrelseledamot i Quartiers Properties, under åren 2014 samt 2015-2017.

Andreas Bonnier är oberoende från ledningen i bolaget men inte från bolagets största ägare.

Bolagsledning

Quartiers Properties styrs primärt av VD som under 2018 byggt upp ett team lokalt i Spanien med omfattande erfarenhet inom fastighetsutveckling, redovisning och finansiering, samt inom försäljning och hotell- och restaurangdrift. Den organisationsförändring som skett under 2018 har stärkt bolagets genomförandekraft och

kapacitet att fortsätta växa inom samtliga affärssegment i regionen.

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 uppdragsbeskrivningar 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 MyNewsdesk för icke kurspåverkande information.

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 10,7 procent per år (givet aktiekursen per den 31 december 2018) 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.



Nasdaq välkomnar Quartiers Properties i samband med bolagets IPO 2017. Bilden är från Times Square in New York.

ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 2018

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 091 340	50 000	18,2%	20,5%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 139 018	85 370	11,2%	12,5%
3	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,0%	7,8%
4	LMK-bolagen & stiftelse	3 552 714	1 402 222	8,9%	7,5%
5	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	3,7%	4,1%
6	Bosmac Invest AB	2 400 666	-	4,3%	4,9%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	150 000	3,8%	4,1%
8	JP Morgan Securities, New York	1 942 008	-	3,5%	4,0%
9	Mats Invest AB	1 630 000	156 000	3,2%	3,4%
10	Leif Edlund	1 333 334	-	2,4%	2,7%
	Övriga	13 508 782	5 401 025	33,9%	28,5%
	Totalt	48 462 896	7 274 617	100,0%	100,0%

FINANSIERING

Quartiers har förutom sina skandinaviska investerare ett väl etablerat kontaktnät med finansiärer på nationell nivå i Spanien. En del av strategin att bredda bolagets nätverk inom den spanska finans- och kapitalmarknaden var rekryteringen av Antonio Diaz-Barceló som vid sidan av sin direktörsroll på rådgivningsfirman OnetoOne Corporate Finance i Madrid även arbetar deltid för Quartiers. Antonio har över 25 års erfarenhet från finans- och fastighetssektorn i Spanien och har bland annat arbetat för Deloitte, BBVA, Sareb, Quabit, Acciona i Spanien och internationellt.

Som en direkt följd av att bankerna har lättat upp sina balansräkningar efter försäljning av stora fastighetsportföljer till internationella investeringsfonder såsom exempelvis Blackstone och Cerberus, börjar de återigen bli mer aktiva inom fastighetsutlåning. Utländska banker har gradvis börjat intressera sig för den spanska fastighetssektorn men i begränsad utsträckning och endast riktat till A-lägen i de största spanska städerna och då främst i Madrid.

En sektor som just nu växer kraftigt i Spanien är lånefinansiering via alternativa investeringsfonder. Dessa fonder lånar i regel ut kapital till fastighetsutvecklare med goda säkerheter, men till höga räntekostnader om 13-18 procent. Quartiers har använt denna typ av finansiering men tror samtidigt att ökad konkurrens kommer att leda till en normalisering av räntenivåerna under 2019 och 2020. Quartiers har redan varit i kontakt med aktörer som indikerat lägre räntenivåer i de fall erforderliga säkerheter kan lämnas.

Under det andra halvåret genomförde Quartiers Properties en emission av preferensaktier om 11,9 MSEK. Per den 31 december 2018 uppgick det totala antalet aktieägare i Quartiers Properties till cirka 800 stycken.

Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 december 2018 till 322,3 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 6,54 SEK. Preferensaktien betalar en årlig utdelning om 96 öre per aktie vilket, givet stängningskursen den 31 december om 8,94 SEK per aktie, motsvarar en direktavkastning om 10,7 procent.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december 2018 fanns det inga utestående teckningsoptioner i bolaget.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 30 maj 2018 beslutade att bemyndiga 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 beslutet om vinstutdelning. Beslutet om vinstutdelning innebär att utdelning kan göras med ett totalt maximalt belopp om 12,0 MSEK på bolagets befintliga aktier och på aktier som kan komma att emitteras. Styrelsen har beslutat att inte utnyttja detta bemyndigande mer än att det medför en ökning av aktiekapitalet med maximalt 15%.

Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.



MARKNADSAVSNITT

FASTIGHETSMARKNADEN

Översikt

Spanien fortsätter att uppvisa en stadig tillväxt jämfört med andra europeiska länder såsom Tyskland, Italien och Frankrike. Under det första kvartalet 2019 stärktes Spaniens BNP med 0,7% jämfört med prognostiserade 0,6%. För helåret 2019 väntas den spanska ekonomin växa med 2,2%, vilket är dubbelt så snabbt som Eurozonen generellt. En ökande efterfrågan, högre löner och ökad konsumtion är några av anledningarna till den positiva utvecklingen på makronivå i Spanien.

På mer lokal nivå finns det ett antal faktorer som spelat och spelar en betydande roll för fastighetsmarknaden i Marbella. Återhämtningen på den lokala fastighetsmarknaden i Marbella under de senaste åren har naturligtvis också medfört att antalet projekt till salu har ökat. En tydlig trend jämfört med tidigare är ett ökat utbud av villor och lägenheter i andrahandslägen som marknadsförs till lägre priser jämfört med Benahavis och Marbella. Det nya utbudet på marknaden tenderar att vara väldigt homogent med liknande materialval och design i flertalet nya projekt. Samma trend kan även i viss utsträckning noteras för renovering och utveckling av nya hotell och således skapas krav på fastighetsägare inom alla segment att skapa differentierade, kundpassade och attraktiva produkter.

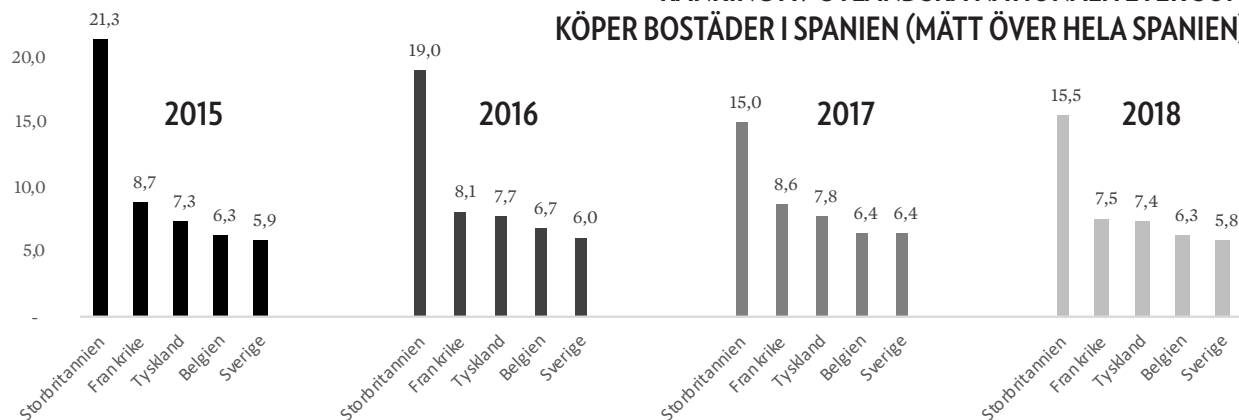
Detaljplan och förutsättningar för utveckling

Marbellas grannkommuner fortsätter att utvecklas starkt och dra nytta av Marbellas varumärke samtidigt som detaljplaneringen i Marbella kommun fortsatt dragit ut på tiden. Kommunen är nu dock i en upphandlingsprocess avseende vilken arkitektfirma som ska ansvara för arbetet att ta fram den nya detaljplanen. De senast officiellt publicerade prognoserna indikerar att en ny detaljplan ska vara klar inom cirka tre år.

