

# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

ÅRSREDOVISNING  
JANUARI TILL DECEMBER  
2019

---

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	16
Bolagsstyrning	20
Finansiering	23
Marknadsavsnitt	25
Finansiella rapporter	27

# QUARTIERS PROPERTIES I KORTHET

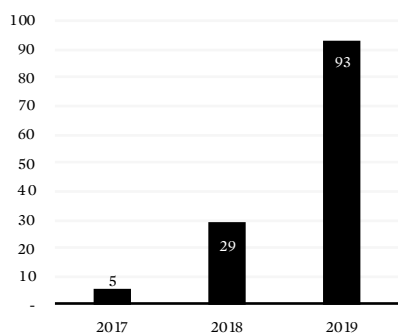
Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsbolag listat på Nasdaq First North i Stockholm. Bolagets verksamhet är geografiskt koncentrerat till Spanien. Quartiers investerar huvudsakligen i hotell och bostäder riktade mot en köpstark internationell målgrupp.

Quartiers är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige med hela sin verksamhet geografiskt koncentrerad till Spanien. Bolaget är aktivt inom två huvudsegment vilka är fastighetsförädling och fastighetsutveckling.

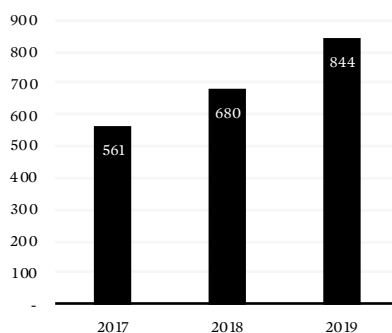
Bolaget drar nytta av sin nordiska bakgrund med kompetens inom design och service för att skapa värde i sitt fastighetsbestånd. Produkterna skapas med just den skandinaviskt kräsna målgruppen i fokus vilket bidrar till en hög kvalitet i projekten, samt säkerställer en attraktivitet som även tilltalar många nationaliteter, inklusive den lokala spanska befolkningen.

Inom fastighetsförädling investerar bolaget i underpresterande fastigheter med en målsättning att öka fastighetens driftnetto, samt stabilisera fastighetens kassaflöde och därmed generera en värdeökning. Bolaget har också en operatörsverksamhet bestående av hotell- och restaurangdrift vars huvuduppgift är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

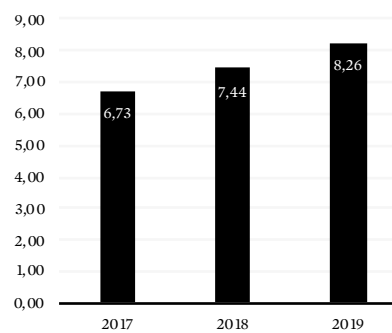
## FÖRSÄLJNING (MSEK)



## FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



## SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



Nyckeltal (TSEK)	31/12-2019 (Helår)	30/6-2019 (Halvår)	31/12-2018 (Helår)	31/12-2017 (Helår)
Försäljningsintäkter	93 377	56 389	29 098	5 232
Rörelseresultat EBITDA*	-14 823	212	-22 312	-10 679
Fastighetsvärden**	843 999	721 881	680 460	560 500
Räntebärande skulder	292 657	208 988	207 139	171 064
Lånekvot (LTV)	34,68%	28,95%	30,44%	30,52%
Soliditet bokfört värde	48%	53%	57%	61%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	69%	67%	70%	72%
Antal anställda (koncern)	105	65	8	3
Substansvärde per stamaktie***	8,20	7,56	7,44	6,73
Eget kapital per aktie	6,91	9,88	9,51	8,43
Börskurs per stamaktie	5,1	5,60	6,54	6,65
Börsvärde stamaktier	246 977	271 392	316 947	322 278

\* Exklusive ej realiserade värdetförändringar

\*\* Enligt värderingsrapport från CBRE Spain.

\*\*\* Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital.

# VD HAR ORDET

Vi har haft ett intensivt år under 2019 som inleddes med att vi säkerställde finansieringen av Boho Club. Därefter påbörjades ett omfattande arbete att genomföra renoveringen, anställa personal och öppna verksamheten vilket vi under hösten och vintern framgångsrikt lyckades med. Restaurangen öppnade i början av september och hotellet tog emot sina första gäster i mitten av december. Boho Club har redan etablerat sig som en av de mest populära restaurangerna i Marbella och hotellet har inlett det nya året på ett positivt sätt med nöjda kunder, vilket allt som oftast också innebär återkommande kunder. Utbrottet av Covid-19 gjorde att vi fick pausa all verksamhet under mars-maj 2020, vilket såklart har påverkat intäkterna negativt. Vi agerade dock snabbt och ledningsgruppen har gjort ett fantastiskt arbete för att spara kostnader och har på det stora hela lyckats att minska den negativa påverkan genom att främst kraftigt dra ned på personalstyrkan där hela 88% blev antingen temporärt eller permanent uppsagda i enlighet med de företagsstöd som den spanska staten lanserade. I slutet av maj kunde vi återigen öppna upp restaurangen efter nedstängningen, om än med begränsad kapacitet, och mottagandet har varit positivt.

## FORTSATTA EFFEKTIVISERINGAR

I Benahavis har driften av lägenhetshotellet effektiviserats och vi har med tydlighet visat att vår interna kompetens inom drift överträffat kompetensen hos vår tidigare kontrakterade operatör med ökade intäkter och förbättrat resultat som följd. I relation till jämförbara anläggningar presterar vi i topp och har under året framförallt förbättrat beläggningsgraden under lågsäsong, vilket bidragit till att skapa ett tryggt och levande lägenhetsområde hela året. Det har varit en viktig pusselbit i förädlingsarbetet och således också en viktig faktor för den fortsatta värdestegringen i området och möjligheten att sälja lägenheter.

Uthyrningsverksamhetens främsta syfte har varit att bidra till det värdeskapande som skett i lägenhetshotellet och indirekt på de intilliggande projekten 22byQuartiers och Ocean View. Som en följd av detta har vi framgångsrikt sålt klart projekt 22byQuartiers under 2019. Den stora efterfrågan gjorde att vi även valde att fortsätta sälja ett antal lägenheter i vårt befintliga bestånd i lägenhetshotellet, vilket bekräftat vårt värdeskapande i beståndet om 110% sedan förvärvet.

Under 2020 fortsätter vi att finslipa verksamheten och kommer att göra ytterligare effektiviseringar. Det gör vi även på Boho Club i takt med att rutiner sätter sig allt bättre efter öppningen som ägde rum i slutet av 2019.

## STÄRKT SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE UNDER 2019

Även om vi ännu inte helt vet effekterna av Covid-19 på fastighetspriserna i Spanien kan vi återigen konstatera att vi under 2019 fortsatt att stärka vårt substansvärde som per den 31 december 2019 uppgick till 8,26 SEK per

stamaktie, och därmed noterat en tillväxt om 11,0% jämfört med bokslutet 2018. Den fortsatt positiva tillväxten av substansvärde per stamaktie bekräftar att de insatser vi genomförde under året även fortsättningsvis bidragit till att skapa värde för våra aktieägare.

Ökningen av substansvärdet har drivits av en kombination av olika insatser där ett gott samarbete med våra finansörer i Spanien och vårt oerhört kompetenta och motiverade team bidragit till årets framgångar, som bland annat inkluderar öppningen av Boho Club, slutförsäljningen av projekt 22byQuartiers och ett förbättrat resultat på lägenhetshotellet i Benahavis.

## FRAMÅTLUTANDE STRATEGI I UTMANANDE MARKNAD

Trots drastiska kortsiktiga åtgärder i samband med Coronapandemin, där vi operativt tvingats att stänga verksamheten, säga upp personal och vidta ytterligare åtgärder, samt på styrelsenivå tvingats föreslå bolagsstämman att inte dela ut på våra preferensaktier, avser vi att behålla en framåtlutande strategi även under denna lågkonjunktur. Den tidigare planerade refinansieringen skjuts på framtiden och vi arbetar nu med en alternativ finansiering som visserligen kommer att innebära högre kostnader, men som bedöms göra att vi kommer att klara situationen utan att behöva sälja tillgångar för snabbt. Under rådande marknadsklimat kräver tyvärr potentiellt nya finansörer att vi tillsvidare ställer in utdelningen på våra preferensaktier för att erhålla finansiering.

Vad avser försäljning ser vi redan att efterfrågan på våra lägenheter i Benahavis kommit tillbaka och vi jobbar just nu med digitala visningar. Att dessa lägenheter redan är färdigställda och klara för inflyttning tror vi kommer att gynna försäljningen under hösten och vintern, vilket leder till bedömningen att vi fortsatt kan hålla en bra prisnivå när vi säljer. När dessa åtgärder är genomförda ska vi också hålla ögonen öppna efter nya intressanta förvärvsmöjligheter. Det var så bolaget en gång startade i spåren av finanskrisen 2008. Då hade vi ingen organisation eller nära på så stort kontaktnät och erfarenhet som vi har i idag. Det talar för att Quartiers kan gå starkta ur även denna kris.



Marcus Johansson Prakt  
VD Quartiers Properties

A low-angle photograph of three tall palm trees against a clear, light blue sky. The trees are illuminated from below, highlighting their textured trunks and the intricate details of their fronds. Small lights are visible on the trunks of the trees. The overall mood is serene and tropical.

# Sammanfattning av projekt

# QUARTIERS LÄGENHETSHOTELL I BENAHAIVIS

## SNABBAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Operativt lägenhetshotell samtidigt som enskilda lägenheter går att köpa.
- Kommun: Benahavis.
- Marknadsvärde 31/12 2019: 36 534 TEUR.
- Genomsnittligt värde per lägenhet: 368 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.
- Köpeskilling: 17 200 TEUR.
- Köpeskilling per lägenhet: 170 TEUR.

## VERKSAMHETEN

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhetskomplex i Benahavis. Sedan lägenheterna förvärvades i två omgångar 2015 och 2016 har snittvärderingen per lägenhet i lokal valuta ökat med 110%, från 174 TEUR till 368 TEUR per lägenhet i enlighet med den marknadsvärdering som genomfördes den 31 december 2019. Det bokförda värdet uppgår till i snitt 335 TEUR per lägenhet och är lägre än värderingen eftersom Quartiers i enlighet med IFRS från och med 2019 inte längre upptar lägenheterna till marknadsvärde i redovisningen.

Att bolaget har bedrivit uthyrningsverksamhet och omvandlat lägenhetskomplexet till en attraktiv resort har bidragit till den positiva värdeökningen i lägenhetsportföljen.



Källa: Google maps

# QUARTIERS LÄGENHETSHOTELL I BENAHAVIS

Quartiers övertog driftverksamheten från en extern aktör per den 1 januari 2019. Beslutet att överta verksamheten i egen drift har haft en positiv effekt och som en följd av detta har verksamhetens kostnader minskat och intäkterna har ökat.

