

Quartiers Properties AB (publ)

Org nr 556975-7684

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

januari - december 2016

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

Helåret och andra halvåret i sammandrag

- Nettoomsättning uppgår till 4 242 (0) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 4 114 (0) TSEK.
- Rörelseresultatet uppgår till 41 359 (34 839) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 15 783 (34 839) TSEK.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 49 188 (38 334) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 14 322 (0) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgår till 23 987 (24 421) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 8 536 (24 421) TSEK.
- Resultat per aktie för perioden uppgick till 8,84 kr (75,4 kr), varav andra kvartalet utgjorde 2,45 kr (41,79 kr).
- Verkligt värde på bolagets fastighetsbestånd enligt värdering gjord av CBRE Valuation uppgår till 319 267 TSEK. Det motsvarar en värdeökning om 54,9 procent jämfört med anskaffningsvärdet.
- Eget kapital har ökat från 49 252 TSEK per den 31 december 2015 till 141 333 TSEK den 31 december 2016. Det motsvarar en ökning om 186 procent.

Väsentliga händelser under andra halvåret

- Bolaget ingick i november 2016 ett avtal om att förvärva tre intilliggande fastigheter i Marbella kända som Centro Forestal Sueco. Köpeskillingen uppgår till 13,5 miljoner EUR. Tillträde beräknas ske under 2017.
- Bolaget genomförde under fjärde kvartalet en riktad stam- och preferensaktieemission om totalt 21,7 MKR.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

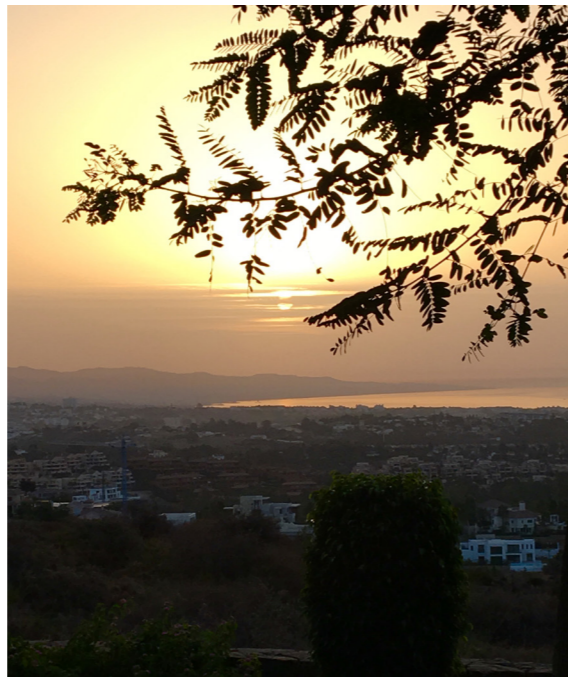
- Bolaget ingick i februari 2017 ett avtal om förvärv av del av ett villaprojekt i Marbella. Köpeskillingen uppgår till 1,1 miljoner EUR.

juli till december 2016

- Intäkter, 4 114 (0) TSEK.
- Rörelseresultat, 15 783 (34 839) TSEK.
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter, 14 322 (0) TSEK.
- Resultat efter skatt, 8 536 (24 421) TSEK.
- Resultat per stamaktie, 2,45 (41,79 kr) SEK.



Hacienda de Cifuentes, Benahavis.



Utsikt lägenhet, Hacienda de Cifuentes Benahavis.

januari till december 2016

- Intäkter, 4 242 (0) TSEK.
- Rörelseresultat, 42 359 (34 839) TSEK.
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter, 49 188 (38 334) TSEK.
- Resultat efter skatt, 23 987 (24 421) TSEK.
- Resultat per aktie, 8,84 (75,4) SEK.



