

# QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI TILL DECEMBER  
2018**

---

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





#### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Nettoomsättning uppgår till 29 098 (9 494) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 25 856 (4 261). Den stora ökningen av nettoomsättningen under andra halvåret förklaras av att bolagets försäljning av projektfastigheter påbörjades under 2018 och att de första sex köparna fick tillträde under 2018. Endast fullt betalda och överlämnade lägenheter har inkluderats i resultatet.
- Rörelseresultatet uppgår till 23 255 (28 363) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 15 128 (32 781).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 45 567 (39 042) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 26 717 (39 042).
- Resultat efter skatt uppgår till 10 158 (14 285) TSEK, varav andra halvåret utgjorde 8 474 (21 873).
- Resultat per aktie före utspädning för perioden uppgick till 0,35 (0,40 SEK).
- Eget kapital uppgår till 373 172 (344 157) TSEK.
- Nettovärdet på bolagets fastigheter (marknadsvärdering minus lån kopplat till fastigheten) uppgår till 479,2 (402,9) MSEK.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA HALVÅRET

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

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- 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 om 2 577 TSEK. Genom övertagandet av uthyrningsverksamheten förväntas resultatet från uthyrningen att förbättras.
- Aktuell försäljningsstatus i projekt 22byQuartiers är att 16 av 22 lägenheter har sålts. Tillträde sker löpande under första halvåret 2019.



# 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. Idag har vi en grundstab som gör det möjligt för oss att skala upp verksamheten genom befintliga och nya projekt.*

En av de organisatoriska förändringar som vi genomfört är att vi själva tagit över drift och ledning av våra numera 101 lägenheter som utgör vårt lägenhetshotell i lägenhetskomplexet Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavis. Som ansvarig chef för lägenhetshotellet, som också bytt namn till Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort, är Henric Persson med gedigen hotellervarenhet och som senast kommer från rollen som hotellchef för destinationshotellet Falkenberg Strandbad, del av ESS koncernen. Förutom rent operativa rationaliseringar kan vi redan idag konstatera att bokningsläget för 2019 är betydligt bättre än föregående år och under januari fick vi en utmärkelse från Expedia som det snabbast växande hotellet i södra Spanien mätt som tillväxt av antal bokningar. Övertagandet av driften möjliggör även synergier genom att vårt driftbolag kan erbjuda köpare i projekten 22byQuartiers och Ocean View en conciergeservice med hotellstandard.

Ett annat steg i att bygga en stabil organisatorisk struktur är vårt samägda försäljningsbolag Quartiers Estates med säljkontor i Puerto Banús. Bolaget har sedan det startades under sommaren 2018 presterat väl och förutom att vi lyckats stänga flertalet externa försäljningar, har teamet lyckats väl med försäljningen av 22byQuartiers där vi nu endast har sex lägenheter kvar att sälja. Tillträde av fas 2 beräknas ske under mars 2019.

Senast i förra veckan lyckades vi sälja två stycken lägenheter till ett pris om 435 000 Euro styck. Det ger oss en bra indikation om att prisnivån i Hacienda del Señorío de Cifuentes är på väg upp. Våra befintliga 101 lägenheter som ligger i samma område värderas för närvarande till ett genomsnitt om 343 500 EUR och i projekt Ocean View, som utvecklas granne med 22byQuartiers, har vi prognostiserat en snittförsäljning per lägenhet om 460 000 EUR. Ocean View utvecklas i samarbete med en av Sveriges ledande konceptutvecklare, Whyte&Lilja och kommer att byggas i en betydligt mer modern stil jämfört

med 22byQuartiers och med exklusiva materialval som kommer att utmärka projektet på den annars relativt homogena fastighetsmarknaden i regionen.

Liksom andra tillväxtbolag är en av våra stora utmaningar att finansiera nya och befintliga projekt. Under hösten har vi därför knutit till oss Antonio Diaz-Barceló med bred erfarenhet från den spanska finans- och kapitalmarknaden. Tillsammans med Antonio har vi utöver våra svenska investerare breddat vårt kontaktnät hos finansierare i främst Madrid och fortsätter att kontinuerligt arbeta proaktivt för att hitta finansieringslösningar som är förenliga med våra behov på kort- och lång sikt. Således ytterligare en insats som möjliggör fortsatt tillväxt under de kommande åren.