## LEGAL STRUKTUR OCH FINANSIELLA KOMMENTARER

Lägenheterna i komplexet ägs av Flexshare Espana SL (100% ägt av Quartiers Properties) som i sin tur hyr ut lägenheterna till Quartiers helägda driftbolag Quartiers Management SL. Quartiers Management SL betalar en fast och resultatbaserad hyra till Flexshare Espana SL.

Den finansiella tabellen sammanfattar verksamheten som en konsoliderad helhet. Jämförelsesiffrorna avser intäkt och kostnader vid uthyrning till extern operatör.

Verksamhetens nettoomsättning 2019 uppgick till 18 890 TSEK som kom från korttids- och långtidsuthyrning av lägenheter. Försäljningskostnaderna uppgick till 1 860 TSEK och utgörs främst av kommissioner till bokningsagenter såsom booking.com och Expedia.

Rörelsekostnader utgörs bland annat av kostnader till den gemensamma föreningen för underhåll (4 870 TSEK), personalkostnader (4 609 TSEK), el och vatten (1 782 TSEK), fastighetsskatt (1 124 TSEK) samt övriga operativa kostnader (3 314 TSEK).

Jämförbart EBITDA för verksamheten 2019 uppgick till 1 330 TSEK vilket är en förbättring med 6 445 TSEK jämfört med 2018 då fastigheten hyrdes ut till en extern operatör, och då jämförbart EBITDA uppgick till -5 115 TSEK.

Räntekostnader på lån (ej preferensaktier) direkt relaterade till verksamheten uppgick till 2 259 TSEK under 2019 och amorteringar kopplade till den aktuella verksamheten uppgick till 9 956 TSEK.

Sammantaget summerades kassaflödet relaterat till uthyrningsverksamheten före investeringar till -10 885 TSEK för 2019 vilket är en förbättring med 6 114 TSEK (36%) jämfört med 2018 då motsvarande kassaflödespost summerades till -16 999 TSEK.

## VÄRDERING OCH AVKASTNING

Per den 31 december 2019 ägde bolaget 100 lägenheter för uthyrning i lägenhetskomplexet. Dessa har värderats enligt ortsprismetoden såsom om de skulle ha sålts individuellt en och en. Värderingen per den 31 december 2019 uppgick till motsvarande 385 466 TSEK motsvarande en värdeökning om 7,7% jämfört med samma tidpunkt 2018.

Direktavkastning på allokert kapital till verksamheten mätt som EBITDA över aktuellt marknadsvärde uppgick för helåret 2019 till 0,35% jämfört med 2018 då motsvarande siffra uppgick till -1,46%.

## FINANSIELL SAMMANFATTNING

	2019	2018*
Nettoomsättning	18 890	5 188
Försäljningskostnader	-1 861	0
Bruttoresultat	17 029	5 188
Övriga rörelsekostnader	-15 699	-10 303
<b>EBITDA</b>	<b>1 330</b>	<b>-5 115</b>
Räntekostnader	-2 259	-1 897
Avskrivningar	-10 750	-1 846
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11 679</b>	<b>-8 858</b>
Amorteringar	-9 956	-9 987
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>-10 885</b>	<b>-16 999</b>
Investeringar	-3 758	-1 287
Fastighetsvärdering	385 466	349 313
<b>EBITDA-yield</b>	<b>0,35%</b>	<b>-1,46%</b>

\* Siffrorna för 2018 avser intäkter och kostnader vid uthyrning av fastigheten till extern operatör.

## FRAMTIDSPLANER

Samtidigt som värdet på lägenheterna stigit med 197 MSEK motsvarande 110% sedan förvärvet är bolaget medvetet om att den avkastning som lägenhetshotellet genererar i förhållande till marknadsvärdet är låg. Intäkterna och resultatet har förbättrats avsevärt under 2019 och bedöms gradvis fortsätta att öka. Utöver det så utvärderar styrelsen möjliga affärsmodeller och affärsmöjligheter för optimering av det allokerade kapitalet och har som en del av detta påbörjat försäljning av lägenheter.

# BOHO CLUB

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

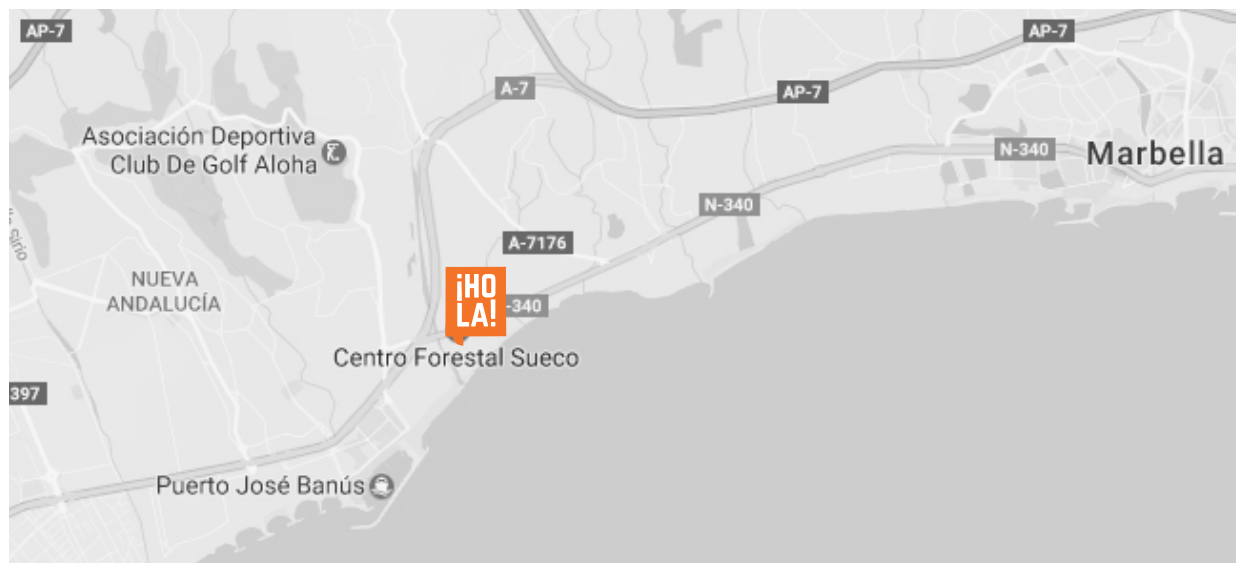
- Status: Operativt hotell & restaurang.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 4 954 kvadratmeter.
- Markyta: 23 231 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 9 582 TEUR.
- Värdering: 23 600 TEUR.
- Antal enheter: Två restauranger och cirka 30 rum.
- Tillträdd och fullt betald.

## VERKSAMHETEN

Under 2017 förvärvade Quartiers fastighetskomplexet Centro Forestal Sueco på Golden Mile i Marbella bestående av en markyta om 36 894 kvadratmeter med tillhörande byggnader. Del av markytan motsvarande 23 231 kvadratmeter mark och 4 182 kvadratmeter byggyta har under 2019 renoverats och utvecklats till Boho Club. Därtill har bolaget ett optionsavtal att förvärva en intilliggande tomt om 3 781 kvadratmeter utan byggnader (se sidan 10, Boho Club Tomt för vidareutveckling). På denna tomt avser Quartiers att i framtiden utveckla fler hotellrum.

Boho Club har idag två stycken restauranger, två pooler och 30 stycken rum och bungalows. Restaurangerna öppnades i september 2019 och hotellet öppnade den 15 december 2019.

Verksamheten stängdes ner i mars 2020 på grund av Coronapandemin och nedstängningen av majoriteten av all affärsverksamhet i Spanien. Restaurangen öppnade gradvis igen den 29 maj 2020.



Källa: Google maps



# BOHO CLUB

## LEGAL STRUKTUR OCH FINANSIELLA KOMMENTARER

Fastigheten ägs till 100% av Quartiers Properties via det helägda dotterbolaget CFS Marbella Hotel Property SL. Fastighetsägaren hyr sedan ut fastigheten till operatörsbolaget The Boho Club SL, i vilket Quartiers äger 80%. Operatörsbolaget ska betala en hyra till det fastighetsägande bolaget bestående av en fast garanterad minimihyra eller en rörlig del bestående av en omsättningsbaserad hyra. Den högre av de båda ska årligen betalas till fastighetsägaren.

Verksamheten var endast aktiv under kort del av 2019 och verksamhetsåret belastades likväl av kostnader relaterade till renovering, konceptutveckling med mera.

Nettoomsättningen uppgick under året till 6 356 TSEK varav 6 020 TSEK var hänförligt till restaurangen och 336 TSEK var hänförligt till hotellet som endast var öppet under 15 dagar 2019. Restaurangen öppnade i september och serverade under perioden endast middagar. Från och med 2020 är både hotell och restaurang operativa och restaurangen serverar frukost, lunch och middagar.

De räntekostnader och amorteringar som redovisas är direkt kopplade till lån relaterade till projektet (ej preferensaktier).

## FRAMTIDSPLANER

Bolaget planerar att utöka hotellet med ytterligare cirka 20 rum från 30 till 50 rum. Initialt avsåg bolaget att göra det under 2020 men i och med Coronapandemin kommer denna investering att skjutas på i tiden och bolaget har ännu inte beslutat exakt datum för när så ska ske. Därtill pågår ett arbete i Marbella kommun med avsikt att få på plats en ny detaljplan. Bolaget bedömer att det finns en potentiell uppsida att erhålla cirka 12,000 kvadratmeter mer byggrätt i projektet vilket skulle kunna möjliggöra vidare utbyggnad av faciliteter och upp till cirka 150 nya hotellrum, samt i motsvarande mån höja värdet på fastigheten.