VD HAR ORDET

2016 har varit ett händelserikt år där vi lyckats med det som vi föresatte oss - Att få igång uthyrningsverksamheten genom att kontraktera en operatör och att etablera Quartiers på den Spanska Solkusten. Fastighetsportföljen har utvecklats positivt under året både genom välriktade investeringar och en värdeutveckling på marknaden. Under året har vi attraherat kapital i två skilda nyemissioner vilket satt oss på kartan på den nordiska kapitalmarknaden och gjort oss till ett synligare bolag för såväl investerare som banker.

Vi har under året färdigställt 58 lägenheter och kontrakterat en operatör som påbörjade uthyrning och drift i juni 2016. Under sista kvartalet tog operatören även in de 41 lägenheterna i verksamheten och har under året lyckats få en stadig beläggning på samtliga 99 lägenheter med en mix av både kort- och långtidsuthyrning. Vi har tillsammans med operatören noterat en stark efterfrågan inom långtidssegmentet vilket till stor del kan förklaras av en rådande bostadsbrist och avsaknad av hyreslägenheter i regionen. Vid årsskiftet var 53 av 66 lägenheter avsedda för långtidsuthyrning uthyrda. Idag är kvoten fylld och operatören har hyrt ut

samtliga 66 lägenheter. Resterande 33 lägenheter har avsatts för korttidsuthyrning där gruppresor och turism förväntas bidra till en god beläggning under vår- och sommarmånaderna. Kundnöjdheten har varit hög vilket återspeglas i ett helhetsbetyg för 2016 om 9,2 (av 10,0) från gäster som har bokat via Booking.com.

Under året genomförde vi en nyemission av preferensaktier och bolaget tog klivet in på den publika kapitalmarknaden. Preferensaktien listades på NGM Nordic MTF med syftet att stärka Quartiers marknadsprofil, skapa synlighet och transparens gentemot hyresgäster, banker och övriga finansörer, samt underlätta tillkommande förvärv och ge bolaget en kvalitetsstämpel. Det har vi lyckats med.

För att stärka organisationen anställde vi under hösten en CFO med fokus på finansierings- och utvecklingsprojekt, samt med syftet att stärka bolagets positionering inom fastighetsutvecklingssegmentet.

Sammantaget för 2016 kan vi redovisa en stark värdeutveckling i både förvaltnings- och projektportföljen. En positiv marknad och välriktade investeringar bidrog till en fortsatt värdeökning av bolagets fastigheter. Verkligt värde uppgick enligt oberoende värdering till 319,2 MSEK vilket ska jämföras med anskaffningsvärdet på 202,2 MSEK.



Hacienda de Cifuentes, Benahavis.

Nya förvärv

På attraktiva Golden Mile i Marbella förvärvade vi under sista kvartalet tre intilliggande fastigheter kända som Centro Forestal Sueco. Golden Mile är ett exklusivt område på den spanska solkusten och hem för några av Marbellas mest exklusiva villor och hotell. Fastigheten har en bebyggd yta om 7 282 kvadratmeter i enlighet med detaljplanen från 1986. Detaljplanen från 2010 tillät byggrätter om totalt 16 543 kvadratmeter. En ny detaljplan är under utveckling och beroende på utfall avser vi att utveckla fastigheten på det sätt som bedöms mest lämpat beaktat av fastighetens läge och karaktär, samt bolagets långsiktiga strategi. Fram tills det att en ny detaljplan beslutas avser vi att upprusta fastigheten för att bedriva hotell- och restaurangverksamhet. Tillträde kommer att ske under 2017.

Produktionsstarter Gran Vista och Villa Amapura

Under sista kvartalet startade projektarbetet med Gran Vista vilket är två ofärdiga huskroppar med fantastisk utsikt beläget intill vår nuvarande anläggning Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavis. Huskropparna kommer att husera 24 lägenheter och säljstart av Gran Vista beräknas ske under andra kvartalet 2017. Försäljningen bedöms generera en god avkastning som bolaget avser att återinvestera i nya utvecklingsprojekt.

Under 2017 avser vi även påbörja produktion av Amapuraprojektet, samt säljstart och produktion av ytterligare 60 lägenheter belägna strax intill lägenheterna i Gran Vista.