Köpare av fastigheter på Costa del Sol

Det oväntade beslutet som det brittiska folket tog i samband med folkomröstningen om EU-utträde i juni 2016 fick en omedelbar reaktion med färre brittiska köpare på marknaden. Skandinaviska, belgiska, franska och östeuropeiska marknaderna mer än kompenserade för detta även om brittiska köpare redan under 2017 var tillbaka på samma nivåer som före omröstningen, mätt i antal köpare. I takt med att Brexit börjat bli mer och mer verkligt och fått praktiska konsekvenser i människors liv, samt osäkerheten kring vilken väg förhandlingarna ska ta, har på senare tid påverkat den brittiska marknaden negativt. Under 2015 noterades briterna för dryga 21 procent av alla fastighetsköp i Spanien men under 2018 hade denna siffra minskat till cirka 15 procent. Briter är fortfarande den största enskilda köpgruppen av icke-spanska fastighetsköpare i Marbella, men Brexit har således minskat briternas marknadsandel i förhållande till andra nationaliteter och bedöms fortsatt göra det tills dess att skilsmässoförfarandet, om det äger rum, är slutgiltigt avgjort och känt. Det som för tillfället påverkar marknaden mest negativt är osäkerheten om vilka regler som kommer att gälla framöver. När detta blir klargjort bedöms efterfrågan igen öka från brittiska köpare. Noterbart i tabellen nedan är att svenskarnas andel först ökade men sedan minskade under 2018. Den försvagade svenska kronan och en osäkerhet på den svenska fastighetsmarknaden bedöms vara bidragande orsaker till detta.

RANKING AV UTLÄNDSKA NATIONALITETER SOM KÖPER BOSTÄDER I SPANIEN (MÄTT ÖVER HELA SPANIEN)



Källa: Colegio de Registradores de la Propiedad, Diana Morales Research.

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens redovisningsprinciper samt noter

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Moderbolagets redovisningsprinciper samt noter

Revisionsberättelse

Aktieägare

Årsstämma 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KORT OM BOLAGET

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. Idag består koncernen av ett flertal hel- och delägda bolag i Spanien med verksamhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, hotell drift samt försäljning av fastigheter.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I april 2018 ingick bolaget avtal om förvärv av en tomt om 3 800 kvm i direkt anslutning till Bolagets befintliga fastighet CFS i Marbella. Köpeskillingen uppgår till totalt 1,8 miljoner EUR och ska betalas genom årliga betalningar fram till och med 2023.

I maj ingick bolaget ett operatörs- och samarbetsavtal avseende ett nytt hotell, Boho Club, på fastigheten Centro Forestal Sueco. Det är det första Joint Venture som bolaget etablerar. Totalt beräknas investeringarna i hotellprojektet Boho Club uppgå till cirka 8,6 MEUR varav 7,4 MEUR investeras av det gemensamma operatörsbolaget. Hotellet beräknas öppna i slutet av 2019. Quartiers äger fastigheten till 100% och äger samtidigt 80% av operatörsbolaget.

I augusti genomfördes förvärv av två byggklara tomter i Los Flamingos med ett underliggande värde på ca 16,4 MSEK. Transaktionen gjordes i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i Wecap Spain SL. Köpeskillingen uppgick till motsvarande 7,2 MSEK med en resultatbaserad tilläggsköpeskillning om cirka 5,4 MSEK.

Första fasen av projekt 22byQuartiers färdigställdes under hösten. Inflyttning i de försålda lägenheterna påbörjades den 28 september. Realiserat försäljningsvärde baserat på fullt betalda och tillträdde lägenheter per 2018-12-31 uppgår till 23,9 MSEK och avser 6 av totalt 22 lägenheter som är under försäljning.

NETTOOMSÄTTNING

Quartiers nettoomsättning 2018 uppgick till 29 098 (9 494) TSEK. Omsättningsökningen jämfört med föregående år förklaras av att bolaget under 2018 redovisat sina första intäkter från avyttring av fastigheter.

INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

Under året uppgick investeringar i fastighetsbeståndet till 55 434 tkr.

FINANSIERING

Quartiers har finansierat fastighetsförvärv via framförallt nyemissioner och lån i Spanska kreditinstitut. Bolagets banklån uppgår till motsvarande 172 010 tkr (157 990). Upplåningen under 2018 uppgår till 21 975 TSEK. Därutöver har bolaget upptagit lån från en spansk investeringsfond om motsvarande 25 773 tkr. Totalt har bolaget tillförts 47 748 tkr (0) i nya lån under 2018. Under året har bolaget även tillförts 11 945 TSEK i eget kapital före emissionskostnader. Emissionen av preferensaktier har skett som del av betalning för förvärv av fastigheter.

Första fasen av projekt 22byQuartiers färdigställdes under hösten. Inflyttning i de försålda lägenheterna påbörjades den 28 september. Realiserat försäljningsvärde baserat på fullt betalda och tillträdde lägenheter per 2018-12-31 uppgår till 23,9 MSEK och avser 6 av totalt 22 lägenheter som är under försäljning. Under första tertial-et 2019 har ytterligare 12 lägenhet sålts.

Tillsammans med sådan skuldfinansiering som säkrats under första tertialet 2019 bedöms de projekt som finansieringarna avser kunna genomföras.

ORGANISATION

Bolaget bygger successivt en organisation i Spanien där även Bolagets VD är baserad. Per den 31 december 2018 utöver VD tre medarbetare inom finans, fastighetsutveckling, och hotell drift.

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 beskrivning av finansiella riskfaktorer i not 23.

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 bolagsledningens 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 innebärande 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 anställdes 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 finansiärer. 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 skäliga 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 23.

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.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -1 828 tkr (-4 445). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 266 335 tkr (263 489). Bolagets soliditet uppgick till 95 procent (97).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Per den 1 januari 2019 övertog bolaget uthyrningsverksamheten från den tidigare operatören avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Genom övertagandet av uthyrningsverksamheten förväntas resultatet från uthyrningen att förbättras.

Aktuell försäljningsstatus i projekt 22byQuartiers är att 18 av 22 lägenheter har sålts. Tillträde sker löpande under första halvåret 2019.

I mars förvärvades majoriteten av driftbolaget för hotellprojektet Boho Club. Bolagets lokala partner i projektet, Raouf Lofti, kvarstår som ägare av 20% av aktierna.

Samtidigt säkerställdes ytterligare finansiering för genomförandet av projektet om 4,5 MEUR från den spanska investmentbanken Arcano Partners.