## FINANSIELL SAMMANFATTNING

### *The Boho Club SL*

	2019
Nettoomsättning	6 356
Försäljningskostnader	-2 640
Bruttoresultat	3 716
Övriga rörelsekostnader	-17 847
<b>EBITDA</b>	<b>-14 131</b>
Räntekostnader	-135
Avskrivningar	-738
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-15 004</b>
Amorteringar	-274
Investeringar	-65 864
<b>Kassaflöde</b>	<b>-80 404</b>

## FINANSIELL SAMMANFATTNING

### *CFS Marbella Hotel Property SL*

	2019
Hysesintäkt	0
Fastighetskostnader	-1 235
<b>EBITDA</b>	<b>-1 235</b>
Räntekostnader	-507
Avskrivningar	-102
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 844</b>
Amorteringar	-1 161
Investeringar	-12 912
<b>Kassaflöde</b>	<b>-15 816</b>
Fastighetsvärdering	249 157
<b>EBITDA - yield</b>	<b>neg</b>

# BOHO CLUB - TOMT FÖR VIDAREUTVECKLING

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

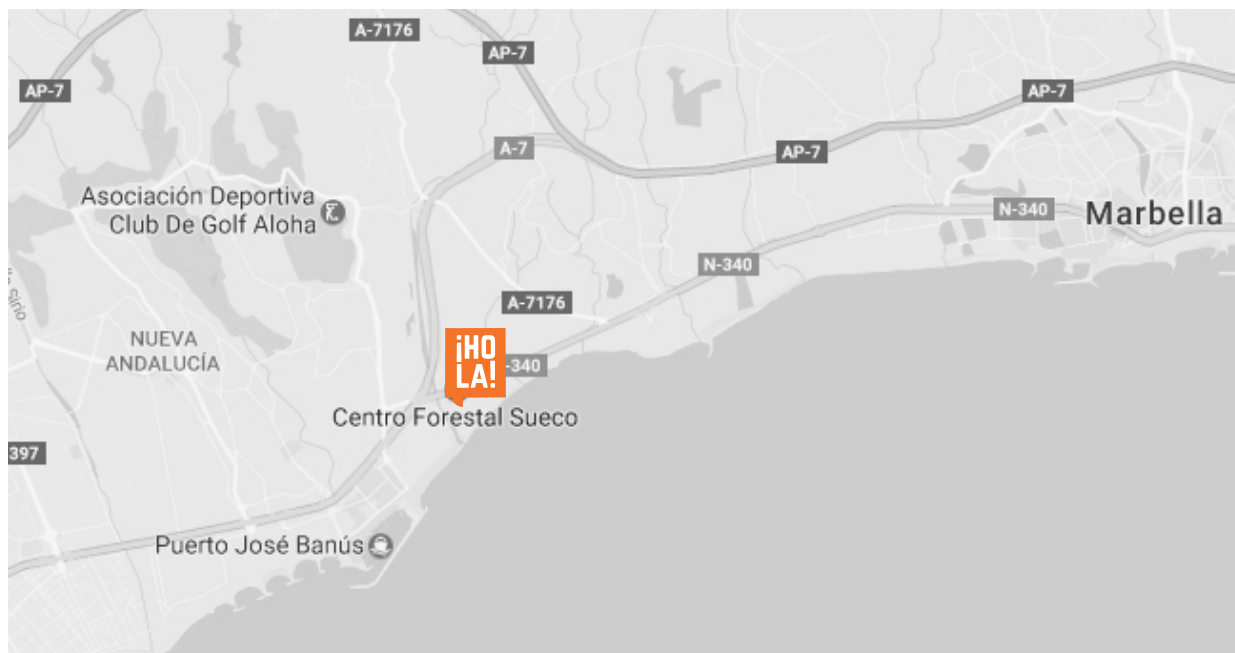
- Status: Ej detaljplanerad tomt förvärvat för framtida expansion med fler hotellrum.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 0 kvadratmeter.
- Markyta: 3 781 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 1 839 TEUR (justerad efter förlängd avbetalningsplan).
- Värdering: 1 900 TEUR.
- Optionsavtal med planerat tillträde i januari 2021. Hittills har 603 TEUR betalats av den totala köpeskillingen om 1 839 TEUR.

## 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 603 TEUR för optionen och planen är att tillträda fastigheten i januari 2021. 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.



Tomten är belägen strax intill Boho Club och är således lämplig för utveckling av fler hotellrum med en ny generalplan.



Källa: Google maps

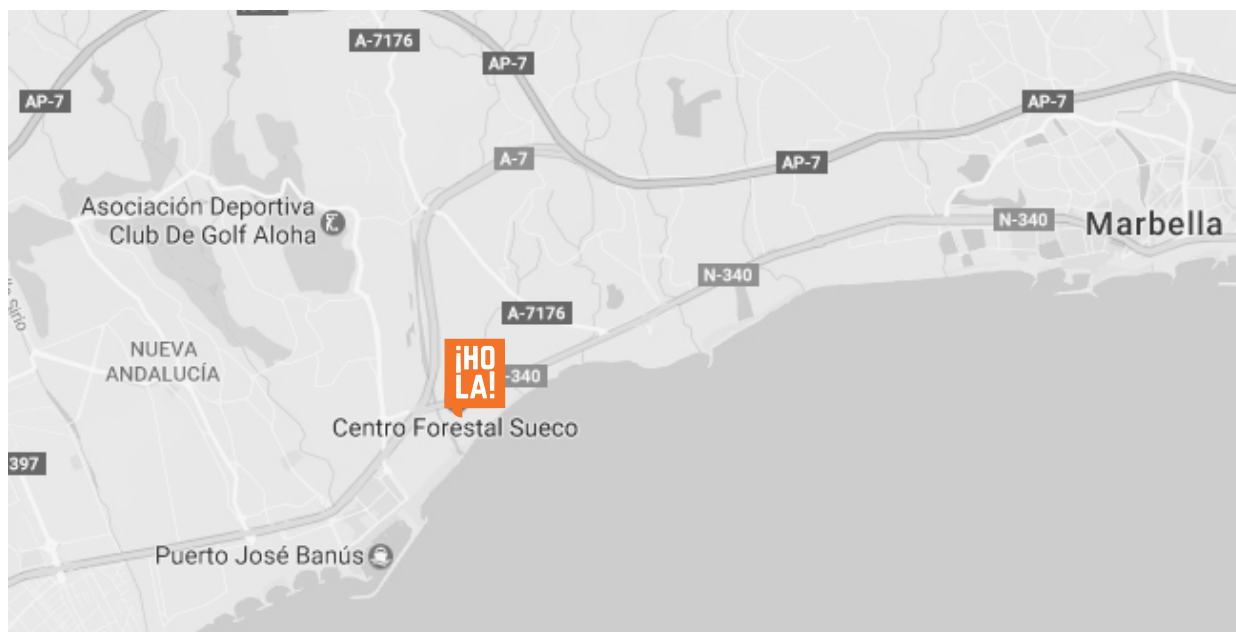
# FORESTAL RESIDENTIAL

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Arbete 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 servisar 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 komma de närmaste åren. CFS Residential bedöms således kunna utvecklas efter det att projekt Ocean View (se sidan 13) har lanserats och sålts.



Källa: Google maps

## 22BYQUARTIERS

### SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Slutsålt och tillträtt.
- Kommun: Benahavis.
- Antal lägenheter i projekt: 22 stycken.
- Antal sålda lägenheter: 22 stycken (slutsålt).

### Projektbeskrivning

22byQuartiers lanserades till försäljning under 2018 och under 2019 har försäljningen avslutats med samtliga lägenheter sålda. Den totala försäljningsintäkten uppgick till 88 294 TSEK och produktionskostnad inklusive kapitalkostnad till 56 958 TSEK. Rörelsevinsten före säljkostnader uppgick till 31 793 TSEK motsvarande en rörelsevinstmarginal om 36%. Säljkostnader uppgick totalt till 7 755 TSEK.

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: 2 760 TEUR.
- Värdering: 8 400 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.

## Projektbeskrivning

Projekt Ocean View är 60 stycken lägenheter i samma område som det nyligen slutsålda 22byQuartiers. Lägenheterna som ska utvecklas och säljas 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.

Försäljning och byggstart var innan Coronapandemin planerat att ske under 2020 men bolaget utvärderar just nu när det anses mest lämpligt att påbörja försäljning. Bolaget kommer först att prioritera försäljning av redan färdigställda lägenheter i Hacienda del Senorio de Cifuentes (se sidan 6-7) eftersom det inte krävs någon ytterligare finansiering eller byggnation för att kunna realisera vinst via försäljning av dessa, vilket det gör för Ocean View.



Källa: Google maps

# AMAPURA

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

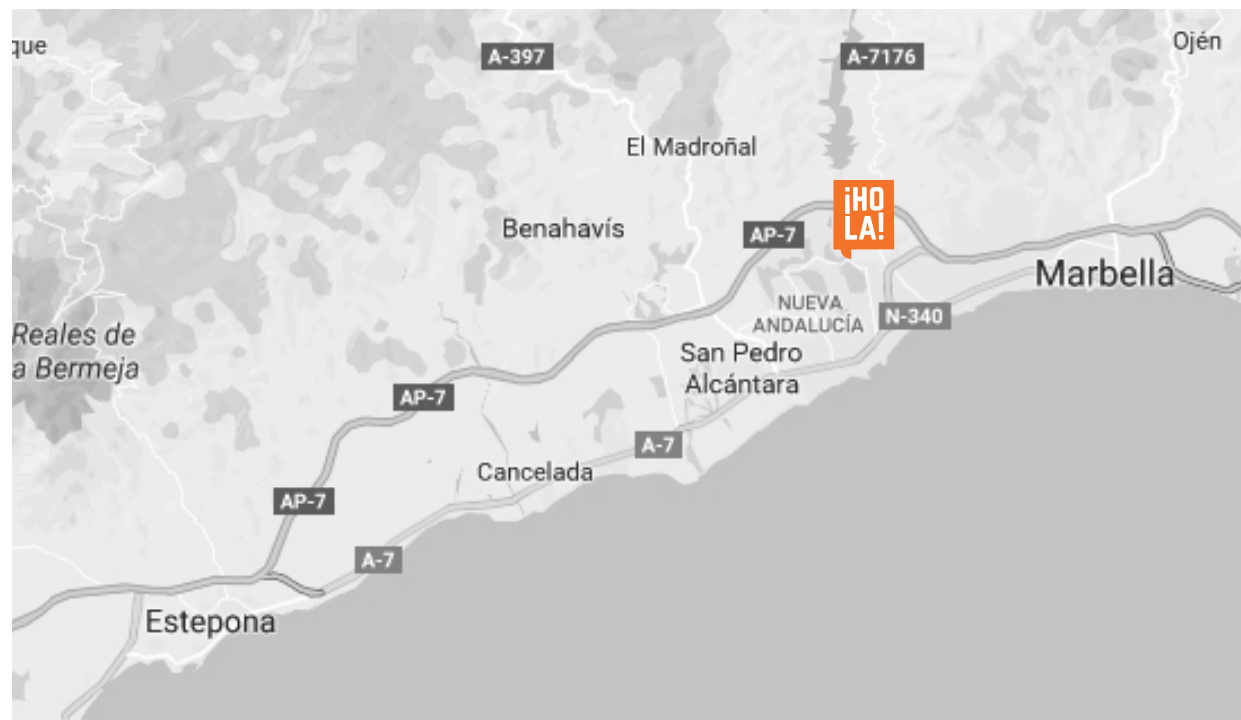
- Projekttyp: Enfamiljsvilla, nyckelfärdigt projekt.
- Kommun: Marbella.
- Tomt: 831 kvm, förvärvat med lagfart.
- Byggvolum: 365 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris (tomt plus projekt): 550 TEUR.
- Est. försäljningspris: 1 800 TEUR.
- Tomt tillträdd och fullt betald.