Steg för fortsatt expansion

Vi har under året landat de projekt vi planerade för 2016 och kommer nu fortsätta utveckla Quartiers Properties som ett förvaltnings- och fastighetsutvecklingsbolag på den spanska solkusten. Arbetet med att positionera varumärket löper på enligt plan och ytterligare insatser kommer att göras under 2017. Vi lägger nu i en högre växel än tidigare och arbetar för fortsatt expansion inom såväl förvaltnings- som utvecklingssegmentet. Vi ser en särskilt stor utvecklingspotential inom fastighetsutvecklingssegmentet där vi avser att expandera kraftigt under 2017.

Det kommande året kommer att präglas av fortsatt tillväxt i såväl fastighetsportföljen som i organisationen generellt. Jag ser med stor glädje fram emot 2017 där Quartiers Properties fortsätter sin resa mot att bli en erkänd och etablerad aktör på den spanska solkusten.

Katri Lind

Verkställande direktör



FINANSIELL RAPPORT

Resultat- balans- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med december 2016. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Quartiers omsättning uppgick till 4 242 (0) TSEK. Intäkterna härrör främst från Bolagets uthyrning av lägenheter till en fristående operatör. Uthyrningen påbörjades den 1 juni 2016.

Kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till 12 109 (3 495) TSEK, varav 4 716 (0) TSEK avser fastighetskostnader. Bolagets operativa verksamhet startade den 1 juni 2016 när uthyrningen påbörjades. Övriga externa kostnader är positiva andra halvåret 2017 vilket beror på att emissionskostnader under andra halvåret bokats mot eget kapital.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2016 omfattade beståndet av förvaltningsfastigheter 99 färdigbyggda lägenheter. Under andra halvåret har 58 lägenheter varit föremål för uthyrning och under det fjärde kvartalet togs resterande 41 lägenheter in i beståndet för uthyrning.

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Bolagets ränteintäkter och liknande resultatposter

uppgick för verksamhetsåret till 1 384 TSEK (0). Intäktsposten är hänförlig till realiserade vinster kopplade till handel med finansiella instrument som uppgår till 830 TSEK samt valutakursvinster på 553 TSEK.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick för verksamhetsåret till 6 459 TSEK. 2 636 TSEK avser ränta för Bolagets banklån avseende finansiering av de genomförda fastighetsförvärven samt räntor på kortfristiga lån i moderbolaget. 3 822 TSEK avser nedskrivning av övriga långfristiga värdepappersinnehav.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgår till 23 987 (24 421) TSEK. Bolagets resultat förklaras främst av värdeförändringar på Bolagets förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -22 213 (-9 304) TSEK. Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförligt till kostnader för att etablera bolaget som en ledande regional aktör på spanska solkusten. Likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 10 117 (3 212) TSEK.



Vacker utsikt från en av Quartiers Propertiers fastigheter - Ampura.

Investeringar i fastighetsbestånd

Investeringar under perioden uppgår till 101 409 TSEK (45 930). Totalt har sedan bolaget bildades 2014 investeringar i fastigheter gjorts med 206 067 TSEK. Därutöver har Bolaget ingått avtal om ytterligare förvärv med tillträde under 2017 med en total köpeskilling om ca 140 155 TSEK. Investeringar i inventarier och utrustning uppgår till 9 003 (0) TSEK.

Projektfastigheter

Under året har en tomt med bygggrätt för 60 fastigheter anskaffats. Anskaffningspriset uppgår till 27 217 TSEK. Därutöver har två huskroppar anskaffade 2015 omklassificerats från förvaltningsfastigheter till projektfastigheter. Omklassificeringen har skett till bokfört värde inklusive värdeförändring per 2016-01-01. Bakgrunden till omklassificeringen är utvecklingen i marknaden och den kunskap som bolaget byggt upp vilket tillsammans gör att det bedöms finnas goda möjligheter till värdeskapande genom att bebygga och sedan erbjuda fastigheterna till försäljning.