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.

För de som inte vill stanna så länge när de besöker Solkusten utvecklar vi vårt hotellprojekt Boho Club på Golden Mile i Marbella. Just nu färdigställs de sista detaljerna i projektet.

Vi har inlett ett samarbete med aktiesajten Trade Venue och har tillsammans med dem spelat in en film som visar våra fastigheter och beskriver vad vi gör och våra planer framöver. Om ni inte personligen har möjlighet att besöka oss i Marbella kan jag varmt rekommendera filmen som finns tillgänglig på vår hemsida.

Med ett händelserikt 2018 i ryggen ser vi nu fram emot 2019 med minst lika mycket intressanta affärer att utveckla.



Marcus Johansson Prakt  
tf. Verkställande direktör

# UPPDATERING OCH UTVECKLING AV SUBSTANSVÄRDE

## DEFINITION AV SUBSTANSVÄRDE

Quartiers substansvärde har beräknats baserat på verkligt värde av bolagets tillgångar och skulder. Bedömda värden för bolagets fastighetsportfölj bygger på en aktuell värderingsrapport gjord av värderingsbolaget CBRE i Spanien. I Quartiers fall skiljer sig värdet av eget kapital i balansräkningen från bolagets faktiska substansvärde eftersom bolaget använder sig av redovisningsprincipen IFRS. Redovisningsprincipen IFRS tillåter inte att vissa typer av fastigheter tas upp till verkligt värde i balansräkningen.

Per den 31 december 2018 uppgick Quartiers substansvärde inklusive latent skatt på ej bokförda övervärden i bolagets fastighetsportfölj, och efter att preferensaktieägarnas andel av eget kapital hade borträknats, till 360,6 MSEK, motsvarande 7,44 SEK per stamaktie. Det innebär en ökning jämfört med samma tidpunkt 2017 om 10,5 procent och 0,71 SEK per stamaktie.

Baserat på stängningskursen den 31 december 2018 om 6,54 SEK per aktie, värderas Quartiers tillgångar till en rabatt om 12,1 procent jämfört med dess underliggande värde.



Hacienda del Señorío de Cifuentes är beläget högst upp på bilden och med utsikt över medelhavet.

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
<b>Värde per aktie</b>	<b>9,51</b>	<b>8,43</b>
Preferensaktieägarnas andel av eget kapital	-87 295	-72 960
Beräknad skatt på ej redovisade uppskrivningar	-13 192	-9 670
<b>Substansvärde</b>	<b>360 633</b>	<b>325 998</b>
<b>Substansvärde per aktie</b>	<b>7,44</b>	<b>6,73</b>

## 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.



# FASTIGHETSFÖRÄDLING

## SEGMENTET FASTIGHETSFÖRÄDLING

Inom segmentet fastighetsförädling utvecklar vi fastigheter med det primära syftet att skapa värdetillväxt i fastighetsportföljen. Inom affärsområdet återfinns två stycken fastigheter vilka är hotellprojektet Boho Club som utvecklas på en del av Centro Forestal Sueco, samt vårt lägenhetshotell i Benahavis - Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort.

### Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort

Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort, även omnämnt som Hacienda de Cifuentes, är ett färdigställt lägenhetskomples i Benahavis kommun som tidigare hyrdes ut till en extern operatör men där Quartiers från och med 1 januari 2019 själva tagit över driften. Genom att själva kontrollera driften uppnår Quartiers tydliga synergier med projekten 22byQuartiers och Ocean View eftersom samma organisation kan förse köpare med conciergeservice och hjälp med uthyrning.

Som ansvarig chef för hoteldriften har Henric Persson anställt. Henric har en Bachelor of Science i Hospitality Management från Endicott College i Beverly Massachusetts och en examen i hoteldrift från Les Roches Hotel Management School i Bluche, Schweiz. Han har haft framstående positioner på ledande hotell runt om i världen och kommer senast från rollen som hotellchef för Falkenberg Strandbad som ingår i ESS koncernen. Förutom Henric arbetar idag sju personer i driften med anläggningen.