## FASTIGHETSBESKRIVNING

Med utsikt över medelhavet och Marbella stad i populära Nueva Andalucía utvecklar Quartiers Properties en nyckelfärdig villa.

Villa Amapura är fortsatt under byggnation och 70 procent av byggnationen har färdigställts. Bolaget avser att sälja villan när den är färdigställd eftersom det bedöms ge ett högre pris för villan vilket motiverar att försäljningen senareläggs. Finansiering för byggnationen säkerställdes under 2019.

Villan bedöms färdigställas under verksamhetsåret 2020.



Källa: Google maps

# LOS FLAMINGOS VILLAS

## SNABBAKTA OM FASTIGHETEN

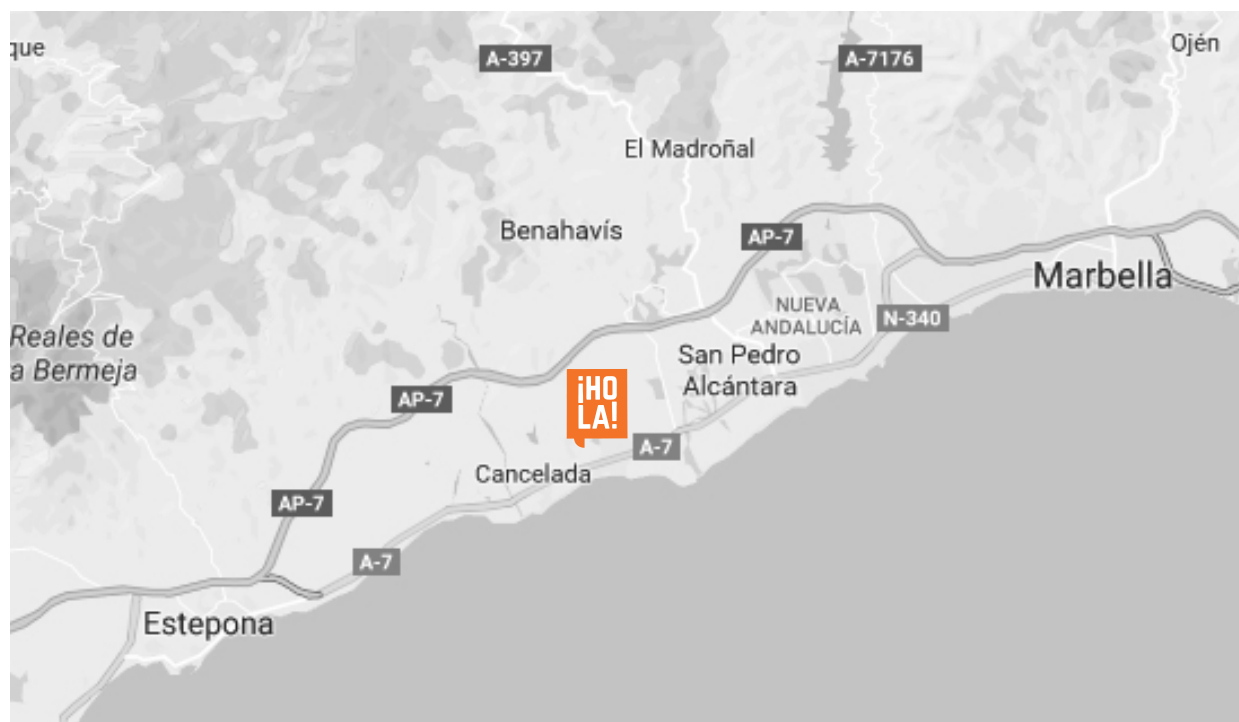
- Projekttyp: Två stycken fristående villor.
- Kommun: Benahavis.
- Tomt: 2 950 kvm.
- Byggvoly: 1 255 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris: 1 600 TEUR.
- Est. försäljningspris: 5 000 TEUR.
- Förvärvat genom bolag och fullt betald.

## PROJEKTBEKRIJVNING

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.

Total byggyta för de båda villorna uppgår till 1 255 kvadratmeter, samt ytterligare 400 kvadratmeter terrass och 1 600 kvadratmeter trädgård.

Byggnation har ännu inte påbörjats eftersom bolaget prioriterat arbetet med Boho Club.



Källa: Google maps

# Dotterbolag och synergier



# QUARTIERS ESTATES

## BOLAGSBESKRIVNING

Quartiers Estates är Quartiers Properties fastighetsmäklarbolag. 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 2019 låg fokus i verksamheten på att lansera och sälja Quartiers lägenhetsprojekt, 22ByQuartiers. Per den 31 december 2019 hade bolaget sju stycken anställda med olika nationaliteter vilket är viktigt för att kunna tillgodose den stora målgruppen av internationella köpare på marknaden. Bolagets omsättning under 2019 uppgick till 7,5 MSEK och bolaget noterade en EBITDA om 0,9 MSEK.

## BAKGRUND TILL QUARTIERS ÄGANDE

Quartiers valde att deläga ett eget säljbolag för att bättre kunna påverka och kontrollera säljprocesserna för bolagets fastighetsutvecklingsprojekt. När projekt 22By-Quartiers skulle lanseras hade Quartiers Properties en begränsad egen organisation för att kunna sköta detta. Därför utvärderade ledningen i Quartiers Properties 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. Quartiers Properties organisation har sedan 2018 utvecklats substantiellt och bolaget har idag resurser för att själva hantera försäljningen, samt driva synergier med övriga projekt såsom exempelvis Boho Club. Bolaget för därför diskussioner med sin partner om att lägga ner säljkontoret och istället internt sköta försäljningen av bolagets projekt.

## 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. Effekterna av Coronakrisen bedöms åtminstone på kort sikt minska antalet mäklare på solkusten eftersom antalet fastighetstransaktioner förväntas minska.

## 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.
- Hemsida: [www.quartiersestates.com](http://www.quartiersestates.com)



# 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. Intresset för att bygga och utveckla hyresfastigheter har ökat i Spanien under senare år där utvecklingen främst drivs av inhemska och internationella fonder.

## SNABBAKTA OM BOLAGET

- Verksamhet startad i januari 2019.
- Quartiers Properties ägarandel uppgår till 100%.
- Verkställande direktör: Henric Persson.
- Bolagets verksamhet utgörs av hotell och fastighetsservice.
- 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.
- Hemsida: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)

Den teknologiska utvecklingen med en större andel av befolkningen som har möjlighet att arbeta från distans bedöms drivas på av den pågående Coronapandemin. En sådan utveckling bedöms gynna uthyrning av lägenheter på kort- och medellångsikt (upp till ett antal månader) då människor lika väl kan arbeta från en stor och öppen lägenhet från den spanska solkusten som från ett kontor i en större europeisk stad.



# 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 Boho Club grundades 2018 och ägs till 20% av Raouf Amer Lotfi med bred erfarenhet inom hotell- och restaurang. Under början av 2020 tog Henric Persson i Quartiers ledningsgrupp även över ansvaret som verkställande direktör i Boho Club eftersom bolaget gick över i en operativ fas. Raouf Amer Lotfi är fortsatt aktiv i bolaget som styrelsemedlem och delägare.

Quartiers kommer att konvertera inlånat kapital i Boho Club till eget kapital vilket kommer att göra att Quartiers Properties ägarandel kommer att öka under 2020.

Restaurangen öppnade sin verksamhet under september 2019 och hotellet tog emot sina första gäster i december 2019. Både hotellet och restaurangen tvingades att tillfälligt stänga ner i mars 2020 på grund av den spanska statens beslut att förbjuda all icke samhällsnödvändig verksamhet som en följd av utbrottet av Covid-19. Restaurangen öppnade igen gradvis från och med den 29 maj 2020. Hotellet kommer att öppnas senare under 2020 så snart det bedöms möjligt utifrån ett legalt- och lönsamhetsperspektiv.

## 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 vara huvudägare i driftbolaget har Quartiers en större kontroll över projektet vilket ökar flexibiliteten som fastighetsägare att fullt ut tillvara 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.

## SNABBFAKTA OM BOLAGET

- Bolaget grundades i maj 2018.
- Quartiers Properties ägarandel uppgår till 80%. Resterande 20% ägs av Raouf Amer Lotfi.
- Verkställande direktör: Henric Persson.
- 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](http://www.bohoclub.com)

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.

Utbrottet av Covid-19 bedöms kortsiktigt att få en negativ påverkan på internationellt resande samtidigt som bolaget bedömer att det kan uppstå en ökad efterfrågan för längre boenden eftersom arbete på distans blir allt mer vanligt. Boho Club är med sin stora trädgård, inga korridorer eller hissar väl anpassat för social distansering för människor som vill byta miljö och arbeta från den spanska solkusten.



# 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 men gör det så långt det är ekonomiskt försvarbart givet verksamhetens omfattning och karaktär.

## 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 med ett röstvärde av 10 röster, motsvarande 484 628 960 röster, och 10 061 492 preferensaktier med ett röstvärde av 1 röst, motsvarande 10 061 492 röster. Således finns det totalt 58 524 388 aktier och totalt 494 690 452 röster i bolaget.

## STYRELSEN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Andreas Bonnier

## 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. Två ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. 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 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 2019

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

# BOLAGSSTYRNING

## Årsstämma 2019

Quartiers Properties årsstämma 2019 hölls den 29 maj på Advokatfirman Wählins AB:s lokaler på Engelbrektsgratan 7 i Stockholm. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Jörgen Cederholm, Sten Andersen och Jimmie Hall samt nyvalde Andreas Bonnier 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. Årsstämman beslutade att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.
- Stämman beslutade enhälligt 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). Styrelsen ska vid emission av preferensaktier beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med beslut om vinstutdelning enligt punkt 9 b i dagordningen till stämman. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent. 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.

## Valberedning

Beslut fattades på årsstämman 2019 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2020 ska bestå av Andreas Bonnier och Mats Lundberg.



# BOLAGSSTYRNING

---

## Valberedningens uppgifter:

Valberedningen förbereda förslag till följande beslut inför årsstämman 2020:

1. Förslag till val av ordförande vid stämman.
2. Förslag till antal styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
3. Förslag till antal revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
4. Förslag till styrelsearvoden samt eventuell ersättning för kommittéarbete.
5. Förslag till ersättning till bolagets revisorer.
6. Förslag till val av styrelseledamöter.
7. Förslag till val av styrelseordförande.
8. Förslag till val av revisorer.
9. Förslag till beslut om valberedning.

## Förslag på styrelse och revisorer inför årsstämman 2020

Valberedningen har föreslagit omval av Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall och Andreas Bonnier som styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm föreslås fortsatt vara styrelsens ordförande.

Valberedningen har föreslagit omval av det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Henrik Boman som huvudansvarig revisor, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

## Valberedningens förslag till arvoden åt styrelsen och revisorer

Valberedningen föreslår att styrelsearvode ska utgå med 290 000 kronor till styrelseordföranden och 150 000 kronor till övriga bolagsstämmovealda styrelseledamöter.