Finansiering

Bolaget finansierar investeringar genom banklån och eget kapital. Under verksamhetsåret har bolaget tillförts 73 490 TSEK i eget kapital före emissionskostnader. Styrelsen har en långsiktig plan att expandera och utveckla Quartiers och dess fastighetsbestånd genom förvärv av nya fastigheter samt utveckling och försäljning av projektfastigheter. Styrelsen avser att finansiera tillkommande förvärv genom ytterligare extern finansiering såsom banklån och nyemissioner samt genom försäljningar av projektfastigheter. Styrelsen utvärderar löpande bolagets och koncernens finansieringssituation

Väsentliga händelser under andra halvåret

- Bolaget ingick i november 2016 ett avtal om att förvärva tre intilliggande fastigheter i Marbella kända som Centro Forestal Sueco. Köpeskillingen uppgår till 13,5 miljoner EUR. Tillträde beräknas ske under 2017.
- Bolaget genomförde under fjärde kvartalet en riktad stam- och preferensaktieemission om totalt 21,7 MKR.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Bolaget ingick i februari 2017 ett avtal om förvärv av del av ett villaprojekt i Marbella. Köpeskillingen uppgår till 1,1 miljoner EUR.

Närstående transaktioner

Aktieägaren Egonomics AB (vari Andreas Bonnier, styrelseledamot i Quartiers, är aktieägare) har lånat ut ca 3 097 TSEK till Quartiers. Fordran har därefter kvittats som betalning för Preferensaktier i Preferensaktieemissionen som genomfördes i juni. Jörgen Cederholm äger indirekt aktier i Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB som har ingått låneavtal med Quartiers om totalt 3 535 TSEK. Ränta har erlagt med ca 304 TSEK. Bolagen har också deltagit i emissioner och äger 576 800 stamaktier, 8 537 preferensaktier och 17 074 teckningsoptioner. Daniel Bonnier (släkting till Quartiers styrelseledamot Andreas Bonnier) kvittade fordringar på Bolaget om totalt ca 1,9 MSEK som betalning för stamaktier. Dessa fordringar löpte tidigare utan ränta.

Framtidsutsikter

Ingen prognos lämnas för 2017.

Styrelsens förslag till årsstämman 2017

Inför årsstämman den 26 maj 2017 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 9,60 kronor lämnas per preferensaktie.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens och/eller stamaktier, samt konvertibler och/eller teckningsoptioner. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.
- Bolaget förbehåller sig rätten att införa kallelsen till årsstämman föreslå stämman fler beslutspunkter.
- Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida senast den 12 maj 2017.

Nästa rapportdatum

Halvårsrapport januari – juni 2017 lämnas 2016-08-24.

Stockholm den 23 februari 2017.
Jörgen Cederholm, styrelseordförande
Andreas Bonnier, styrelseledamot
Katri Lind, styrelseledamot
Lars Åke Olofsson, styrelseledamot

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2014-07-01
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning		4 114	0	4 242	0
Övriga rörelseintäkter		38	0	38	0
Summa rörelseintäkter		4152	0	4 280	0
<i>Rörelsekostnader</i>					
Fastighetskostnader		-2 104	0	-4 716	0
Övriga externa kostnader		421	-3 157	-5 413	-3 157
Personalkostnader		-1 008	-338	-1 980	-338
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		14 322	38 334	49 188	38 334
Rörelseresultat		15 783	34 839	41 359	34 839
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 384	0	1 384	0
Räntekostnader och likande resultatposter		-5 050	-835	-6 459	-835
Resultat från finansiella poster		-3 666	-835	-5 075	-835
Resultat före skatt		12 117	34 004	36 284	34 004
Uppskjuten skatt		-3 581	-9 583	-12 297	-9 583
Periodens resultat		8 536	24 421	23 987	24 421
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTAL-RESULTAT					
Periodens resultat		8 536	24 421	23 987	24 421
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-1 478	-617	986	-1
Summa totalresultat		7 058	23 804	24 973	24 420
<i>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt:</i>					
Moderföretagets aktieägare		7 058	23 804	24 973	24 420
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK		2,45	41,79	8,84	75,40
Genomsnittligt antal stamaktier före och efter utspädning		2 935 235	569 565	2 562 477	323 862
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		3 065 800	2 000 000	3 065 800	2 000 000

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Utgivna teckningsoptioner innebär att det finns en potentiell utspädningseffekt. Med hänsyn till teckningstid och teckningsskurs bedöms utspädningseffekten dock vara marginell.



Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	245 027	138 267
Inventarier, verktyg och installationer		7 915	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 814	0
Övriga långfristiga fordringar		38	0
Summa anläggningstillgångar		258 794	138 267
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	5	50 373	0
Kundfordringar		7 885	0
Övriga fordringar		13 191	4 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297	987
Finansiella placeringar		263	0
Likvida medel		10 117	3 212
Summa omsättningstillgångar		82 126	9 052
SUMMA TILLGÅNGAR		340 920	147 319



Pågående projekt Gran Vista, 24 lägenheter, Benahavis.



Utsikt, Hacienda de Cifuentes, Benahavis.

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		868	500
Övrigt tillskjutet kapital		92 856	24 950
Reserver omräkningsdifferenser		1 549	-619
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		46 059	24 421
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		141 333	49 252
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		22 333	9 583
Skulder till kreditinstitut		152 690	81 029
Summa långfristiga skulder		175 023	90 612
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 203	2 353
Leverantörsskulder		1 301	878
Övriga kortfristiga skulder		9 607	3 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 453	418
Summa kortfristiga skulder		24 564	7 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 920	147 319

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2014-07-01	50	0	0	0	50
<i>Totalresultat</i>					
Periodens resultat	0	0	0	24 421	24 421
Valutakursdifferenser	0	0	-619	0	-619
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Summa totalresultat	0	0	-619	24 421	23 802
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission	450	24 950	0	0	25 400
Summa transaktioner med aktieägare	450	24 950	0	0	25 400
Utgående balans per 2015-12-31	500	24 950	-619	24 421	49 252
Ingående balans per 2016-01-01	500	24 950	-619	24 421	49 252
<i>Totalresultat</i>					
Periodens resultat	0	0	0	23 987	23 987
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Valutakursdifferenser	0	0	2 138	0	2 138
Summa totalresultat	0	0	2 138	23 987	26 126
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission	368	73 121	0	0	73 489
Utbetald utdelning preferensaktier	0	0	0	-580	-580
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	0	0	0	-1 739	-1 739
Emissionskostnader	0	-5 215	0	0	-5 215
Summa transaktioner med aktie-ägare	368	67 906	0	-2 319	65 595
Utgående balans per 2016-12-31	868	92 856	1 519	46 089	141 333



Villa Amapura.



Strand nära Centro Forestal.



Utsikt från Villa Amapura.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-07-01 2016-12-31	2015-07-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-01 2015-12-31
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>					
Rörelseresultat		15 784	34 005	41 359	34 005
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Återläggning av ned- och avskrivningar		1 088	0	1 088	0
Övriga poster ej kassapåverkade		-15 123	-38 442	-53 131	-38 443
Resultat från handel med finansiella instrument		831	-510	831	-510
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)		-1 228	0	-2 637	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 352	-4 947	-12 491	-4 948
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning kundfordringar		-7 743	0	-7 885	0
Ökning/minskning av finansiella placeringar		-263	0	-263	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		22 798	-5 840	-7 295	-5 840
Ökning/minskning leverantörsskulder		-961	878	423	878
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-8 979	-1 329	5 097	606
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 203	-11 238	-22 214	-9 304
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 223	-99 933	-60 039	-99 933
Investeringar i projektfastigheter		-937	0	-50 373	0
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar		-189	0	-9 674	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 349	-99 933	-120 086	-99 933
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission		20 176	25 450	68 274	25 450
Upptagna lån		5 457	86 999	83 380	86 999
Amortering av lån		-1 869	0	-1 869	0
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-580	0	-580	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 184	112 449	149 205	112 449
Periodens kassaflöde		8 038	1 278	6 905	3 212
Likvida medel vid periodens början		2 079	1 935	3 212	0
Kursdifferens i likvida medel		0	-1	0	0
Likvida medel vid periodens slut		10 117	3 212	10 117	3 212

Bolagets verksamhet är inte uppdelad i segment.