UTDELNING

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	291 672 718
Balanserat resultat	-24 903 162
Årets resultat 2018	-1 828 244
Summa disponibla medel	264 941 312

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. 252 941 312 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 28 juni 2019, den 30 september 2018, den 30 december 2019, den 31 mars 2020 och den 30 juni 2020 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2020). 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 2018 beslutad utdelning med avstämningsdag 31 mars 2019 har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 och har således redan reducerats från det belopp som står till årsstämmans förfogande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avyttring av fastigheter	3	23 910	0
Hysesintäkter	4	5 188	9 494
Övriga intäkter		0	463
Summa		29 098	9 956
Kostnad sålda fastigheter	5	-19 479	0
Fastighetskostnader	6	-14 067	-11 531
Summa rörelsens kostnader		-33 546	-11 531
Bruttoresultat		-4 448	-1 574
Central administration	6,7	-16 699	-9 105
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	8	-1 165	0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	45 567	39 042
Rörelseresultat		23 255	28 363
Finansiella intäkter	10	421	78
Finansiella kostnader	10	-2 711	-4 395
Resultat från finansiella poster		-2 291	-4 317
Resultat före skatt		20 965	24 045
Uppskjuten skatt	11	-10 807	-9 761
Periodens resultat		10 158	14 285
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Periodens resultat		10 158	14 285
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		-	-
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		13 322	4 966
Summa totalresultat		23 480	19 251
<i>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt TILL:</i>			
Moderföretagets stamaktieägare		17 163	15 334
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK		0,35	0,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK		0,35	0,40
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		48 462 896	38 520 134
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		48 462 896	38 520 134

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		0	20 000
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	0	290 241
Rörelsefastigheter	12	455 369	94 502
Inventarier, verktyg och installationer	13	5 806	8 235
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures/intresseföretag	8	7 295	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 194	5 003
Övriga långfristiga fordringar		38	38
Summa anläggningstillgångar		469 702	398 019
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	15	153 150	111 284
Fordringar joint ventures/intresseföretag	16,23	1 705	
Kundfordringar	17,23	2 372	6 767
Övriga fordringar	18,23	1 801	7 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	20 371	14 288
Likvida medel	20	8 422	6 131
Summa omsättningstillgångar		187 821	145 631
Summa tillgångar		657 523	563 649

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL	21		
Aktiekapital		1 393	1 314
Pågående nyemission		0	20 000
Övrigt tillskjutet kapital		291 673	259 902
Reserver omräkningsdifferenser		19 807	6 485
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		60 299	56 457
Summa eget kapital		373 172	344 157
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	46 782	33 979
Skulder till kreditinstitut	23	155 126	147 338
Övriga långfristiga skulder	23	13 872	13 297
Övriga avsättningar	22	5 394	
Summa långfristiga skulder		221 173	194 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	16 884	13 030
Leverantörsskulder	23	6 669	2 010
Övriga kortfristiga skulder	23,24	37 966	8 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,25	1 659	1 296
Summa kortfristiga skulder		63 178	24 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		657 523	563 649

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	868	92 856	1 519	46 089	141 332
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	445	177 968			178 413
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-2 937	-2 937
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-979	-979
Emissionskostnader	-	-10 922			-10 922
Summa transaktioner med aktieägare	495	186 996	0	-3 916	183 575
Utgående balans per 2017-12-31	1 363	279 852	6 485	56 458	344 158
Ingående balans per 2018-01-01	1 363	279 852	6 485	56 458	344 158
Totalresultat					
Periodens resultat				10 158	10 158
Omräkningsdifferenser			13 322		13 322
Summa totalresultat			13 322	10 158	23 480
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	30	11 915			11 945
Utbetald utdelning preferensaktier				-3 685	-3 685
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier				-2 632	-2 632
Emissionskostnader		-94			-94
Summa transaktioner med aktieägare	30	11 821	0	-6 317	5 534
Utgående balans per 2018-12-31	1 393	291 673	19 807	60 299	373 172

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten 28			
Rörelseresultat		23 255	28 363
Av- och nedskrivningar		1 901	1 829
Resultatandel intressebolag		1 165	
Ej realiserade värdförändringar		-45 568	-38 947
Ränteintäkter och liknande resultatposter		421	78
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)		-2 711	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-21 537	-12 070
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		4 395	1 118
Ökning/minskning av finansiella placeringar		0	263
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-2 428	-7 961
Ökning/minskning leverantörsskulder		4 659	709
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		3 462	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 449	-18 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-8 459	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		3 990	0
Investeringar i rörelsefastigheter		-1 294	0
Investeringar i materiella tillgångar		628	-87 270
Investeringar i projektfastigheter		-54 140	-53 707
Försäljning av projektfastigheter		20 893	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 383	-140 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		24 750	167 491
Upptagna lån		47 748	0
Amortering av lån		-14 797	-9 483
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-5 643	-2 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		52 058	155 071
Periodens kassaflöde		2 226	-4 090
Likvida medel vid periodens början		6 131	10 117
Kursdifferens i likvida medel		65	104
Likvida medel vid periodens slut		8 422	6 131

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

1. ALLMÄNN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ), (moderföretaget) och dess dotterföretag, nedan benämnt "Quartiers Properties" eller "koncernen", förvärvar och genomför fastighetsprojekt i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 8 maj 2019 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 maj 2019.

Samtliga belopp redovisas i tkr, om inte annat anges.

2. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2018.

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

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Se avvikande redovisningsprinciper i moderbolaget.

3. KONCERNREDOVISNING OCH KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt kontrollerar mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt 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 dotter-

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

4. FÖRÄNDRINGAR I REGELVERK

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

IFRS 9, Finansiella instrument

IFRS 9 trädde i kraft den 1 januari 2018 och ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Införandet av IFRS 9 och en nedskrivningsmodell baserad på förväntade framtida kreditförluster har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapport för 2018. Klassificering av finansiella tillgångar har skett enligt de nya principerna. Se not 23.

Sedan den 1 januari 2019 bedriver koncernen uthyrningsverksamhet i egen regi vilket innebär att koncernen kommer att redovisa kundfordringar fördelat på fler kunder. Koncernen har tagit fram en trappa för nedskrivning som baseras på hur lång tid en fordran har varit förfallen. Hanteringen av kreditrisken i kundfordringar per 2018-12-31 beskrivs närmare i Not 3 och 4.

IFRS 15, Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 trädde i kraft den 1 januari 2018. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten.

Analysen av IFRS 15 resulterade i slutsatsen att koncernens uthyrningsverksamhet under 2018 inte omfattas av IFRS 15.

Koncernens projektverksamhet har under 2018 genererat de första försäljningsintäkterna. Intäkt från fastighetsförsäljning redovisas när kunden erlagt full betalning och fått tillträde till fastigheten.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019

IFRS 16, Leasingavtal

IFRS 16 trädde i kraft den 1 januari 2019 och ersätter IAS 17 Leasingavtal.

Samtliga avtal där Quartiers är leasgivare är klassificerade som operationella leasingavtal och den nya standarden förväntas inte ha någon effekt på bolagets uthyrningsverksamhet.

Koncernen har ett fåtal leasingavtal som faller under IFRS 16 och som från 1 januari 2019 kommer att redovisas i enlighet med den nya standarden.

Koncernen kommer att redovisa övergången till IFRS 16 enligt den modifierade retroaktiva övergångsmetoden. Det innebär att jämförelsetalen för 2018 inte kommer att räknas om. Vidare kommer redovisade värden för koncernens nyttjanderättstillgångar att sättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari, med undantag för eventuella leasingavgifter erlagda i förskott. Quartiers har även för avsikt att tillämpa undantaget att exkludera operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod understigande 12 månader från beräkningen av den initiala skulden.

Quartiers har genomfört en inventering av koncernens leasingavtal och konstaterat att det finns fem leasingavtal som faller inom IFRS 16. Ett leasingavtal avser kaffemaskiner som var och en har ett värde som inte är materiellt. Övriga avtal, avseende inredning och tre bilar redovisas redan idag som finansiell lease.

5. OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

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

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Resultaträkningen omräknas månadsvis till genomsnittskursen för månaden. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens eget kapital under "Reserver omräkningsdifferenser".

6. BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om fram-

tiden. 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 marknadens 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 värdestegringar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Fastigheter som förvärvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främst hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde. Under 2018 har en omklassificering av förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter skett. Se not 9. Fastigheter som förvärvas i syfte att efter färdigställande säljas, projektfastigheter, redovisas som varulager till anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde om detta är lägre.

Resultat från försäljning av fastigheter

I samband med att en fastighet sålts görs en bedömning av tidpunkten för att risken övergått till köparen. Bedömningen grundar sig på det protokoll som upprättas i samband med att köparen erhåller tillträde till fastigheten.