Vidare ska styrelsen ha rätt att besluta om att utbetala marknadsmässig och skälig ersättning till styrelseledamot (personligen eller via bolag) för utfört konsultarbete som inte omfattas av sedvanligt styrelsearbete.

Valberedningen föreslår att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

## Bolagsledning

Quartiers Properties styrs primärt av VD som under 2019 fortsatt att stärka organisationen i Spanien. Avseende redovisning och compliance har VD tillsatt en CFO som tillsammans med rådgivare inom skatt, redovisning och HR säkerställer att bolaget följer alla regler och normer inom dessa områden både i Spanien och i Sverige.

## 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 anställda 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.

# FINANSIERING

Quartiers finansierar verksamheten med en kombination av försäljningsintäkter, banklån, alternativ lånefinansiering, preferensaktier, samt via stamaktiekapital. Per den 31 december 2019 uppgick bolagets räntebärande lån till 292,7 (209,0) MSEK, varav 168,5 (169,9) MSEK utgjordes av banklån och resterande del av alternativ lånefinansiering. Marknadsvärdet på bolagets preferensaktier uppgick till 70,6 (65,0) MSEK och bolagets inlösenvärde (det belopp till vilket Quartiers, efter nödvändigt beslut av bolagsstämman, kan återköpa preferensaktierna) uppgick till 87,3 (87,3) MSEK.

Den genomsnittliga kapitalkostnaden för bolagets banklån uppgick per 31 december till 1,88 procent och för bolagets alternativa finansiering till 11,98 procent. Kostnaden för bolagets preferensaktier, baserat på dess marknadsvärde, uppgick till 12,37 procent efter att hänsyn tagits till bolagsskatt om 20 procent. Sammantaget innebär det en vägd genomsnittlig kapitalkostnad för bolagets räntebärande skulder, inklusive preferensaktier, om 7,25 procent.

Under 2019 har bolaget amorterat/återbetalat lån om motsvarande 50,9 (14,8) MSEK till kreditinstitut. Valutakurseffekter har ökat redovisad skuld med 1,0 MSEK.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 334,7 (373,2) MSEK och soliditeten till 48 (57) procent. Omräknat till marknadsvärden uppgick soliditeten till 69 (70) procent. Skillnaden mellan bokfört eget kapi-

tal och eget kapital baserat på marknadsvärden förklaras av redovisningsmässiga begränsningar enligt IFRS som inte gör det möjligt för Quartiers att redovisa fastighets-tillgångar till marknadsvärde i balansräkningen.

Balansomslutningen uppgick till 700,1 MSEK (657,5), motsvarande en ökning med 6,5 procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 45 (34) procent.

Under 2019 har bolaget upptagit nya lån om motsvarande 123,4 (47,7) MSEK. Netto upptog bolaget lån om 72,4 MSEK.

Bolaget hade för avsikt att under 2020 refinansiera del av bolagets skulder i syfte att frigöra kassaflöde för fortsatta investeringar. Som en del i detta arbete anlätades i december 2019 JLL Real Estate Advisors i London som rådgivare. Arbetet avbröts på grund av utbrottet av Covid-19 i Europa.

Quartiers har en relativt låg belåningsgrad i bolaget för tillfället och särskilt vad avser fastigheten där Boho Club är belägen, samt för lägenheterna i Benahavis. För att säkerställa att tillgångar, främst i form av lägenheter i Hacienda del Señorío de Cifuentes kan fortsätta att säljas av under kontrollerade former och utan behov till betydande rabatter för att sälja av snabbt i den mer avvaktande marknad som väntas följa efter Covid-19, arbetar Quartiers på en alternativ finansieringslösning. Liksom i arbetet med JLL avser bolaget att uppta lånefinansiering med fastigheten Boho Club som säkerhet. I och med



Quartiers Properties stod som medarrangör i samband med Interbourse fotbollsturnering i Marbella 2019. Turneringen ägde rum mellan den 13-14 september och lockade cirka 100 spelare i sex olika lag. Lagen som deltog och som representerade sina länder kom från Sverige, Norge, Spanien, Schweiz, Storbritannien (London) och Chicago, USA. Sverige, med majoriteten av spelarna från Stockholms finansmarknad stod som segrare efter straffar mot Schweiz, vars lag till största del bestod av representanter från den Schweiziska banksektorn. Samtliga spelare bodde på Quartiers lägenhetshotell i Benahavis och avslutade turneringen med middag på nyöppnade Boho Club i Marbella.

---

utbrottet av Covid-19 väntas dock finansieringskostnaden bli högre än vad syftet var med den finansiering som JLL avsåg att hjälpa till med. Marknaden för denna typ av finansiering är fortfarande aktiv och ledningen för diskussioner med såväl Flux Capital, som bolaget redan arbetar med, samt med övriga aktörer som indikerat en vilja att finansiera bolaget i ovan nämnda syften. Flera av de finansieringslösningar som diskuteras förutsätter att Quartiers inte ger utdelning till aktieägarna, oavsett aktieslag.

Styrelsen valde därför att föreslå årsstämman att besluta om att utdelning inte ska ske på bolagets preferensaktier fram till nästa årsstämma. När utdelning är förenlig med ABL 17 kap. och stämman beslutar om utdelning nästa gång, har preferensaktieägarna förtur att före stamaktieägarna erhålla den ackumulerade utdelningen som skulle ha beslutats på årsstämman 2020 (som räknas upp med en faktor om 12%) samt utdelning om totalt 96 öre per preferensaktie för kommande år. I samband med detta föreslog styrelsen ett utbyteserbjudande som styrelsen anser stärker bolagets balansräkning på ett strategiskt sätt och som är fördelaktigt för såväl preferensaktieägare som stamaktieägare givet det rådande marknadsläget. Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna erbjuds att byta ut varje preferensaktie mot en stamaktie samt en teckningsoption av serie 1, 2020/2021 och en teckningsoption av serie 2, 2020/2022. Anmälningssperioden för utbyteserbjudandet förväntas löpa från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020.

Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 1) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 2). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 6,9 MSEK (8,4). I januari 2020 inbetalades emissionslikvid om ca 25 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

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.



# MARKNADSAVSNITT

## MARKNAD

### Översikt

Spanien är ett av de mest påverkade länderna i världen av den pågående Coronapandemin. Turistnäringen och bostadsmarknaden på den spanska solkusten är nära hopkopplade. Denna analys avser att kortfattat analysera rådande marknadsläge med ett fokus på Quartiers verksamhet.

### Marknad för lägenheter

Bostadsmarknaden i Spanien är idag mer rustad än inför finanskrisen 2008 som präglades av både överbelåning och inflation i fastighetsvärderingar. Båda dessa aspekter har sedan krisen reglerats hårt genom nya regleringar. Såväl värderingar som regler kring belåning är idag hårt kontrollerade vilket gjort att många fastighetsägare, såväl företag som privatpersoner idag är mer solventa än inför föregående kris. Ännu är det tidigt att bedöma den exakta effekten på fastighetsvärderingar men flera bedömare tror på en inbromsning av antalet affärer samtidigt som värderingarna håller sig relativt stabilt med modesta tillbakagångar i förhållande till finanskrisen. Särskilt i mer exklusiva områden såsom Costa del Sol där många internationella köpare förvärvat bostäder med endast 0-60% bankfinansiering. Det gör således marknaden mer motståndskraftig för värdenedgångar eftersom färre aktörer tvingas att sälja med stor rabatt även om så bedöms bli fallet i enstaka situationer.

Många nyproduktioner har som en konsekvens av pandemin tvingats stänga såväl säljkontor och byggarbetsplatser. Det har naturligtvis påverkat såväl säljprocesser och byggprocesser negativt. Byggprocesser bedöms på medellångsikt ta längre tid till följd av nya säkerhetsrutiner för att minimera risken för smitta.

En av de största spanska fastighetsutvecklarna med en betydande andel projekt på Costa del Sol, Metrovacesa, annonserade nyligen att man avser att hålla en produktionshastighet om 70-75% av det normala. Denna hastighet bedöms hålla i sig under en tid framöver. Metrovacesa informerade samtidigt att bolaget avser att vara mer konservativt avseende produktionsstarter av nya projekt för att bättre balansera risken i sina projekt. Specifikt så höjs kravlistan på saker som ska uppnås innan dess att produktion startar. Tidigare startade bolaget produktion med egna likvida medel innan dess att bankens försäljningskrav om 30% för att frigöra byggkreditiven hade uppnåtts. Numera kommer Metrovacesa inte att starta produktion av ett projekt förrän 30% av lägenheterna i ett projektet är sålda och signerade med bindande avtal. Strax därefter annonserade Neinor Homes samma sak, och meddelade att man framöver inte kommer att påbörja byggnation med eget kapital utan avvakta tills dess

att lånefinansiering finns tillgängligt. För Neinor Homes innebär det således när 30% av projektet är försålt och signerat med bindande köpeavtal.

Detta indikerar således att kraven på försålda fastigheter för när några av de största fastighetsutvecklarna i regionen kommer att påbörja sina byggprocesser har höjts jämfört med innan Coronapandemins utbrott. Det innebär vidare att det finns en risk att vissa projekt kommer att behöva skjutas fram i tiden, om det är så att efterfrågan i det specifika området tillfälligt avtar. Sammantaget bedöms längre byggtider och högre krav innan ett projekt kan påbörjas att påverka utbudet av nya projekt negativt.

Det kommer sannolikt att dröja ett antal månader innan effekterna av Covid-19 helt slår igenom på marknaden men redan innan pandemin fanns det ett antal noterbara trender på marknaden som nu bedöms förstärkas. En av dessa var tendensen bland köpare att söka sig ifrån homogena, vitfärgade byggprojekt och söka sig tillbaka till andrahandsmarknaden och mer traditionella designer, ofta med ambitionen att anpassa fastighetens interiör med en större eller enklare renoveringen beroende på preferenser och budget. Denna trend tror Quartiers kommer att förstärkas ytterligare under och efter Corona, vilket bedöms öka efterfrågan på bolagets lägenhetsbestånd med färdigställda lägenheter i Benahavis.

Vissa positiva signaler har därtill kommit från banksektorn som kan komma att vidta åtgärder för att lätta upp kraven på bankerna och på olika sätt främja utlåning till privatpersoner för att kunna köpa fastigheter. Ett sådant exempel är Banco Santander som i ett samarbete med den spanska staten erbjuder upp till 95% finansiering till unga människor som annars inte hade haft råd att köpa en bostad. Huruvida dessa incitament kommer att utvidgas till en bredare målgrupp kvarstår att se.