Moderbolagets rapport över totalresultatet



Terrass Hacienda de Cifuentes, Benahavis.

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-07-01 2016-12-31	2015-07-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-01 2015-12-31
Nettoomsättning		0	0	0	0
Summa rörelseintäkter		0	0	0	0
<i>Rörelsekostnader</i>					
Övriga externa kostnader		-2 147	-2 706	-4 743	-2 706
Personalkostnader		-1 008	-338	-1 980	-338
Rörelseresultat		-3 155	-3 044	-6 723	-3 044
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 814	186	3 408	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603	0	-873	0
Resultat från finansiella poster		2 211	186	2 535	186
Resultat före skatt		-944	-2 858	-4 188	-2 858
Periodens resultat		-944	-2 858	-4 188	-2 858
RAPPORT ÖVER TOTAL-RESULTATET					
Periodens resultat		-944	-2 858	-4 188	-2 858
Summa totalresultat		-944	-2 858	-4 188	-2 858

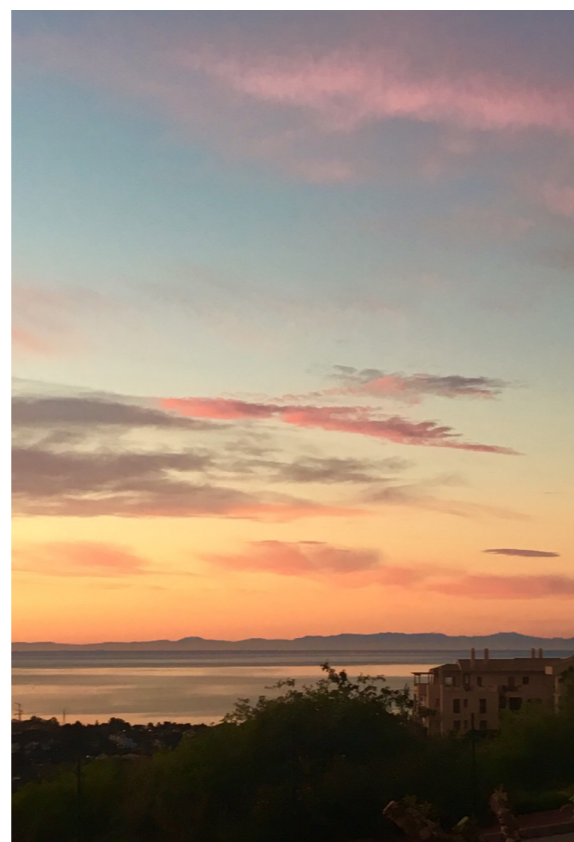




Lägenhet Hacienda de Cifuentes, Benahavis.



Bilservice Hacienda de Cifuentes, Benahavis.



Utsikt lägenhet, Projekt Gran Vista, Benahavis.

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		4 465	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		19 480	19 480
Övriga långfristiga fordringar		838	0
Summa anläggningstillgångar		24 783	19 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 623	0
Fordringar hos koncernföretag		48 105	4 653
Övriga fordringar		13 063	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		497	987
Finansiella placeringar		263	0
Likvida medel		6 390	112
Summa omsättningstillgångar		71 941	5 975
SUMMA TILLGÅNGAR		96 724	25 455

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		868	500
Summa bundet eget kapital		868	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		92 856	24 950
Balanserat resultat		-5 176	0
Periodens resultat		-4 188	-2 858
Summa fritt eget kapital		83 492	22 092
SUMMA EGET KAPITAL		84 360	22 592
SKULDER			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 317	878
Övriga kortfristiga skulder		9 103	1 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		944	153
Summa kortfristiga skulder		12 364	2 863
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		96 724	25 455