Bedömning av värdet på fastigheter

Bolaget gör löpande en bedömning av bokfört värde på fastigheter. Årligen i december görs en extern värdering av samtliga fastigheter som ligger till grund för bedömningen av värdet vid upprättande av årsbokslut.

Kreditrisk i fordringar

Koncernen har fordringar på hyresgäster och på köpare av fastigheter.

Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om förvärv av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förskott till dess att full betalning erhållits. Någon annan bedömning görs inte.

Fordran på hyresgäst redovisas som intäkt under hyresperioden. Bedömning görs av kreditrisken och reservering sker enligt individuell bedömning och från 2019 med trappa.

NOT 2. SEGMENTREDOVISNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den rapportering som lämnas till bolagets ledning och styrelse. Sedan den 1 juli 2017 rapporteras verksamheten i tre rörelsesegment: Fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och hotellrörelse.

BESKRIVNING AV SEGMENTEN

Bolagets fastigheter är uteslutande belägna på den spanska solkusten. Segmentet hotellrörelse har endast haft marginella intäkter och kostnader under både 2017 och 2018. Detta då segmentet uteslutande utgjorts av en hotellfastighet som efter förvärvet i juli 2017 varit föremål för en omfattande ombyggnation och därför inte varit i bruk. När byggnationen är klar öppnar ett livsstilshotell under namnet Boho Club. Enligt aktuell tidplan öppnar restaurang och hotell under 2019.

Per den 1 januari 2019 har en förändring av den interna rapporteringen skett. Segmentet förvaltning har upphört. De två övriga segmenten benämns numera fastighetsförädling vilket huvudsakligen inkluderar nuvarande hotell- och förvaltningssegment, samt fastighetsutveckling som huvudsakligen omfattar segmentet projektutveckling. Redovisning enligt denna segmentsindelning kommer att ske för första gången i halvårsrapporten för 2019.

	2018-01-01 till 2018-12-31				2017-01-01 till 2017-12-31					
	Projekt- utveckling	För- valtning	Hotellrö- relse	Koncern- gemensam- ma poster och elimi- neringar	Totalt	Projekt- utveckling	För- valtning	Hotellrörelse	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt
Fastighetsförsäljning										
Försäljning fastigheter	23 910				23 910					
Produktionskostnader	-19 479				-19 479					
Resultat	4 431				4 431					
Uthyrning och förvaltning					0					
Hysesintäkter	0	5 188			5 188	-	9 494	-		9 494
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		45 567			45 567		39 042			39 042
Fastighetskostnader	-1 918	-12 149			-14 067		-11 531			-11 531
Resultat	-1 918	38 606	0		36 688		37 005	0		37 005
Central administration				-16 699	-16 699				-9 105	-9 105
Övriga intäkter									463	463
EBIT				-16 699	24 420				-8 643	28 363
Tillgångar										
Förvaltnings- fastigheter		0					290 241			290 241
Rörelsefastigheter			455 369		455 369			94 502		94 502
Övriga materiella anläggningstillgångar		5 618	189		5 807	631	7 400	203		8 235
Projektfastigheter	153 150				153 150	111 284				111 284

NOT 3. AVYTTRING AV FASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkt från avyttring av fastigheter redovisas i enlighet med IFRS 15 och försäljningsvillkoren när kunden erlagt full betalning och fått tillträde till fastigheten. Erlagda handpenningar redovisas som förskott i balansräkningen.

KREDITRISK

Intäkten redovisas endast när full betalning erlagts.

INTÄKTER FRÅN AVYTTRING AV FASTIGHET

Redovisad intäkt 2018 avser försäljning av 6 lägenheter i projektet 22byQuartiers till ett totalt försäljningsvärde om 2 300 TEUR. Köparna har tillträtt lägenheterna per 2018-12-31.

NOT 4. HYRESINTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas från hyresintäkter. Redovisning av intäkt sker när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen.

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.

KREDITRISK

Hyresintäkterna härrör från ett avtal med en operatör som anlitas för att bedriva uthyrningsverksamhet av bolagets förvaltningsfastigheter. I december 2018 ingick bolaget en överenskommelse med operatören om att avtalet ska upphöra i förtid per 2018-12-31. Som del av denna överenskommelse befriades operatören från betalning av hyra till viss del. Denna befrielse från att erlægga full hyra har i koncernen klassificerats som en hyresrabatt och har reducerat redovisad intäkt 2018 med 2 577 tkr. Hyresrabattens storlek är avhängig det slutliga resultatet av uthyrningsverksamheten 2018 och kommer att fastställas slutligen under 2019.

Den fordran som är upptagen som kundfordran motsvarar det belopp som bolaget bedömt kommer att inflyta under 2019 efter avdrag för hyresrabatt.

NOT 5. KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Quartiers kostnad för sålda fastigheter utgörs av kostnader som uppkommer i samband med försäljning av en fastighet och utgörs av produktions- och säljkostnader. Kostnaderna redovisas i samma period som intäkten från de sålda fastigheterna.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Produktionskostnad inklusive kapitalkostnad och inititalt förvärv av projektet	15 167	0
Återläggning av tidigare redovisad uppskrivning	2 775	0
Säljkostnad	1 536	0
Redovisad produktionskostnad	19 479	0

NOT 6. FASTIGHETSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION

REDOVISNINGSPRINCIP

Fastighetskostnader

Quartiers fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med drift och uthyrning av fastigheter. Större återkommande kostnadsposter utgörs av avgifter till spanska ägarföreningar (motsvarande samfällighetsförening), reparation och underhållskostnader, el och belysning samt konsult och personalkostnader. Fastighetskostnader redovisas i den period de avser.

Central administration

Quartiers kostnader för central administration utgörs av koncernens administrationskostnader såsom persnalkostnader, resekostnader, konsultkostnader, marknadsföringskostnader och kostnader för ekonomi och annan administration. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

FASTIGHETSKOSTNADER	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Föreningsavgifter	4 615	4 263
Konsult- och personalkostnader	3 957	1 150
Reparation och underhåll	1 101	1 231
El och belysning	692	994
Övriga	3 702	3 893
Summa	14 067	11 531

CENTRAL ADMINISTRATION

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Konsultkostnader	3 701	3 599
Lönekostnader	3 290	2 080
Reklam & PR	3 006	728
Bank. och finansieringskostnader	3 913	60
Övriga	2 789	2 638
Summa	16 699	9 105

REVISIONSKOSTNADER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
PwC		
Revisionsuppdrag	664	658
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	80	135
Summa	744	793

NOT 7. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättningar innefattar fast lön, semesterlön, rörlig lön och i förekommande fall förmåner.

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.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Medelantalet anställda		
Män	3	1,5
Kvinnor	1	1
Totalt	4	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsens ordförande	160	160
Styrelseledamöter	160	160
Totalt styrelsearvode	320	320
Verkställande direktör i moderbolaget	1 012	1 379
Tidigare Verkställande direktör i moderbolaget	780	0
Andra ledande befattningshavare	185	578
Övriga anställda	722	151
Totalt löner och andra ersättningar	2 699	2 108
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	184	99
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	849	561
Totalt sociala kostnader	1 033	660
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 052	3 088

ERSÄTTNINGAR

Till nuvarande verkställande direktören i bolaget har utgått ersättningar om totalt motsvarande 1 012 tkr. I denna summa ingår ersättningar under den tid samma person var CFO i bolaget med 367 tkr. Ersättningen utgörs av en fast lön om 8 000 Euro per månad.