### Turism och marknad för hotell och restaurang

Hotell- och restaurangsektorn är en av de grundläggande pelarna i den spanska ekonomin med en andel av total BNP som är cirka 2-3x så stor som andra stora jämförbara ekonomier som exempelvis Tyskland (2,7%), Storbritannien (2,8%) och USA (3,1%). Turistsektorn är särskilt sårbar för ekonomiska chocker såsom Covid-19 eftersom den utgörs av många små verksamheter. Av cirka 314 000 verksamheter har cirka 70% färre än tre stycken anställda och arbetar kontinuerligt låga marginaler. Det egna kapitalet i sektorn, mätt som soliditet, uppgår till 34% jämfört med genomsnittet i Spanien om cirka 50%. Därtill visar studier att 50% av företagen endast innehar kassalikviditet för att klara en månad av operativa kostnader utan försäljning.

Effekten av Covid-19 på turistnäringen i Spanien väntas utspela sig i fyra stycken faser. Den första fasen, som

---

har passerats, är en absolut nedstängning av ekonomin. Under denna fas upphörde intäkterna för många företag helt att existera. Fas två är den nuvarande fasen och består av gradvisa lättnader av restriktionerna där verksamheter sakta kan öppna igen. Det tredje steget väntas karakteriseras av en marknad utan restriktioner men med en begränsad efterfrågan till följd av att många människor fortsatt är rädda för smittspridning. I den sista delen av återhämtningen väntas aktivitetsnivåerna näst intill återgå till det normala men med en fortsatt begränsning av efterfrågan på vissa tjänster som medför större smittorisk, samt med förändrade konsumentbeteenden. Förmågan att anpassa sig efter nya konsumtionsmönster blir således en nyckel för företag när den ekonomiska aktiviteten återupptas. (Källa: *Bain Consulting & EY, Impacto de Covid 19 en hostelería en España*)

Länder såsom Spanien har självklart drabbats kraftigt där turistsektorn står för cirka 12,5 procent av BNP, och där flera andra branscher såsom matproduktion, dryckestillverkare, distribution och grossister också är kraftigt indirekt beroende av turistnäringen. Effekten av minskad turism slår således i flera led på den spanska ekonomin. (CBRE: *Spanish Market Outlook - Covid 19, April 2019*).

Historiskt sett är det områden såsom Marbella med stor internationell efterfrågan som snabbast lyckats återgå till normala försäljningsnivåer efter kriser. Givet att den pågående krisen nästan fullständigt blockerat internationellt resande och påverkat många flygbolag negativt finns det dock osäkerhetsmoment för när och hur resandet kan återgå till mer normala nivåer. Hotellindustrin måste således anpassa sig till en lägre efterfrågan där turister sannolikt kommer att söka sig till varumärken som inger trygghet. Med pågående konkurser och nedskärningar inom flygindustrin finns det vidare en risk att antalet flygningar till och från Malaga flygplats kan komma att reduceras och som en följd av det, att priserna för flygbiljetter kan komma att gå upp. Ett behov av säkra boenden och högre flygpriser kan komma att leda till ett hårt slag mot verksamheter som är inriktade mot en priskänslig målgrupp och som inte har kunskapen eller förmågan att upprätthålla erforderliga hygienkrav.

### **Affärsmöjligheter**

Den press som sätts på marknaden i och med Covid-19 väntas skapa affärsmöjligheter för de aktörer som har ekonomiska resurser och organisation att agera och investera. Särskilt inom hotell- och restaurang där marknaden är högst fragmenterad med många små- och medelstora bolag utan finansiella resurser och med små eller obefintliga likviditetsreserver. Quartiers har en stark organisation som med en erfaren grundstab kan skala upp verksamheten när nya möjligheter uppstår. Bolaget arbetar på en finansiell struktur med avsikt att ta tillvara på de möjligheter som bedöms uppkomma i marknaden.

# **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 2020**

Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 bildades 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

Per den 1 januari övertog Quartiers driften av lägenhetshotellet i Benahavis i egen regi. Lägenhetshotellet omfattar 101 lägenheter som tidigare hyrts ut till en extern operatör.

I mars förvärvades majoriteten av driftbolaget Boho Club som kommer att driva hotell och restaurang på del av fastigheten Centro Forestal Sueco. Bolagets operativa partner kvarstår som ägare med 20% av aktierna. Quartiers äger således resterande 80%, samt 100% av fastigheten där verksamheten ska bedrivas.

I maj ingick Quartiers ett finansieringsavtal med Strandängens Bostäder i Bunkeflostrand avseende finansiering av byggnation av projekt Amapura. I juli refinansierades ett lån om 1,5 MEUR med Frux Capital samtidigt som avtal om en kreditlina på 1,5 MEUR ingicks.

I slutet av augusti öppnades restaurangen Boho Club på fastigheten Centro Forestal Sueco.

I december ingicks avtal med JLL Real Estate Advisors i London med avsikten att refinansiera del av bolagets skulder och frigöra kassaflöde samt sänka bolagets kapitalkostnad och åstadkomma en ändamålsenlig amorteringsstruktur.

Under året slutfördes försäljningen av projekt 22 by Quartiers.

I december fattades beslut om att genomföra en nyemission av preferensaktier. Emissionen avslutades i januari 2020.

### NETTOOMSÄTTNING

Quartiers nettoomsättning uppgick till 93 377 TSEK (29 098) varav avyttring av fastigheter utgjorde 68 132 TSEK (23 910) och operatörsverksamheten utgjorde 25 245 TSEK (5 188). Ökningen av intäkterna förklaras av en ökad aktivitetsnivå i bolaget. Per den 1 januari tog bolaget över driften av dess lägenhetshotell i Benahavis från en extern operatör och den 1 september 2019 öppnade restaurangen som första del av Boho Club. Den 15 december 2019 öppnade fas 1 av hotellet med 30 stycken rum.

### KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

Kostnad sålda fastigheter uppgick till 55 704 TSEK (19 479) och utgörs av bygg- och finansieringskostnader om 38 663 TSEK (15 167), försäljningskostnader om 6 219 TSEK (1 536) samt tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om 7 348 TSEK (2 775). Vinstmarginalen i bolagets genomförda fastighetsförsäljningar uppgår till cirka 25%. Exklusive försäljningskostnader uppgår marginalen i genomsnitt till ca 35% av försäljningspriset.

### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till totalt 56 253 TSEK (14 067). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av övertagandet av driften av lägenhetshotellet i Benahavis (se intäkter ovan) och uppstart och initial drift av Boho Club om 20 487 TSEK. I fastighetskostnader ingår även för första gången, efter omklassificering av tidigare marknadsvärderade förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter och färdigställande av restaurangen Boho Club, avskrivningar på rörelsefastigheter om 9 575 TSEK. De största enskilda kostnaderna utgörs av personal- och konsultkostnader om 22 363 TSEK (40%), avskrivningar om 11 625 TSEK (21%), reparation -och underhållskostnader om 6 714 TSEK (12%), samt föreningsavgifter till samfällighetsföreningen i bolagets lägenhetshotell om 4 870 TSEK (9%).

### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till -18 580 TSEK (-4 448).

### RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

I resultatet ingår resultat från andelar i Joint Ventures om 2 677 TSEK (-1 165). Som en konsekvens av förvärvet av en majoritet av aktierna i Boho Club i mars 2019 redovisas detta innehav som ett dotterbolag från och med april. I samband med denna transaktion uppstod en redovisningsmässig intäkt om 2 226 TSEK som ingår i resultatet.

## ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnaderna för central administration uppgick till 10 546 TSEK (16 699), innebärande en minskning om 36,8% jämfört med 2018.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2018 omklassificerades bolagets förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter. Sedan 1 januari 2019 redovisas därför inga värdeförändringar för förvaltningsfastigheter.

## RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under perioden till -13 140 TSEK (-2 291). Aktiverade räntekostnader uppgick under perioden till totalt 624 TSEK (2 919) innebärande totala räntekostnader under året om 13 764 TSEK (5 210).

## INKOMSTSKATT

Som inkomstskatt redovisas skatt på redovisade övervärden i fastigheter. Periodens uppskjutna skatt uppgick till +2 146 TSEK (-10 807). Den positiva skattekostnaden följer av upplösning av uppskjuten skatt på tidigare orealiserade värdeförändringar.

## RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat uppgick till -37 443 TSEK (10 158).

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 19 702 TSEK (-44 696). Likvida medel vid utgången av året uppgick till 6 874 TSEK (8 422).

I januari tillfördes bolaget ca 25 Mkr i emissionslikvid. För att finansiera investeringar och amorteringar av befintliga lån är Quartiers beroende av ytterligare tillskott. I december 2019 ingick Quartiers avtal med JLL Real Estate Advisors och påbörjade en process för att refinansiera befintliga skulder och förbättra koncernens finansiella kassaflöde.

Som en konsekvens av Covid-19 har såväl förutsättningarna för den operativa verksamheten som kapitalmarknaden påverkats kraftigt.

Under pandemin har bolaget genomfört en rad åtgärder för att reducera de negativa följderna på bolagets operativa verksamhet och säkerställa finansiering. Bolagets styrelse har föreslagit att årsstämman inte beslutar om någon utdelning.

Se vidare händelser efter räkenskapsårets utgång.

## INVESTERINGAR

Investeringar i och inköp av projekt- och rörelsefastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgick till totalt 98 325 TSEK (54 806). Avyttringar uppgick totalt till 64 875 TSEK (20 893).

## RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och 98 lägenheter som från och med 1 januari 2019 hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. En lägenhet har avyttrats under året till ett värde motsvarande redovisade marknadsvärdet per 2018-12-31. Investeringar i rörelsefastigheter, inklusive redovisningsmässig effekt av förvärv uppgår under perioden till 81 301 TSEK (6). Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

## PROJEKTFÄSTIGHETER

Under perioden uppgick bruttoinvesteringar i projektfastigheter till 6 954 TSEK (54 140). Avyttring av projektfastigheter uppgick under perioden till 61 853 TSEK (20 893) och avsåg projekt 22byQuartiers.

## FINANSIERING

Under året har bolaget upptagit lån och andra långfristiga skulder om totalt 123 399 TSEK (47 748). Amorteringar uppgick till 50 960 TSEK (14 797). I december beslutades om genomförandet av en nyemission om 25 000 TSEK som avslutades i januari 2020.

Se även avsnittet finansiering ovan, not 24 och 28 samt händelser efter räkenskapsårets utgång.

## ORGANISATION

Bolaget bygger successivt en organisation i Spanien där även bolagets VD är baserad. Per den 31 december 2019 bestod ledningsgruppen, utöver VD, av bolagets CFO samt ytterligare tre medarbetare.

## 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 28.

### Risker i den operativa verksamheten

Intäkterna utgörs huvudsakligen av rörliga intäkter från uthyrnings- och restaurangverksamheten. Kostnader utgörs huvudsakligen av konsult- och personalkostnader, reparation och underhåll, kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning samt obligatoriska avgifter till föreningar.