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2014-07-01	50	0	0	0	50
<i>Totalresultat</i>					
Periodens resultat	0	0	0	-2 858	-2 858
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Summa totalresultat	0	0	0	-2 858	-2 858
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission	450	24 950	0	0	25 400
Summa transaktioner med aktieägare	450	24 950	0	0	25 400
Utgående balans per 2015-12-31	500	24 950	0	-2 858	22 592
Ingående balans per 2016-01-01	500	24 950	0	-2 858	22 592
<i>Totalresultat</i>					
Periodens resultat	0	0	0	-4 188	-4 188
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Summa totalresultat	0	0	0	-4 188	-4 188
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission	368	73 121	0	0	73 489
Utbetald utdelning preferensaktier	0	0	0	-580	-580
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	0	0	0	-1 739	-1 739
Emissionskostnader	0	-5 215	0	0	-5 215
Summa transaktioner med aktieägare	368	67 906	0	-2 319	65 955
Utgående balans per 2016-12-31	868	92 856	0	-9 365	84 359

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2016-07-01 2016-12-31	2015-07-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-01 2015-12-31
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>					
Rörelseresultat		-3 155	-3 044	-6 723	-3 044
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Återläggning av avskrivningar		1 055	0	1 055	0
Övriga poster ej kassapåverkade		0	175	0	0
Erhållen ränta		2 814	186	3 408	186
Erlagd ränta		-603	0	-873	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		111	-2 683	-3 133	-2 858
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning kundfordringar		-3 623	0	-3 623	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		3 680	-5 863	-56 065	-5 863
Ökning/minskning leverantörsskulder		652	878	1 439	878
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-9 309	1 773	6 324	1 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 489	-5 895	-55 058	-5 859
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i dotterbolag		0	-19 433	0	-19 480
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 520	0	-5 520	0
Köp av finansiella anläggningstillgångar		-838	0	-838	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 358	-19 433	-6 358	-19 480
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission		40 590	25 400	68 274	25 450
Pågående nyemission		-20 414	0	0	0
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-580	0	-580	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 596	25 400	67 694	25 450
Periodens kassaflöde		4 749	72	6 278	111
Likvida medel vid periodens början		1 640	41	112	0
Kursdifferens i likvida medel		0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut		6 389	113	6 390	111

NOTER

Not 1. Allmän information

- Quartiers Properties AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag Flexshare España, S.L. förvärvar och utvecklar fastighetsprojekt i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm.
- Koncernens bokslutskommuniké har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 23 februari 2017.
- Bokslutskommunikén har varit föremål för översiktlig granskning av Quartiers revisorer.
- Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2. Grund för rapporternas upprättande

Quartiers Properties AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2015. Delårsrapporten omfattar sidorna 1-25 och sidorna 1-6 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.



Pool Hacienda de Cifuentes, Benahavis.

Not 3. Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående år. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Quartiers Properties AB (publ)'s årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Not 4. förvaltningsfastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde, även benämnt marknadsvärde, är det estimerade pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för bolagets fastigheter vid värdetidpunkten om de bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Värderingen av bolagets förvaltningsfastigheter har utförts av en certifierad värderingsman från CBRE Valuation Advisory S.A. Värderingen har utförts i enlighet med RICS internationella riktlinjer för fastighetsvärderingar (RICS Valuation Professional Standards – The Red Book).

Hacienda de Cifuentes

Bolagets 99 lägenheter belägna i Hacienda de Cifuentes har klassificerats som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen per den 31 december 2016 uppgick till 25 612 MEUR (245 027 MSEK) motsvarande i genomsnitt 258 TEUR (2 475 TSEK) per lägenhet. Jämfört med bokslutet per den 31 december 2015 och anskaffningsvärdet för de 41 lägenheterna som förvärvades under 2016, har lägenheterna värderats upp med 28,7 procent, motsvarande 54,7 MSEK varav 5,5 MKR avser valutakursförändring. Värdeökningen inklusive valutakursförändring reflekteras i resultaträkningen under posten "Värdet förändring förvaltningsfastighet".