Henric Person - Ansvarig chef för Quartiers lägenhetshotell med tillhörande conciergeservice i Benahavis.

Såsom kommunicerades i den investerarpresentation som publicerades den 13 december 2018 har Quartiers som målsättning att öka värdet på lägenhetsbeståndet genom investeringar och genom att driva anläggningen på ett värdeskapande sätt. Jämfört med det värde som redovisades i investerarpresentationen har värdet per den 31 december 2018 uppvärderats med 9 procent motsvarande 30,6 MSEK.

### Boho Club

Utveckling pågår för närvarande av Quartiers hotell- och restaurangprojekt på Golden Mile i Marbella. Det koncept som tagits fram tillsammans med Stylt Trampoli ska nu implementeras. Renoveringen av hotellet har påbörjats. Hotell och restaurang avses att öppnas under 2019.

Quartiers arbetar löpande med kommunen i Marbella för att möjliggöra byggnation av ytterligare yta på den aktuella fastigheten. Enligt 2010 års detaljplan som annullerades innan Quartiers förvärvade fastigheten tilläts byggnation av 16 207 kvadratmeter jämfört med dagens 4 182 kvadratmeter. Det motsvarar en ökning om drygt 12 000 kvadratmeter som Quartiers aktivt arbetar på att få tillbaka.



# FASTIGHETSUTVECKLING

## SEGMENTET FASTIGHETSUTVECKLING

Inom segmentet fastighetsutveckling utvecklar och säljer Quartiers villor och lägenheter. Under året har projektet 22byQuartiers marknadsförts och sålts. Vid avgivande av denna rapport finns endast sex av 22 lägenheter kvar till salu.

Tillsammans med Whyte&Lilja utvecklas projekt Ocean View som består av 60 exklusiva lägenheter i Benahavis. I december 2018 erhöll Quartiers ett godkännande från den samfällighet där lägenheterna är belägna, vilket möjliggör utveckling av projektet i en modernare stil jämfört med projekt 22byQuartiers. Sammantaget bedöms förändringen innebära ett högre försäljningsvärde i projektet jämfört med om projektet hade utvecklats enligt originalritningarna.

Utöver ovanstående projekt har Quartiers även två villaprojekt i Marbella och Benahavis, samt ett större villa och lägenhetsprojekt på Golden Mile i Marbella som är beläget precis intill Boho Club och som för närvarande är under detaljplaneutveckling.



Arbetskisser för Quartiers villaprojekt i Los Flamingos, Benahavis.



Arbetskiss för projekt Ocean View i Benahavis.



# 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.

## EGET KAPITAL OCH UPPLÅNING

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 373,2 MSEK (344,2 MSEK) och soliditeten till 57 procent (61).

Balansomslutningen uppgick till 657,5 MSEK (563,6), vilket är en ökning med 17 procent jämfört med 2017-12-31. Skuldsättningsgraden uppgick till 36 procent (33).

Under 2018 har bolaget upptagit nya lån om motsvarande 47,7 (0) MSEK.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 201,7 MSEK (160,4 MSEK), varav 197,8 MSEK (158 MSEK) bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut och en fastighetsfond. Under 2018 har bolaget amorterat/återbetalat lån om motsvarande 14,8 (9,5) MSEK till kreditinstitut. Valutakurseffekter har ökat redovisad skuld med 4,5 (4,7) MSEK.



## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2018 till MSEK 8,4 (6.1).

Bolaget befinner sig i en expansiv period med fokus på utveckling och investeringar i såväl befintliga som nya fastighetsprojekt. Det innebär att bolagets likvida ställning kan variera över tid. Quartiers Properties bedömer att bolagets goda soliditet gör det möjligt att vid behov uppta kortfristig lånefinansiering för att säkerställa rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna. Därtill innehar bolaget likvida tillgångar i form av mark och lägenheter som kan avyttras inom ramen för bolagets rörelseverksamhet i det fall ett finansieringsbehov uppstår som inte kan lösas genom upplåning.