Efter räkenskapsårets slut har risken i den operativa verksamheten ökat genom att covid-19 tvingat bolaget att stänga ner hela den operativa verksamheten. Effekten har dock kunnat hanteras genom att ledningen kunnat friställa majoriteten av all personal och därmed kraftigt minska kostnaderna.

### Risker vid fastighetsförvärv

Förvärv av fastigheter är en del av bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inne-

boende 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.

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

#### **Refinansiering**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och minskar samtidigt bolagets räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. För att minimera risken för att refinansiering av befintliga lån inte kan genomföras arbetar Quartiers proaktivt med att upprätthålla goda relationer med banker och andra 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 28.

#### **Prisrisker**

Det finns en risk att det verkliga värdet vid en försäljning av fastigheter kan komma att understiga det redovisade värdet.

Det redovisade värdet utgörs av anskaffningsvärde. Dock ingår i det redovisade värdet värdejusteringar från tidigare perioder då del av beståndet redovisades till verkligt värde. Detta värde har genom försäljning av en lägenhet under slutet av 2019 kunnat verifieras.

#### **MODERBOLAGET**

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -1 983 tkr (-1 828) . På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 257 368 tkr (266 335). Bolagets soliditet uppgick till 90 procent (95).

#### **HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

I januari avslutades en nyemission av preferensaktier vilken tillförde bolaget en emissionslikvid om cirka 25 MSEK efter emissionskostnader.

Covid-19 viruset har inneburit dramatiska förändringar i den operativa verksamheten. Bolagets hotell och restaurangverksamhet stängdes i enlighet med den spanska regeringens beslut om lockdown för att förhindra spridningen av viruset. Detta har förstärkt påverkat intäkterna negativt. Dock har intäktsbortfallet i den personalintensiva delen av verksamheten kunnat motverkas genom tillfälliga uppsägningar. Bolaget har använt sig av denna möjlighet och sade upp 64% av arbetsstyrkan tillfälligt samtidigt som 24% sades upp permanent.

Eftersom restaurang- och hotellverksamheten i nyöppnade Boho Club befann sig i en uppstartsfas innebar de förloerade intäkterna och minskade kostnaderna en relativt neutral effekt på bolagets kassaflöde.

I slutet av maj kunde restaurangen på Boho Club öppna igen för middagar med begränsat antal platser.

Även försäljning av lägenheter har avstannat under den pågående lockdown.

Bolaget hade för avsikt att under 2020 refinansiera del av bolagets skulder i syfte att frigöra kassaflöde för fortsatta investeringar. Som en del i detta arbete anlätades i december 2019 JLL Real Estate Advisors i London som rådgivare. Arbetet avbröts på grund av utbrottet av Covid-19 i Europa.

Med anledning av Covid-19 och den påverkan detta har inneburit så är Quartiers i behov av ytterligare finansiering, genom försäljning av tillgångar, som också är del av bolagets dagliga verksamhet, eller upptagande av nya lån, för att finansiera den löpande verksamheten och frigöra kapital för fortsatta investeringar.

Ledningen för vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande diskussioner med såväl Frux Capital som bolaget redan arbetar, samt med övriga aktörer som indikerat en vilja att finansiera bolaget i ovan nämnda syften. I det fall lånefinansiering inte skulle kunna säkerställas med någon av de aktörer som diskussion förs med kan bolaget istället komma att i högre tempo behöva sälja av fastigheter. Det föreligger då en risk att detta måste ske till ett lägre pris än önskat. I värsta fall kan del leda till förluster om försäljningar måste ske till under bokföra värden.

Bolaget bedömer generellt att bostadsmarknaden i Spanien idag mer rustad än inför finanskrisen 2008 som präglades av både överbelåning och inflation i fastighetsvärderingar. Båda dessa aspekter har sedan krisen reglerats hårt genom nya regleringar. Såväl värderingar som regler kring belåning är idag hårt kontrollerade vilket gjort att många fastighetsägare, såväl företag som privatpersoner idag är mer solventa än inför föregående kris. Ännu är det tidigt att bedöma den exakta effekten på fastighetsvärderingar men flera bedömare, liksom Quartiers, tror på en inbromsning av antalet affärer samtidigt som värderingarna håller sig relativt stabilt med modesta tillbakagångar i förhållande till finanskrisen. Särskilt i mer exklusiva områden såsom Costa del Sol där många internationella köpare förvärvat bostäder med endast 0-60% bankfinansiering. Det gör således marknaden mer motståndskraftig mot värdenedgångar eftersom färre bostadsägare tvingas att sälja med stor rabatt även om så bedöms bli fallet i enstaka situationer.

Flera av de finansieringslösningar som diskuteras förutsätter att Quartiers inte ger utdelning till aktieägarna, oavsett aktieslag. Styrelsen valde därför att föreslå årsstämman att besluta om att utdelning inte ska ske på bolagets preferensaktier fram till nästa årsstämma. I samband med detta föreslog styrelsen ett utbyteserbjudande som styrelsen anser stärker bolagets balansräkning på ett strategiskt sätt och som är fördelaktigt för såväl preferensaktieägare som stamaktieägare givet det rådande marknadsläget.

Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna erbjuds att byta ut varje preferensaktie mot en stamaktie samt en teckningsoption av serie 1, 2020/2021 och en teckningsoption av serie 2, 2020/2022. Anmälningssperioden för utbyteserbjudandet förväntas löpa från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020.

Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 1) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 2). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

## UTDELNING

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	291 672 718
Balanserat resultat	-33 715 038
Årets resultat 2019	-1 983 371
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>255 974 309</b>

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman istället beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 255 974 309 kronor ska balanseras i ny räkning.

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avyttring av fastigheter	3	68 132	23 910
Intäkter operatörsverksamhet	4	25 245	5 188
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>93 377</b>	<b>29 098</b>
Kostnad sålda fastigheter	5	-55 704	-19 479
Driftskostnader	6,7	-56 253	-14 067
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-111 957</b>	<b>-33 546</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-18 580</b>	<b>-4 448</b>
-varav resultat från operatörsverksamhet		-31 008	-8 879
-varav resultat från avyttring av fastigheter		12 428	4 431
Central administration	6,7	-10 546	-16 699
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	8	2 677	-1 165
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	0	45 567
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 449</b>	<b>23 255</b>
-varav rörelseresultat före avskrivningar och orealiserade värdeförändringar (EBITDA)		-14 823	-20 411
Finansiella intäkter	10	732	421
Finansiella kostnader	10	-13 872	-2 711
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-13 140</b>	<b>-2 291</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-39 589</b>	<b>20 965</b>
Inkomstskatt	11	2 146	-10 807
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-37 443</b>	<b>10 158</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
<b>Moderbolagets aktieägare</b>		<b>-32 778</b>	<b>10 158</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-4 665	0
		<b>-37 443</b>	<b>10 158</b>
Resultat per stamaktie SEK (någon utspädning föreligger inte)	22	-0,82	0,08



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

<b>Belopp i tusentals kronor</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 443</b>	<b>10 158</b>
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			-
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet		5 966	13 322
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-31 477</b>	<b>23 480</b>
<i>Hänförligt TILL:</i>			
Moderföretagets aktieägare		-26 812	23 480
Innehav utan bestämmande inflytande		-4 665	0
		-31 477	23 480

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Rörelsefastigheter	12	532 617	455 369
Inventarier, verktyg och installationer	13	16 846	5 806
Övriga anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures/intresseföretag	8	478	7 295
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	12	1 194
Övriga långfristiga fordringar		30	38
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>549 983</b>	<b>469 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	15	111 938	153 150
Varulager	16	783	0
Fordringar joint ventures/intresseföretag	17	1 280	1 705
Kundfordringar	18	1 645	2 372
Övriga fordringar	19	5 174	1 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22 412	20 371
<b>Likvida medel</b>	21	<b>6 874</b>	<b>8 422</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>150 106</b>	<b>187 821</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>700 089</b>	<b>657 523</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	22		
Aktiekapital		1 393	1 393
Övrigt tillskjutet kapital		291 673	291 673
Reserver omräkningsdifferenser		25 773	19 807
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		16 979	60 299
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktiägare</b>		<b>335 818</b>	<b>373 172</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 106	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>334 712</b>	<b>373 172</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar	23	0	0
Uppskjutna skatteskulder	11	45 443	46 782
Räntebärande skulder	24,28	253 893	154 171
Övriga långfristiga skulder	25	14 103	13 872
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>313 439</b>	<b>214 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	24,28	24 661	47 522
Leverantörsskulder		9 306	6 669
Övriga kortfristiga skulder	26	16 777	13 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 194	1 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>51 938</b>	<b>69 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>700 089</b>	<b>657 523</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Re- server omräk- nings- diffe- renser	Balans- rad vinst inkl. peri- odens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets ägare	Innehav utan bestäm- mande inflytan- de	Sum- ma eget kapital
<b>Ingående balans per 2018-01-01</b>	1 363	279 852	6 485	56 458	344 158	0	344 158
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat				10 158	10 158		10 158
Omräkningsdifferenser			13 322		13 322		13 322
<b>Summa totalresultat</b>			<b>13 322</b>	<b>10 158</b>	<b>23 480</b>		<b>23 480</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>							
Nyemission	30	11 915			11 945		11 945
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-3 685	-3 685		-3 685
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-2 632	-2 632		-2 632
Emissionskostnader	-	-94			-94		-94
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>30</b>	<b>11 821</b>	<b>-</b>	<b>-6 317</b>	<b>5 534</b>		<b>5 534</b>
<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>	<b>0</b>	<b>373 172</b>
<b>Ingående balans per 2019-01-01</b>	<b>1 393</b>	<b>291 673</b>	<b>19 807</b>	<b>60 299</b>	<b>373 172</b>	<b>0</b>	<b>373 172</b>
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat			-	-32 778	-32 778	-4 665	-37 443
Omräkningsdifferenser			5 966		5 966		5 966
<b>Summa totalresultat</b>			<b>5 966</b>	<b>-32 778</b>	<b>-26 812</b>	<b>-4 665</b>	<b>-31 477</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>							
Transaktioner med minoriteten				-3 559	-3 559	3 559	0
Utdelning preferensaktier				-6 983	-6 983		-6 983
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-10 542</b>	<b>-4 757</b>		<b>-6 983</b>
<b>Utgående balans per 2019-12-31</b>	<b>1 393</b>	<b>291 673</b>	<b>25 773</b>	<b>16 979</b>	<b>335 818</b>	<b>-1 106</b>	<b>334 712</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-26 449	23 255
Varav resultat från avyttring av fastigheter		-12 428	-4 431
Varav hänförligt till minoriteten		4 665	0
Av- och nedskrivningar		11 464	1 901
Resultatandel intressebolag		-2 677	1 165
Ej realiserade värdförändringar		0	-45 568
Ränteintäkter och liknande resultatposter		732	421
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)		-13 872	-2 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-38 565</b>	<b>-21 537</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Försäljning av projektfastigheter	15	61 855	20 893
Investeringar i projektfastigheter	15	-6 954	-54 140
Förändring av övrigt varulager		-783	0
Förändring av rörelsefordringar		-1 584	1 967
Förändring av rörelseskulder		5 733	8 121
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>58 267</b>	<b>-23 159</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 702</b>	<b>-44 696</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av rörelsefastigheter		2 932	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		511	3 990
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-8 459
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	12	-74 006	-1 294
Investeringar i maskiner och inventarier		-17 364	628
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-87 927</b>	<b>-5 135</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	24 750
Upptagna lån	24	123 399	47 748
Amortering av lån	24	-50 960	-14 797
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-6 983	-5 643
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>65 456</b>	<b>52 058</b>
Periodens kassaflöde		-2 769	-2 226
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>12</b>	<b>8 422</b>	<b>6 131</b>
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	12	1 221	65
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>6 874</b>	<b>8 422</b>

# KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1.

### KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

#### 1. ALLMÄN 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 5 juni 2020 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 26 juni 2020.