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

Tabell: Not 4. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-01 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	99 933	0
Omklassificering	-12 368	0
Inköp	74 066	103 842
Valutakursdifferenser	4 140	-3 909
Utgående balans anskaffningsvärde	165 771	99 933
Ingående värdeförändring, verkligt värde	38 334	0
Omklassificering	-9 623	0
Årets värdeförändring	49 187	38 334
Valutakursdifferenser	1 358	0
Utgående ackumulerade värdeförändring	79 256	38 334
Utgående redovisat värde	245 027	138 267

Not 5. Projektfastigheter

Bolagets projektfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde.

Tabell: Not 5. Projektfastigheter

Projektfastigheter	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-01 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificeringar	21 991	0
Inköp	27 342	0
Valutakursdifferenser	1 040	0
Utgående balans anskaffningsvärde	50 373	0

Not 6. Upplåning

- Upplåning har huvudsakligen skett via Banco Popular i Spanien och ska amorteras på 15 år.
- Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.
- En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. Amortering av lån påbörjas i månadsskiftet augusti – september 2016. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.



Terrass, Hacienda de Cifuentes, Benahavis.

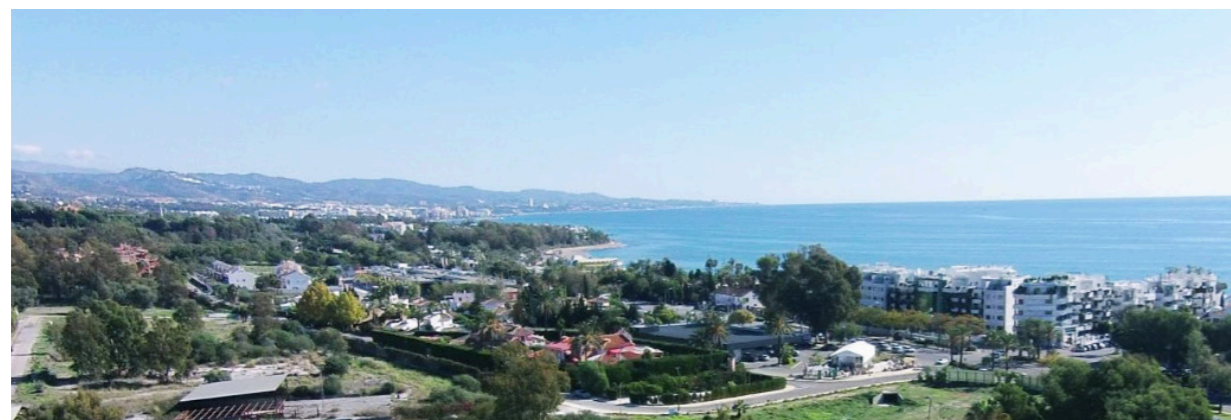
Tabeller: Not 6.

Koncernen den 31 december 2016	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Skulder till kreditinstitut	9 312	12 249	33 659	106 782
Leasingskuld	2 898	0	0	0
Leverantörsskulder	1 301	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	11 053	0	0	0

Moderföretaget 30 december 2016	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Leverantörsskulder	2 317	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	10 048	0	0	0

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Koncernen har lämnat fastighetsinteckningar om totalt 201 973 TSEK (97 811) som säkerhet för skulder till kreditinstitut. Det finns inga ytterligare ställda säkerheter eller eventalförbindelser.



Centro Forestal.





GRANSKNING AV REVISOR

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen.

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Quartiers Properties AB (publ) per 31 december 2017 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman

Auktoriserad revisor



MANGOLD™

SNABB, MODERN & TILLGÄNGLIG

Mangold fondkommission AB är mentor för Quartiers Properties AB.
Telefonnummer: 08-503 015 50. Hemsida: www.mangold.se.