# AKTIEN OCH ÄGARNA

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

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.

## LIKVIDITETSGARANT OCH CERTIFIED ADVISER

Mangold är bolagets Certified Adviser och likviditetsgarant i stamaktien. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50.



Konferensrum vid bolagets lägenhetshotell i Benahavis.

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 2018

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Economics 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%
	<b>Övriga</b>	<b>13 508 782</b>	<b>5 401 025</b>	<b>33,9%</b>	<b>28,5%</b>
	<b>Totalt</b>	<b>48 462 896</b>	<b>7 274 617</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Källa: Euroclear



# KOMMENTARER TILL PERIODEN

Resultat- balans- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med december 2018. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

## INTÄKTER

Quartiers nettoomsättning uppgick till 29 098 (9 494) TSEK. Ökningen av intäkterna förklaras av intäkterna från försäljning av fullt betalda och levererade lägenheter i projekt 22byQuartiers. Intäkterna från uthyrningen av lägenheter till en fristående operatör har påverkats negativt av fasadrenoveringar som föranlett hyresrabatter under första halvåret, samt under andra halvåret av en reservering för kundförluster i samband med att samarbetet med operatören avslutats.

## RÖRELSEKOSTNADER

Quartiers rörelsekostnader utgjordes under perioden av kostnad sålda fastigheter om 19 479 TSEK (0) samt fastighetskostnader om 14 067 TSEK (11 531). I kostnad sålda fastigheter ingår tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om 2 776 TSEK, byggkostnad om 12 508, försäljningskostnader om 1 536 TSEK, samt aktiverade räntekostnader om 2 660 TSEK.

## BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till -4 448 TSEK (-1 574). Resultatet har påverkats negativt av hyresrabatter och nedskrivningar av hyresfordringar i bolagets uthyrningsverksamhet. Vinstmarginalen i bolagets genomförda fastighetsförsäljningar uppgår till 36% före säljkostnader som uppgår till i snitt 6,5% av försäljningspriset.

## RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

Bolaget har under året ingått två joint ventures som båda ägs till 50%. Innehaven redovisas som intresseföretag. Quartiers andel av resultatet uppgår till -1 165 TSEK.

## ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 16 699 TSEK (9 105). Ökningen om 7 594 TSEK är framförallt hänförlig till organisationsuppbyggnad vid bolagets kontor i Spanien, legala kostnader för upprättande av joint ventures och hyresavtal, samt marknadsföring och kostnader för arbete med lånefinansiering.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I december 2018 skedde en omklassificering av bolagets förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter. Bakgrunden till denna omklassificering var övertagandet av uthyrningsverksamheten från en fristående operatör per den 1 januari 2019.

En marknadsvärdering av beståndet av de 99 lägenheterna som utgjorde förvaltningsfastigheter har genomförts per december 2018. Värderingen resulterade i en värdeförändring uppgående till 45 567 TSEK (39 042). Ökningen är en kombination av marknadens utveckling och investeringar. Marknadsvärdet utgjorde ingångsvärdet vid denna omklassificering av fastigheterna till rörelsefastighet.

## RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under perioden till 2 711 TSEK (4 395). Aktiverade räntekostnader uppgår under perioden till totalt 2 919 TSEK.

## UPPSKJUTEN SKATT

Som uppskjuten skatt redovisas skatt på redovisade övervärden i fastigheter. Periodens uppskjutna skatt uppgår till 10 807 TSEK.

## RESULTAT EFTER SKATT

Periodens resultat uppgår till 10 158 TSEK (14 285). I resultatet ingår värdeförändring på förvaltningsfastigheter med 45 567 (39 042).

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -13 407 TSEK (-18 183). Likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 8 422 TSEK (6 131 TSEK).

## INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

Investeringar under perioden uppgår totalt (inklusive projektfastigheter) till 67 298 TSEK (152 784). Avyttringar uppgår totalt till 20 893 TSEK (0).

## FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och 101 lägenheter som från och med 1 januari 2019 hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter, exklusive omklassificeringar uppgår under perioden till 1 294 TSEK (672).