Till tidigare Verkställande direktör i bolaget har utgått ersättningar om totalt 780 tkr varav 113 tkr avser avgångsvederlag.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden juni 2018 till ordinarie årsstämma 2019 arvode om 320 tkr (320), varav 160 tkr (160) till styrelsens ordförande Jörgen Cederholm och 80 tkr (80) var till ledamöterna Sten Andersen och Jimmie Hall. Till styrelseledamoten Åke Olofsson utgår inget styrelsearvode. Åke Olofsson erhåller ersättning i form av lön och konsultarvode för sitt operativa arbete i koncernen. Ersättningen uppgick 2018 till motsvarande 670 tkr (399) varav 43 tkr utgör lön och redovisas under ersättning till andra ledande befattningshavare där även bolagets nuvarande ekonomiansvarige ingår.

PENSIONER OCH AVGÅNGSVEDERLAG

För verkställande direktören betalas en premie till pensionsförsäkring. Premien uppgår till (I) 4,5 procent på lön upp till 31 813 kronor och (II) 20 procent på månadslön överstigande 31 813 kronor motsvarande en premiekostnad på totalt 132 tkr per år. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Det finns inga utestående optionsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar.

NOT 8. RESULTAT FRÅN OCH ANDELAR I JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Quartiers innehar mellan 20 % och 50% av rösterna eller på annat sätt har betydande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av företagens resultat.

Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag

Redovisat resultat uppgår till -1 165 och utgörs av andel av bolagets resultat om -1 628 tkr samt bokföringsmässig vinst vid avyttring av aktier i Quartiers Estate SL om 463 tkr.

Förändringar av andelar i joint ventures/intresseföretag

Under 2018 har bolaget ingått två Joint Venture som per balansdagen ägdes till 50% utan bestämmande inflytande. Dels Boho Club SL som är driftbolaget för hotellkonceptet Boho Club och dels Quartiers Estate SL som bedriver fastighetsmäklari. Efter balansdagen har koncernen ökat sitt innehav i Boho Club SL till 80% av kapital och röster.

	2018-12-31	2017-12-31
Nybildning	47	0
Kapitaltillskott	8 873	0
Andel av bolagets resultat	-1 628	0
Valutakursjustering	2	0
Redovisat värde	7 295	0

	Land	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Boho Club SL	Spanien	50%	7 780
Quartiers Estate SL	Spanien	50%	-486
Summa			7 295

NOT 9. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

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, vilket fastställs av styrelsen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet 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.

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.

MARKNADSVÄRDERING

Värderingen 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). 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 har erhållits från värderingsinstitutet vilket ligger till grund för styrelsen i bolagets beslut om marknadsvärdet för fastigheterna. Värdeförändringen exklusive valutakurseffekter uppgår 2018 till 45 567 tkr. Värdeökningen förklaras av marknadens utveckling, genomförda investeringar i fastigheterna och området samt av en ökad transparens i prissättningen då fler transaktioner av liknande objekt ägt rum.

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.

OMKLASSIFICERING PER 2018-12-31

Omklassificering av bolagets förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter har skett per 2018-12-31. Bakgrunden är att bolaget den 1 januari 2019 övertagit driften av uthyrningen i egen regi.

Innan denna omklassificering har en extern värdering av förvaltningsfastigheterna enligt ovan skett och redovisats till verkligt värde. Detta värde utgör även ingångsvärde som rörelsefastighet.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ingående verkligt värde	290 241	245 027
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	-	-
Investeringar	1 287	521
Valutakursdifferenser	12 218	6 858
Värdeförändringar	45 567	39 042
Omklassificeringar	-349 413	-1 207
Utgående verkligt värde	0	290 241
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Anskaffningsvärde	0	169 647
Redovisat värde	0	290 241

NOT 10. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Med övriga ränteintäkter och liknande resultatposter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, positiva valutakursdifferenser på finansiella poster samt vinst vid avyttring av finansiella placeringar. Intäkterna redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader omfattar räntekostnader på lån, valutakursdifferenser på finansiella poster samt förlust och nedskrivningar av finansiella placeringar. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

FINANSIELLA INTÄKTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultat från kortfristiga placeringar	202	78
Ränteintäkter	159	
Övriga	60	
Total	421	78

FINANSIELLA KOSTNADER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	44	1 005
Räntekostnader	2 668	3 393
Total	2 711	4 395

NOT 11. INKOMSTSKATT / SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

REDOVISNINGSPRINCIP

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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Koncernen	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Skatt på periodens resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-10 807	-9 761
Totalt redovisad skatt	-10 807	-9 761
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	20 965	24 045
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-4 612	-5 290
Ej avdragsgilla kostnader	-52	-244
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-5 822	-5 913
Effekt av utländsk skattesats, 25 % (25 %)	-320	1 686
Redovisad effektiv skatt 52,0 (40,6) %	-10 807	-9 761

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Övervärden fastigheter	0	0	-46 782	-33 979	-46 782	-33 979
	0	0	-46 782	-33 979	-46 782	-33 979

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkn.	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-10 807	-46 782

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 54 907 tkr (40 788) i koncernen, varav 16 742 tkr (15 287) är hänförligt till moderbolaget. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas.

NOT 12 RÖRELSEFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

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.

BOHO CLUB

Quartiers genomför en renovering av en hotellfastighet som förvärvades 2017 i ett paket av fastigheter benämnda Centro Forestal Sueco (CFS). När byggnationen är klar öppnar ett livsstilshotell med två restauranger under namnet Boho Club på fastigheten.

Eftersom hotellfastigheten är under renovering har inga avskrivningar på enskilda komponenter skett under 2018. Efter genomförd ombyggnation kommer avskrivningar att påbörjas. Avskrivningarna kommer att ske på de komponenter som identifierats såsom stomme (100-150 år), tak (50 år), fasad (50 år), inre ytskikt (15-20 år), installationer (20-25 år) och markanläggningar (25-30 år).

QUARTIERS APARTMENT HOTEL & RESORT

Per 2018-12-31 skedde en omklassificering av Bolagets 99 lägenheter kallad Quartiers Apartment Hotel & Resort från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Sedan 1 januari 2019 bedriver Quartiers ett lägenhetshotell i egen regi. Någon avskrivning har inte skett då fastigheten under hela 2018 varit klassificerad som förvaltningsfastighet och värderats till marknadsvärde.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 502	0
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter		92 848
Investeringar	6	121
Valutakursdifferenser	3 848	1 533
Omklassificeringar	357 013	
Utgående redovisat värde	455 369	94 502
<hr/>		
Uppgifter om rörelsefastigheter		
Anskaffningsvärde	265 571	94 502
Redovisat värde	455 369	94 502

NOT 13. INVENTARIER, VERKTYG OCH MASKINER

REDOVISNINGSPRINCIP

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.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	8 235	7 916
Inköp	11	1 491
Omklassificering	-640	285
Valutakursdifferenser	101	372
Avskrivningar	-1 901	-1 829
Utgående redovisat värde	5 807	8 235

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

NOT 14 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Som finansiella anläggningstillgångar redovisas innehav i intresseföretag, andra långfristiga värdepappersinnehav samt övriga långfristiga fordringar. Innehav i intresseföretag och lånfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas till verkligt värde enligt principerna för finansiella instrument (Not 23). För marknadsnoterade innehav innebär detta av balansdagens marknadskurs och utgör därför värdenivå 1 enligt IFRS 13.

MARKNADSRISK

Förlust på andra långfristiga värdepappersinnehav uppkommer om värder på aktierna faller.

KREDITRISK

Förlust på övriga långfristiga fordringar uppkommer när motparten inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden. För vidare beskrivning av kredrisk se not 23

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Per balansdagen utgjordes andra långfristiga värdepappersinnehav uteslutande av kompensationsobligationer i Banco Santander som erhöles som ersättning för aktier i Banco Popular. Obligationerna är föremål för handel och tillgången redovisats till marknadsvärdet som utgörs av marknadskurs på balansdagen.