## PROJEKTFASTIGHETER

Under perioden uppgår bruttoinvesteringar i projektfastigheter till 66 632 (57 760) TSEK. Av investeringen avser 41 941 TSEK investeringar i fastigheterna benämnda 22byQuartiers, vilka färdigställts och delvis avyttrats under 2018. Avyttring av projektfastigheter uppgår under perioden till 20 893 TSEK (0).

# KOMMENTARER TILL PERIODEN

## FINANSIERING

Under året har bolaget tillförts 11 915 TSEK i eget kapital före emissionskostnader. Emissionen av preferensaktier har skett som del av betalning för förvärv av fastigheter. Därutöver har bolaget upptagit lån om totalt 47 748 TSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA HALVÅRET

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.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- 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 på 2 577 TSEK. Genom övertagandet av uthyrningsverksamheten förväntas resultatet från uthyrningen förbättras.
- Aktuell försäljningsstatus i projekt 22byQuartiers är att 16 av 22 lägenheter har sålts. Tillträde sker löpande under första halvåret 2019.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Andreas Bonnier erhöll 2017 pant i form av aktier i dotterbolaget CFS Residential SL enligt pressmeddelande offentliggjort den 30 juni 2017. I samband med ställande av säkerhet för lån i form av aktier i samma bolag erhöll Andreas istället andrahands pant efter Banco Popular i 13 av de 99 lägenheter som Quartiers äger i Hacienda de Cifuentes i Benahavis. Värdet på säkerheten motsvarar det åtagande som Andreas har lämnat.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Ingen prognos lämnas för 2019. Bolaget har genom ett pressmeddelande den 13 december offentliggjort en investerarpresentation med detaljerade analyser och planer för värdeskapande i bolagets projektverksamhet.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Quartiers Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2017. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av revisor.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2018

Inför årsstämman den 30 maj 2019 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 0,96 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 inför kallelsen till årsstämman föreslå stämman fler beslutspunkter.
- Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida senast den 8 maj 2019.

## NÄSTA RAPPORTDATUM

Halvårsrapport januari – juni 2019 lämnas 2019-07-31.

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

## Stockholm den 22 februari 2019.

Jörgen Cederholm, styrelseordförande  
Lars Åke Olofsson, styrelseledamot  
Jimmie Hall, styrelseledamot  
Sten Andersen, styrelseledamot  
Marcus Johansson Prakt, tillförordnad verkställande direktör





Finansiell  
information

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-07-01 2018-12-31	2017-07-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avyttring av fastigheter		23 910	0	23 910	0
Hysesintäkter		1 946	4 261	5 188	9 494
Övriga intäkter		0	463	0	463
<b>Summa</b>		<b>25 856</b>	<b>4 724</b>	<b>29 098</b>	<b>9 956</b>
Kostnad sålda fastigheter		-19 479	0	-19 479	0
Fastighetskostnader		-5 629	-7 151	-14 067	-11 531
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-25 108</b>	<b>-7 151</b>	<b>-33 546</b>	<b>-11 531</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>747</b>	<b>-2 427</b>	<b>-4 448</b>	<b>-1 574</b>
Central administration		-11 172	-3 834	-16 699	-9 105
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag		-1 165	0	-1 165	0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		26 717	39 042	45 567	39 042
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 128</b>	<b>32 781</b>	<b>23 255</b>	<b>28 363</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-414	78	421	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145	-1 226	-2 711	-4 395
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-560</b>	<b>-1 148</b>	<b>-2 291</b>	<b>-4 317</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 568</b>	<b>31 633</b>	<b>20 965</b>	<b>24 045</b>
Uppskjuten skatt		-6 095	-9 761	-10 807	-9 761
<b>Periodens resultat</b>		<b>8 474</b>	<b>21 873</b>	<b>10 158</b>	<b>14 285</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>					
<b>Periodens resultat</b>		<b>8 474</b>	<b>21 873</b>	<b>10 158</b>	<b>14 285</b>
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		-	-	-	-
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-7 349	5 849	13 322	4 966
<b>Summa totalresultat</b>		<b>1 125</b>	<b>27 722</b>	<b>23 480</b>	<b>19 251</b>
<i>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt TILL:</i>					
Moderföretagets stamaktieägare		-2 034	25 674	17 163	15 334
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK		-0,04	0,58	0,35	0,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK		-0,04	0,58	0,35	0,40
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		48 462 896	44 608 106	48 462 896	38 520 134
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		48 462 896	44 608 106	48 462 896	38 520 134



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tecknat men ej inbetalt kapital		0	20 000
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	0	290 241
Rörelsefastigheter	5	455 369	94 502
Inventarier, verktyg och installationer		5 806	8 235
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures/intresseföretag		7 295	
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 194	5 003
Övriga långfristiga fordringar		38	38
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>469 702</b>	<b>398 019</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	6	153 150	111 284
Fordringar joint ventures/intresseföretag		1 705	
Kundfordringar		2 372	6 767
Övriga fordringar		1 801	7 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 371	14 288
<b>Likvida medel</b>		<b>8 422</b>	<b>6 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>187 821</b>	<b>145 631</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>657 523</b>	<b>563 649</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<b>Belopp i tusentals kronor</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
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
<b>Summa eget kapital</b>		<b>373 172</b>	<b>344 157</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld		46 782	33 979
Skulder till kreditinstitut	8	155 126	147 338
Övriga långfristiga skulder		13 872	13 297
<b>Övriga avsättningar</b>		<b>5 394</b>	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>221 173</b>	<b>194 613</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	16 884	13 030
Leverantörsskulder		6 669	2 010
Övriga kortfristiga skulder		37 966	8 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 659	1 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 178</b>	<b>24 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>657 523</b>	<b>563 649</b>



# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2017-01-01</b>	868	92 856	1 519	46 089	141 332
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat				14 285	14 285
Omräkningsdifferenser			4 966		4 966
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	4 966	14 285	19 251
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
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
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	495	186 996	0	-3 916	183 575
<b>Utgående balans per 2017-12-31</b>	<b>1 363</b>	<b>279 852</b>	<b>6 485</b>	<b>56 458</b>	<b>344 158</b>
<b>Ingående balans per 2018-01-01</b>	<b>1 363</b>	<b>279 852</b>	<b>6 485</b>	<b>56 458</b>	<b>344 158</b>
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat				10 158	10 158
Omräkningsdifferenser			13 322		13 322
<b>Summa totalresultat</b>			13 322	10 158	23 480
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
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
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	30	11 821	0	-6 317	5 534
<b>Utgående balans per 2018-12-31</b>	<b>1 393</b>	<b>291 673</b>	<b>19 807</b>	<b>60 299</b>	<b>373 172</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	2018-07-01 2018-12-31	2017-07-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	15 128	32 782	23 255	28 363
Av- och nedskrivningar	975	957	1 901	1 829
Resultatandel intressebolag	1 165		1 165	
Övriga poster ej kassaflödespåverkande	-39 184	-39 142	-45 568	-38 947
Ränteintäkter och liknande resultatposter	421	161	421	78
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-145	-1 377	-2 711	-3 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-21 640</b>	<b>-6 619</b>	<b>-21 537</b>	<b>-12 070</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning kundfordringar	1 557	-29	4 395	1 118
Ökning/minskning av finansiella placeringar	0	302	0	263
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 666	-4 375	-2 428	-7 961
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 200	769	4 659	709
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	9 965	-7 074	3 462	-242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-252</b>	<b>-17 026</b>	<b>-11 449</b>	<b>-18 183</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-8 459	0	-8 459	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	529	0	3 990	0
Investeringar i rörelsefastigheter	0	0	-1 294	0
Investeringar i materiella tillgångar	1 105	-3 202	628	-87 270
Investeringar i projektfastigheter	-35 656	-5 999	-54 140	-53 707
Försäljning av projektfastigheter	20 893	0	20 893	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 588</b>	<b>-9 202</b>	<b>-38 383</b>	<b>-140 978</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	4 750	26 393	24 750	167 491
Upptagna lån	6 061	0	47 748	0
Amortering av lån	-8 083	-5 902	-14 797	-9 483
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-3 685	-1 958	-5 643	-2 937
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-957</b>	<b>18 533</b>	<b>52 058</b>	<b>155 071</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-22 797</b>	<b>-7 695</b>	<b>2 226</b>	<b>-4 090</b>
Likvida medel vid periodens början	31 422	13 722	6 131	10 117
Kursdifferens i likvida medel	203	104	65	104
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8 422</b>	<b>6 131</b>	<b>8 422</b>	<b>6 131</b>



# MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

<b>Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2018-07-01 2018-12-31</b>	<b>2017-07-01 2017-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
Rörelsens intäkter	4 032	5 691	4 794	6 453
Rörelsens kostnader	-1 810	-6 190	-8 791	-14 790
Rörelseresultat	2 222	-499	-3 997	-8 337
Resultat från finansiella poster	993	2 277	2 169	3 892
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 215</b>	<b>1 778</b>	<b>-1 828</b>	<b>-4 445</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 215</b>	<b>1 778</b>	<b>-1 828</b>	<b>-4 445</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

Moderbolagets rapport över totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen samt finansieringsverksamhet. Rörelsens intäkter avser till övervägande del fakturering av tjänster till dotterbolag.

<b>Balansräkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Tecknat men ej inbetalt kapital	0	20 000
Anläggningstillgångar	240 250	223 070
Långfristiga fordringar på koncernbolag	27 584	19 871
Omsättningstillgångar	6 337	8 351
<b>Summa tillgångar</b>	<b>274 171</b>	<b>271 292</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	266 335	263 490
Kortfristiga skulder	7 836	7 802
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>274 171</b>	<b>271 292</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag förvärvar och utvecklar fastigheter i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

## 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 2017. Delårsrapporten omfattar sidorna 1-19 och sidorna 1-9 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

## 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 2017. Redovisningsprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 avseende försäljning av fastigheter aktualiseras för första gången 2018 och finns ej beskriven i årsredovisningen för 2018. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas efter att köparen tillträtt fastigheten och full betalning erhållits.

De nya och reviderade IFRS-standarder och IFRIC-tolkningar, med tillämpning från räkenskapsår 2017, har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter IFRS 9 trädde i kraft den 1 januari 2018. Införandet av IFRS 9 och en nedskrivningsmodell baserad på förväntade framtida kreditförluster har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapport för 2018. 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. IFRS 16 trädde i kraft den 1 januari 2019. 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 tillämpar den modifierade retroaktiva övergångsmetoden.

## NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Omklassificering av bolagets förvaltningsfastigheter har skett per 2018-12-31. Bakgrunden är att bolaget övertagit driften av uthyrningen i egen regi.

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

Tabell: Not 4. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastighet (TSEK)	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Verkligt värde vid årets början	290 241	245 027
Inköp	-	-
Investeringar	1 287	521
Valutakursdifferenser	12 218	6 858
Årets värdeförändring	45 567	39 042
Omklassificeringar	-349 313	-1 207
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>290 241</b>

## NOT 5. RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet har bolagets innehav av en hotellfastighet och uthyrningsfastigheter med egen förvaltning redovisats.

Tabell: Not 5. Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter (TSEK)	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 502	0
Inköp	-	92 848
Investeringar	6	121
Omklassificeringar	357 013	-
Valutakursdifferenser	3 848	1 533
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>455 369</b>	<b>94 502</b>

## NOT 6. PROJEKTFASTIGHETER

Bolagets projektfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde.

Tabell: Not 6. Projektfastigheter

Projektfastigheter (TSEK)	2018-01-01 2018-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 284	50 373
Inköp	24 367	49 704
Omklassificering	-7 699	922
Investeringar	42 265	8 057
Avyttringar	-20 893	0
Valutakursdifferenser	3 826	2 228
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 150</b>	<b>111 284</b>



# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 7. SEGMENTREDOVISNING

Quartiers Properties har sedan den 1 juli 2017 tre rörelsesegment: Fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och hotellrörelse. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär. Bolagets fastigheter är uteslutande belägna på den spanska solkusten.