NOT 15. PROJEKTFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter värderas löpande till anskaffningsvärde eller till nettoförsäljningsvärde om detta är lägre.

I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveck-

ling 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.

Resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Anskaffningsvärde	111 284	50 373
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	24 367	49 704
Investeringar i fastigheterna	42 265	8 057
Avyttringar	-20 893	
Valutakursdifferenser	3 826	2 228
Omklassificeringar	-7 699	922
Utgående redovisat värde	153 150	111 284

NOT 16. FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURES / INTRESSEFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Fordringar på Joint ventures/Intresseföretag redovisas enligt de principer som beskrivs i not 23 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar på Joint Ventures / Intresseföretag avser i sin helhet fordringar på Quartiers Estate Espana SL.

NOT 17. KUNDFORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 23 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Brutto	5 078	6 767
Minus: hyresrabatt	-2 577	0
Summa	2 509	6 767

Koncernens kundfordringar avser i all väsentlighet fordringar på den tidigare operatören av bolagets förvaltningsfastigheter. I december 2018 ingick bolaget en överenskommelse med operatören om att avtalet ska upphöra i förtid per 2018-12-31. Som del av denna överenskommelse befriades operatören från betalning av hyra till viss del. Denna befrielse från att erlägga full hyra har i koncernen klassificerats som en hyresrabatt och har reducerat redovisad kundfordran med 2 569 tkr. Hyresrabattens storlek är avhängig det slutliga resultatet av uthyrningsverksamheten 2018 och kommer att fastställas slutligen under 2019.

Den fordran som är upptagen som kundfordran motsvarar det belopp som bolaget bedömt kommer att inflyta under 2019 efter avdrag för hyresrabatt.

NOT 18. ÖVRIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 23 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
Erlagda depositioner och handpenningar	0	4 910
Mervärdesskatterelaterade fordringar	1 173	1 764
Övriga poster	628	487
Summa	1 801	7 161

Erlagda depositioner och handpenningar redovisas som förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2018.

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 23 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott till leverantörer	11 998	14 164
Handpenning förvärv mark	1 748	0
Option förvärv fastighet	4 668	0
Förskottsbetalda säljprovisioner	1 498	0
Förutbetalda hyror	0	33
Förutbetalda leasing	64	64
Övriga	894	27
Summa	20 371	14 288

NOT 20. LIKVIDA MEDEL

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Bolagets likvida medel utgörs främst av banktillgodohavanden i svenska kronor.

NOT 21. EGET KAPITAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital och utgörs av emitterade stam- och preferensaktier. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapitalet. Reserver omräkningsdifferenser utgörs av sådana omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat. Balanserad vinst inkl. periodens resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet med avdrag för utdelning till aktieägare.

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 kapitalkategorin "Övrigt tillskjutet kapital". Utdelning på preferensaktier redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

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

ANTAL AKTIER

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 393 tkr och fördelar sig på 55 737 513 aktier. Av aktierna är 48 462 896 aktier stamaktier och 7 274 617 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North. Under 2018 har en nyemission av 1 194 547 preferensaktier till teckningskursen 10,00 SEK per aktie genomförts.

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.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 23 480 tkr, efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 7 177 tkr. Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, 16 303 tkr, har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 48 462 896 stycken.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående totalt antal aktier	48 462 896	30 658 000
Effekt av nyemitterade aktier	0	7 862 134
Genomsnittligt antal stamaktier	48 462 896	38 520 134

NOT 22 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Som avsättning redovisas belopp som förväntas krävas för att reglera en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser.

Som övrig avsättning redovisas reservering för tilläggsköpeskilling avseende förvärv av Wecap Spain SL. Tilläggsköpeskillingen är beroende av att ett visst ekonomiskt resultat i bolaget uppnås och förväntas utlösas tidigast 2021.

NOT 23 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen klassificeras i enlighet med IFRS 9 i tre olika kateogrier: finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen; finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades. Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Jämförelsesiffror för 2017 har anpassats till klassificeringen i enlighet med IFRS 9.

Finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Quartiers avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehas i syfte att erhålla avtal-

senliga kassafflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassafflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Quartiers finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår mindre noterade innehav vars värde beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen.

Quartiers skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut, andra låneskulder samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Finansiella skulder klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som kortfristig del av kortfristiga skulder från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i det närmaste motsvara dess redovisade värden. Säkerhet är ställd i bolagets fastigheter.

Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde 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.

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

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

Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder, finansiering av förvärv, samt amortering av lån.

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 2018 (2017) uppgick koncernens räntebärande skulder i Euro till motsvarande 195 626 tkr (157 990). De spanska fastigheternas bokförda värde uppgick vid samma tidpunkt till 608 519 tkr (496 027). Det innebär att moderbolagets aktieinnehav i det utländska koncernföretaget är exponerat mot valutakursförändringar.

KÄNSLIGHETSANALYS

Bolaget har huvuddelen av sina transaktioner samt tillgångar och skulder i Euro. Valutakursförändringar har därför en stor effekt på redovisade värden. Förändringar i räntekostnad påverkar i första hand resultat före skatt.

	Förändring %	Värdeeffekt fastigheter tkr	Förändring upplåning tkr	Effekt på eget kapital netto tkr	Effekt på resultat före skatt tkr
Valutakursförändring	+/-1,0%	+/-6 085	+/- 1 963	+/- 4 122	+/- 120
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning	+/-1,0%				+/- 1 978

D) Kreditrisk - Bolaget har fordringar på den operatör som fram till och med 2018-12-31 hyrde Bolagets förvaltningsfastigheter. Fordran inklusive hyresrabatt uppgick per balansdagen till 2 372 tkr vilket motsvarar det belopp som förväntas inflyta under 2019.

KAPITALSTRUKTUR

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 till andra intressenter. En väl strukturerad kapitalstruktur är viktig för att hålla bolagets kapitalkostnad på en så låg nivå som möjligt.

På samma sätt som andra företag i branschen gör, 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. Nuvarande skuldsättningsgraden ligger under intervallet för av styrelsen önskad skuldsättningsgrad. Styrelsen önskar att skuldsättningsgrad ska finnas inom intervallet 55 – 60 % för att nå avkastningskraven på eget kapital. Under 2018 har bolaget arbetat aktivt med skuldfinansiering via spanska kreditinstitut vilket resulterat i en ökad skuldsättningsgrad. Samtidigt som bolaget arbetar för en ökad skuldsättning ligger fokus på att refinansiera lån med hög ränta för att på så sätt minska bolagets kapitalkostnad och uppnå en för verksamheten optimal kapitalstruktur.

SKULDSÄTTNINGSGRAD	2018-12-31	2017-12-31
Total upplåning	215 561	177 195
Avgår: Likvida medel	-8 422	-6 131
Nettoskuld	207 139	171 064
Eget kapital	373 171	344 157
Summa kapital	580 310	498 395
Skuldsättningsgrad	36%	34%

UPPLÅNING

Quartiers upplåning består främst av lån i spanska kreditinstitut upptagna i samband med det ursprungliga förvävet av de fastigheter som förvärvades direkt från den spanska banken Banco Popular. Lånen är noterade i Euro och säkerställda genom fastighetsinteckningar. Räntesatsen uppgår till mellan 1,5 och 2,0 %. Löptiden på lånen är i genomsnitt 15 år.

Eftersom spanska banker för närvarande generellt är restriktiva med att ge lån till fastighetsinvesteringar har finansieringen av nya förvärv och projektutveckling historiskt huvudsakligen skett genom nyemissioner. I syfte att möjliggöra förvärv och utveckling av befintliga projekt, samt öka avkastningen på eget kapital, har upplåning under 2018 även skett utanför den traditionella banksektorn.