Projektfastigheter (TSEK)	2018-01-01 till 2018-12-31				2017-01-01 till 2017-12-31					
	Projektutveckling	Förvaltning	Hotellrörelse	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Totalt	Projektutveckling	Förvaltning	Hotellrörelse	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Totalt
Rörelsens intäkter						-	-	-	-	-
Försäljning fastigheter	23 910				23 910					
Hysesintäkter		5 188			5 188	-	9 494	-	-	9 494
Övriga intäkter									463	463
<b>Nettoomsättning</b>	<b>23 910</b>	<b>5 188</b>			<b>29 098</b>	<b>-</b>	<b>9 494</b>		<b>463</b>	<b>9 956</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>										
Kostnad sålda fastigheter	-19 479				-19 479	-				
Fastighetskostnader	-1 918	-12 149			-14 067	-	-11 531			-11 531
Central administration				-16 699	-16 699	-			-9 105	-9 105
Övriga rörelsekostnader						-				
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-21 397</b>	<b>-12 149</b>			<b>-50 245</b>	<b>-</b>	<b>-11 531</b>		<b>-9 105</b>	<b>-20 636</b>
<i>Övriga väsentliga rörelseposter</i>						-				
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		45 567			45 567	-	39 042			39 042
Resultatandelar från JV/Intresseföretag	-1 165				-1 165	-				
<b>Summa övriga väsentliga rörelsekostnader</b>	<b>-1 165</b>	<b>45 567</b>			<b>44 402</b>	<b>-</b>	<b>39 042</b>			<b>39 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 348</b>	<b>38 606</b>		<b>-16 699</b>	<b>23 255</b>		<b>37 005</b>		<b>-8 643</b>	<b>28 363</b>
Finansiella intäkter				421	421				78	78
Finansiella kostnader	-21	-1 807		-884	-2 711	-315	-1 764		-2 317	-4 395
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-21</b>	<b>-1 807</b>		<b>-463</b>	<b>-2 291</b>	<b>-315</b>	<b>-1 764</b>		<b>-2 238</b>	<b>-4 317</b>
Inkomstskatt		-10 807			-10 807		-9 761			-9 761
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 327</b>	<b>25 993</b>	<b>0</b>	<b>-17 162</b>	<b>10 158</b>	<b>-315</b>	<b>25 481</b>		<b>-10 881</b>	<b>14 285</b>
<b>Tillgångar</b>										
Förvaltningsfastigheter		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

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 8. UPPLÅNING

- Upplåning har huvudsakligen skett via Banco Popular i Spanien och amorteras på 15 år.
- Därutöver har krediter för huvudsakligen finansiering av projektverksamheten upptagits via andra Spanska kreditinstitut, samt fastighetsfonden Frux Capital.
- Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.
- En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen (Not 8: Upplåning) är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Utöver säkerhet i fastigheter enligt ovan har även säkerhet i form av aktier i dotterbolaget CFS Residential Property SL lämnats.

Därutöver har andrahandspant i 13 av de 99 lägenheter som Quartiers äger i Hacienda de Cifuentes i Benahavis lämnats som säkerhet för Andreas Bonnier som i bolagets intresse lämnat ett borgensåtagande för bolagets förpliktelser i samband med förvärvet av Centro Forestal Sueco. Värdet på säkerheten motsvarar det åtagande som Andreas har lämnat.

Det finns inga ytterligare ställda säkerheter eller eventalförbindelser.


## NOT 9. STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRBINDELSER

Koncernen har lämnat fastighetsinteckningar om totalt 496 434 TSEK som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

**Tabell: Not 8. Upplåning**

Koncernen den 31 december 2018 (TSEK)	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	16 883	16 440	44 148	92 382
Skulder till andra finansieringsinstitut	25 773	-	-	-
Skuld köpeskilling	-	13 872	-	-
Leasingskuld	950	986	215	-
Leverantörsskulder	6 669	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	14 089	-	-	-





# 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](mailto:Info@quartiersproperties.se)

Hemsida: [www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)