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.

I sammanställningen över upplåning nedan har även ej reglerad köpeskilling för fastigheter inkluderats. Tilläggsköpeskillingar redovisas som övriga avsättningar och ingår inte i upplåning.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig		
Banklån	152 970	145 379
Leasingskuld	1 201	1 825
Skuld köpeskilling	13 872	13 297
Summa	168 043	160 501
Kortfristig		
Leasingskuld	950	553
Banklån	16 883	12 612
Lån från finansieringsinstitut utanför banksektorn	25 773	0
Övriga kortfristiga lån	3 911	3 530
Summa	47 518	16 695

FÖRFALLOANALYS

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 2018	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Skulder till kreditinstitut	16 883	16 440	44 148	92 382
Skulder till finansieringsinstitut utanför banksektorn	25 773			
Leasingskuld	950	986	215	
Skuld köpeskilling		13 872		
Leverantörsskulder	6 669			
Övriga kortfristiga skulder	14 089			

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Tkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar i balansräkningen						
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 194	5 003		0	1 194	5 003
Övriga långfristiga fordringar		0	38	38	38	38
Kundfordringar		0	2 372	6 767	2 372	6 767
Övriga fordringar		0	1 801	7 161	1 801	7 161
Likvida medel		0	8 422	6 131	8 422	6 131
Summa	1 194	5 003	12 633	20 097	13 827	25 100
Skulder i balansräkningen						
Långfristig upplåning från kreditinstitut	0	0	152 970	147 338	152 970	147 338
Kortfristiga upplåning från kreditinstitut och finansieringsinstituten utanför banksektorn	0	0	42 656	13 030	42 656	13 030
Leasing	0	0	950		950	
Leverantörsskulder	0	0	6 669	2 010	6 669	2 010
Övriga skulder	0	0	14 089	8 453	14 089	8 453
Summa	0	0	217 335	170 831	217 335	170 831

NOT 24. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till andra finansieringsinstitut	25 773	
Skulder till närstående	11	11
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	3 911	3 530
Skuld preferensaktieutdelning	3 492	1 958
Övrigt	4 779	2 945
Summa	37 966	8 453

NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	146	152
Upplupna sociala avgifter	46	48
Övriga upplupna kostnader	1 467	1 096
Summa	1 659	1 296

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. Därutöver har pantsättning skett av aktier i dotterbolag.

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Leasade anläggningstillgångar med äganderättsförbehåll	1 739	2 378
Fastighetsinteckningar	242 752	201 973
Summa	244 491	204 351
Övriga ställda säkerheter		
Pantsatta aktier i dotterbolag	38 927	13 297

NOT 27 EVENTUALFÖRBINDELSER

Quartiers har en option att förvärva en tomt i anslutning till bolagets fastighet CFS på Golden Mile i Marbella. För den icke tvingande köptionen har bolaget erlagt 450 TEUR. Total köpeskilling uppgår till 1 788 TEUR.

NOT 28 KASSAFLÖDEANALYS

REDOVISNINGSPRINCIP

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden. I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

NOT 29 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 2018 gjorts med motsvarande 612 tkr (344 tkr) exklusive mervärdesskatt. Därutöver har ersättning i form av lön utgått med 40,8 tkr (0).

Andreas Bonnier

Andreas Bonnier erhöi i april 2018 andrahands pant i 13 av de 99 lägenheter som Quartiers äger i Hacienda de Cifuentes i Benahavis. Värdet på säkerheten motsvarar det borgensåtagande som Andreas har lämnat. Borgen avser utestående köpeskilling CFS om ca 13,3 Mkr. Panten ersatte tidigare pant i aktier i CFS Residential SL. I samband med att Quartiers dotterbolag Flexshare Espana SL signerade låneavtal med Arcano Partners under 2019 avsåg sig Andreas säkerheten i lägenheterna.

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Per den 1 januari 2019 övertog bolaget uthyrningsverksamheten från den tidigare operatören avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Uppsägningen av avtalet med operatören har föranlett en nedskrivning av hyresintäkter under andra halvåret 2018 på 2 577 TSEK. Genom övertagandet av uthyrningsverksamheten förväntas resultatet från uthyrningen förbättras.

Aktuell försäljningsstatus i projekt 22byQuartiers är att 18 av 22 lägenheter har sålts. Tillträde sker löpande under första halvåret 2019.

I mars förvärvades majoriteten av driftbolaget för hotellprojektet Boho Club. Bolagets lokala partner i projektet, Raouf Amer Lofti, kvarstår som ägare av 20% av aktierna. Samtidigt säkerställdes ytterligare finansiering för genomförandet av projektet om 4,5 MEUR från den spanska investmentbanken Arcano Partners.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	2	4 681	6 453
Summa rörelseintäkter		4 681	6 453
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 469	-11 185
Personalkostnader	4	-2 105	-2 501
Avskrivningar		-1 104	-1 104
Rörelseresultat		-3 997	-8 337
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 645	4 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-476	-1 086
Resultat från finansiella poster		2 169	3 892
Resultat före skatt		-1 828	-4 445
Skatt på årets resultat	6	0	0
Periodens resultat		-1 828	-4 445
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET			
Periodens resultat		-1 828	-4 445
Summa totalresultat		-1 828	-4 445

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		0	20 000
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 257	3 361
Finansiella anläggningstillgångar	8		
Andelar i dotterföretag	8	232 298	219 709
Andelar i Joint Ventures / Intresseföretag		8 890	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	8	27 584	19 233
Övriga långfristiga fordringar	8	438	638
Summa anläggningstillgångar		271 467	242 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	0	18
Övriga fordringar	12	846	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 836	4 335
Finansiella placeringar	13	12	0
Likvida medel		2 144	3 794
Summa omsättningstillgångar		8 848	8 352
SUMMA TILLGÅNGAR		280 328	271 294

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL & SKULDER			
EGET KAPITAL	10,11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 393	1 314
Ej registrerat aktiekapital		0	50
Summa bundet eget kapital		1 393	1 364
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		291 673	279 852
Balanserat resultat		-24 903	-13 281
Årets resultat		-1 828	-4 445
Summa fritt eget kapital		264 942	262 126
SUMMA EGET KAPITAL		266 335	263 489
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	12	5 394	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		376	1 246
Övriga kortfristiga skulder	13,14	7 383	5 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13,15	840	992
Summa kortfristiga skulder		8 599	7 805
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		280 328	271 294

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 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
Ingående balans per 2018-01-01	1 364	279 852	-17 726	263 489
Totalresultat				
Periodens resultat			-1 828	-1 828
Summa totalresultat			-1 828	-1 828
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	30	11 916		11 945
Utbetald utdelning preferensaktier			-3 205	-3 205
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier			-3 972	-3 972
Emissionskostnader		-95		-95
Summa transaktioner med aktieägare	30	11 821	-7 177	4 673
Utgående balans per 2018-12-31	1 394	291 673	-26 731	266 334

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 997	-8 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	1 104	1 104
Erhållen ränta	2 645	4 978
Erlagd ränta	-476	-1 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-724	-3 341
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	18	3 605
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 177	9 021
Ökning/minskning leverantörsskulder	-870	-1 071
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-2 306	-4 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 059	4 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	-95	-200 229
Investeringar i intresseföretag	-8 890	
Ökning/minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	-8 351	28 872
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar	200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 136	-171 357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	24 750	167 491
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-3 205	-2 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 545	164 554
Periodens kassaflöde	-1 650	-2 596
Likvida medel vid periodens början	3 794	6 390
Likvida medel vid periodens slut	2 144	3 794

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

NOT 1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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.

NOT 2. NETTOOMSÄTTNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets nettoomsättning utgörs av förvaltnings- och projektledningstjänster gentemot koncernens spanska dotterföretag. Intäkterna redovisas i den period de avser.

NOT 3. ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	357	368
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	80	135
Summa	437	503

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument

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

Leasing

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

NOT 4. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Medelantalet anställda		
Män	1	1,5
Kvinnor	0,5	1
Totalt	1,5	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsens ordförande	160	160
Styrelseledamöter	160	160
Totalt styrelsearvode	320	320
Verkställande direktör i moderbolaget	447	1 379
Tidigare Verkställande direktör i moderbolaget	780	
Övriga anställda	0	729
Totalt löner och andra ersättningar	1 227	2 108
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	184	99
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	480	561
Totalt sociala kostnader	664	660
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 811	2 768

NOT 5. RÄNTEINTÄKTER, KOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Finansiella intäkter avser ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag om 2 486 tkr samt övriga ränterintäkter på 159 tkr. Räntekostnader och liknande resultatposter avser i första hand räntekostnader på övriga kortfristiga skulder.

NOT 6. SKATT

	2018-12-31	2017-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-1 828	-4 455
Skatt enligt gällande skattesats 22%	402	978
Ej avdragsgilla kostnader	-14	-22
Emissionskostnader som redovisas i eget kapital	95	2 433
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	484	3 389
Redovisad effektiv skatt	0	0

NOT 7. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar. Planenlig avskrivningar görs med 20%.

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	3 361	4 465
Inköp	0	0
Avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående redovisat värde	2 257	3 361

NOT 8. FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs tidigare nedskrivning.

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterföretagen. Ränta på fordringarna kapitaliseras löpande.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	19 233	48 105
Tillkommande fordringar	17 254	171 328
Omvandling till kapitaltillskott	0	-200 200
Utgående redovisat värde	36 487	19 233

	2018-12-31	2017-12-31
Flexshare SL	16 370	18 566
Quartiers Properties Holding SL	6 083	0
CFS Residential Property SL	0	667
Wecap Spain SL	5 131	0
Summa	27 584	19 233

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Namn Org. nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde
Flexshare España, S.L. B19567130	Malaga	100%	100%	94 998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Malaga	100%	100%	124 711
Wecap Spain SL B93536621	Malaga	100%	100%	12 589
Summa				232 298

Det bokförda värdet på aktierna i Wecap Spain SL inkluderar reserv för bedömd tilläggsköpeskilling om 5 394 tkr.

ÅRETS FÖRÄNDRING	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 709	19 480
Inköp	7 195	29
Lämnade kapitaltillskott genom omvandling av lån		200 200
Reservering tilläggsköpeskilling	5 394	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 298	219 709
Utgående redovisat värde	232 298	219 709

ANDELAR I JOINT VENTURES / INTRESSEFÖRETAG

Namn Org. nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde
The Bohoclub SL	Malaga	50%	50%	8 890

ÅRETS FÖRÄNDRING	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Nybildning	16	0
Lämnade kapitaltillskott	8 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 889	0
Utgående redovisat värde	8 889	0

NOT 9. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad leasing, kortfristig del	200	200
Handpenning förvärv mark	1 748	0
Förutbetalda hyror	0	33
Kostnader som ska vidarefaktureras	3 800	3 800
Förskott till leverantörer	0	212
Förutbetalad leasing	64	64
Övriga	24	26
Summa	5 836	4 335

NOT 10. EGET KAPITAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterföretaget som en ökning av fritt eget kapital. Värdet på de lämnade aktieägartillskotten som aktiverats av moderbolaget prövas i enlighet med vad som framgår under Andelar i dotterföretag, årets förändring. Se i övrigt koncernens Not 21.

ANTAL AKTIER

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 393 tkr och fördelar sig på 55 737 513 aktier. Av aktierna är 48 462 896 aktier stamaktier och 7 274 617 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North. Under

2018 har en nyemission av 1 194 547 preferensaktier till teckningskursen 10,00 SEK per aktie genomförts.

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.

NOT 11. VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	291 672 718
Balanserat resultat	-24 903 162
Årets resultat 2018	-1 828 244
Summa disponibla medel	264 941 312

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. 252 941 312 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 28 juni 2019, den 30 september 2018, den 30 december 2019, den 31 mars 2020 och den 30 juni 2020. Av årsstämman 2018 beslutad utdelning med avstämningsdag 29 mars 2019 har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 och har således redan reducerats från det belopp som står till årsstämmans förfogande.

NOT 12 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar avser reservering för tilläggsköpeskilling Wecap. Se not koncern.

NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 22, gäller även moderbolaget bortsett från att moderbolaget tillämpar undantaget för IFRS 9 i enlighet med RFR 2.

Tkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings- värd		Summa	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	36 487	19 233	36 487	19 233
Andra långfristiga fordringar	438	638	438	638
Kundfordringar	0	18	0	18
Övriga fordringar	868	204	868	204
Finansiella placeringar	12	0	12	0
Likvida medel	2 144	3 794	2 144	3 794
Summa	39 949	23 887	39 949	23 887
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Leverantörsskulder	376	1 246	376	1 246
Räntebärande skulder	3 911	3 530	3 911	3 530
Upplupna kostnader	840	992	840	992
Övriga kortfristiga skulder	3 472	2 037	3 472	2 037
Summa	5 599	7 805	5 599	7 805

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till närstående	11	11
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	3 911	3 530
Skuld preferensaktieutdelning	3 492	1 958
Övrigt	-31	68
Summa	7 383	5 567

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	146	152
Upplupna sociala avgifter	46	48
Övriga upplupna kostnader	648	792
Summa	840	992

NOT 16 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I mars förvärvades majoriteten av driftbolaget för hotellprojektet Boho Club. Bolagets lokala partner i projektet, Raouf Lofti, kvarstår som ägare till 20% av aktierna.

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 8 maj 2019

Jörgen Cederholm
Ordförande

Marcus Johansson Prakt
Verkställande direktör

Jimmie Hall
Ledamot

Åke Olofsson
Ledamot

Sten Andersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2019

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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25-65 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 2018 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 2018 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 koncernen 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 1-24 och 68-69. 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om

en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 2018 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 8 maj 2019

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 1 393 437,825 kronor fördelat på 48 462 896 stamaktier och 7 274 617 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 2018

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 091 340	50 000	18,2%	20,5%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 139 018	85 370	11,2%	12,5%
3	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,0%	7,8%
4	LMK-bolagen & stiftelse	3 552 714	1 402 222	8,9%	7,5%
5	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	3,7%	4,1%
6	Bosmac Invest AB	2 400 666	-	4,3%	4,9%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	150 000	3,8%	4,1%
8	JP Morgan Securities, New York	1 942 008	-	3,5%	4,0%
9	Mats Invest AB	1 630 000	156 000	3,2%	3,4%
10	Leif Edlund	1 333 334	-	2,4%	2,7%
	Övriga	13 508 782	5 401 025	33,9%	28,5%
	Totalt	48 462 896	7 274 617	100,0%	100,0%

Källa: Euroclear

ÅRSSTÄMMA 2019

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

- **Tid:** Onsdagen den 29 maj 2019 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 23 maj 2019, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast torsdagen den 23 maj 2019.

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 2019	29 maj 2019
Delårsrapport jan-jun 2018	31 juli 2019
Bokslutskommuniké jan-dec 2019	28 februari 2020

KONTAKT

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

Jörgen Cederholm, Ordförande
e-post: jorgen.cederholm@quartiersproperties.se
mobil: +46(0)70-290 19 00



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

KONTAKT

Bolaget - Quartiers Properties AB (publ)

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

E-post: Info@quartiersproperties.se

Hemsida: www.quartiersproperties.se