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 2019.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för värderingar av andra långfristiga värdepapper 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 dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I

köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning och tilläggsköpeskillingar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Eventuella förändringar i villkorade köpeskillingar och tilläggsköpeskillingar redovisas i efterföljande perioder i koncernens resultaträkning.

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.

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas inom koncernens egna kapital till minoritetsägarnas andel av koncernmässiga värden på de av minoriteten ägda netto-tillgångarna.

Intresseföretag redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Ett intresseföretag föreligger när Quartier innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultatandelar i intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Per bokslutsdagen ägde Quartiers inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

#### 4. FÖRÄNDRINGAR I REGELVERK

##### Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

###### *IFRS 16, Leasingavtal*

Den 1 januari 2019 började koncernen tillämpa den nya standarden avseende leasing, IFRS 16 Leasingavtal, som ersätter den tidigare IAS 17 Leasingavtal. För leasetagare försvann då klassificeringen enligt IAS 17 i operationell och finansiell leasing och ersattes med en modell där nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för alla leasingavtal redovisas i balansräkningen.

Den nya standarden har medfört utökade upplysningskrav som återfinns i not 13, maskiner och inventarier samt not 28, räntebärande skulder.

Quartiers har valt att tillämpa den modifierade retroaktiva övergångsmetoden, vilket innebär en tillämpning utan omräkning av jämförelsetal.

I enlighet med den nya standarden redovisas en leasingskuld som utgör nuvärdet av framtida betalningar och en nyttjanderätt till motsvarande värde. Nyttjanderättens värde skrivs av under nyttjandeperioden. Leasingskulden ökar med räntekostnader och minskar med betalda leasingavgifter. Övergången har för Quartiers Properties inte inneburit någon förändring i nyttjanderättstillgångarna eller leasingskulden per 2019-01-01. Koncernens samtliga leasade tillgångar samt leasingskulder redovisades redan i balansräkningen till nuvärdet av framtida betalningar. Det föreligger i avtalen inga variabla avgifter, indexklausuler förlängsoptioner som förväntas nyttjas, eller återställande kostnader att beakta som förändrar det redovisade värdet per 2019-01-01.

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Quartiers resultat eller finansiella ställning.

## 5. OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

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

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".

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

## 6. BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan

att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsperiod behandlas nedan.

### Klassificering av fastigheter

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. Per balansdagen uppfyllde inga fastigheter kriterierna för att klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheter som förvärvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främst hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde.

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

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

### 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.

Värderingen per 2019-12-31 har utförts av CBRE som i första hand använt sig av ortsprismetoden för att fastställa marknadsvärdet. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad.

### 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 förutbetalad intäkt

fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte. Per 2019-12-31 förelåg ingen avtalsskuld.

Se vidare redovisningsprincip not 18.

## NOT 2. SEGMENTREDOVISNING

### REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp. Högsta verkställande beslutsfattare är bolagets verkställande direktör. Per den 1 januari 2019 har en förändring av den interna rapporteringen skett. Rapporteringen sker numera i två segment. Dels fastighetsförvaltning, vilket huvudsakligen inkluderar drift av hotellen, dels fastighetsutveckling som huvudsakligen omfattar projektutveckling. Jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya segmentindelningen. Samtliga intäkter och anläggningstillgångar är hänförliga till Spanien.

2018 utgjorde 100 procent av intäkterna inom segmentet fastighetsförvaltning från en operatör. Efter att det samarbetet avslutats per 2018-12-31 representerar ingen kund mer än 10% av intäkterna

	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar			Totalt	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar			Totalt
	Fastighets-förvaltning	Fastighets-utveckling			Fastighets-förvaltning	Fastighets-utveckling		
	2019-01-01 till 2019-12-31				2018-01-01 till 2018-12-31			
Rörelsens intäkter								
Försäljning fastigheter	3 187	64 945		68 132		23 910		23 910
Operatörsintäkter	25 245			25 245	5 188			5 188
<b>Nettoomsättning</b>	<b>28 432</b>	<b>64 945</b>		<b>93 377</b>	<b>5 188</b>	<b>23 910</b>		<b>29 098</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>								
Kostnad sålda fastigheter	-3 474	-52 230		-55 704		-19 479		-19 479
Avskrivningar	-11 625	0		-11 625	-1 846	0		-1 846
Övriga driftskostnader	-39 280	-5 348		-44 628	-10 303	-1 918		-12 221
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-54 379</b>	<b>-57 578</b>		<b>-111 957</b>	<b>-12 149</b>	<b>-21 397</b>		<b>-33 546</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-25 947</b>	<b>7 367</b>		<b>-18 580</b>	<b>-6 961</b>	<b>2 513</b>		<b>-4 448</b>
Central administration			-10 546	-10 546			-16 699	-16 699
<b>Rörelseresultat</b>				<b>-29 126</b>				<b>-21 147</b>
<b>Tillgångar</b>								
Fastigheter	532 617	111 938		644 555	455 369	153 150		608 519



## NOT 3. AVYTTRING AV FASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkt från avyttring av fastigheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkten redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Avseende försäljningar genomförda under 2019 så överensstämmer tidpunkten för kontrollens övergång till köparen med att slutbesiktning skett och köparen erhållit tillträde till fastigheten. Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om förvärv av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förutbetalad intäkt fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte.

### KREDITRISK

Intäkten redovisas endast när full betalning erlagts varför ingen kreditrisk uppstår.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Försäljning lägenheter 22by Quartiers	64 945	23 910
Försäljning lägenheter Hacienda Cifuentes	3 187	0
<b>Summa</b>	<b>68 132</b>	<b>23 910</b>

Totalt har bolaget under 2019 slutfört 17 försäljningar varav 16 avser 22by Quartiers som därmed slutförts, dvs alla lägenheter i projektet är avyttrade.

Rörelsevinsten före säljkostnader i 22byQuartiers uppgick totalt till 31 793 TSEK varav 23 051 TSEK redovisats 2019. Den genomsnittliga rörelsevinstmarginalen i projektet uppgick till 36%. Säljkostnader uppgick totalt till 7 755 TSEK.

Hacienda Cifuentes utgörs av ett större lägenhetskomplex i Benahavis. Innehavet klassificerades tidigare som förvaltningsfastighet och redovisades till marknadsvärde med en total värdejustering om 1 250 TSEK. Under 2019 har en lägenhet avyttrats. Försäljningspriset uppgick till motsvarande 3 187 TSEK vilket motsvarar en värdestegring om 61,9%. Anskaffningsvärdet inklusive aktiveringar under innehavstiden uppgick till 1 969. Vinsten före försäljningskostnader uppgick till 1 218 vilket motsvarar 97,4% av det värde som åsattes lägenheten vid den senaste marknadsvärderingen 2018-12-31.

## NOT 4. INTÄKTER OPERATÖRSVERKSAMHET

### REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkter från Operatörsverksamheten avser drift av hotell, restaurang samt conciergeservice. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från operatörsverksamheten redovisas i den period då tjänsterna utförs. Erhållna förskott redovisas som upplupna intäkter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

### KREDITRISK

Cirka 80 % av intäkterna betalas i förskott till en bokningsagentur alternativt i direkt anslutning till att tjänsten tagits i anspråk. Återstående cirka 20 % avser fordringar på långtidshyresgäster som faktureras månadsvis.

Intäkter 2018 avser intäkter från dåvarande operatör. Samarbetet avslutades i förtid per 2018-12-31 varvid en preliminär hyresrabatt om 2 577 tkr reserverades för. Den slutliga rabatten uppgick till 3 290 tkr. Skillnaden har redovisats som kundförlust 2019.

### LEASINGINTÄKTER

Per 2019-12-31 hade Bolaget 13 lägenheter som hyrs ut på långtid med återstående löptider på 1-3 år. Intäkter från befintliga hyresavtal för uppgår till 2020 1 854 tkr, 2021 367 tkr, 2022 116 tkr och 2023 83 tkr. Betalning sker månadsvis. Alla andra hyresintäkter avser uthyrning inom ramen för hotellverksamhet.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Hacienda Apartment Hotel</b>		
Hysesintäkter operatör	0	5 188
Hysesintäkter långtidsuthyrning	3 485	0
Hysesintäkter korttidsuthyrning	14 090	0
Övriga intäkter	1 315	0
<b>Summa intäkter Hacienda Apartment Hotel</b>	<b>18 890</b>	<b>5 188</b>
<b>Boho Club</b>		
Restaurang	6 020	0
Hotell	335	0
<b>Summa intäkter Boho Club</b>	<b>6 355</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>25 245</b>	<b>5 188</b>

## 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. I kostnad sålda fastigheter ingår även tidigare redovisad orealiserad värdestegring i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>22 by Quartiers</b>		
Produktionskostnad inklusive kapitalkostnad och initialt förvärv av projektet	38 663	15 167
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	7 348	2 775
Säljkostnad	6 219	1 536
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>52 230</b>	<b>19 479</b>
<b>Hacienda Cifuentes</b>		
Anskaffningskostnad	1 969	0
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	1 250	0
Säljkostnad	255	0
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>3 474</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>		
Anskaffningskostnad	40 632	15 167
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	8 598	2 775
Säljkostnad	6 474	1 536
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>55 704</b>	<b>19 479</b>

## NOT 6. DRIFTSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### Driftskostnader

Quartiers driftskostnader 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. Se not 11 avseende redovisningsprinciper för avskrivningar.

#### Central administration

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

<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Konsult- och personalkostnader	22 363	3 957
Avskrivningar	11 625	1 901
Reparation och underhåll	6 714	1 101
Föreningsavgifter (Lägenhetshotellet i Benahavis)	4 870	4 615
El och belysning	2 383	692
Övriga	8 298	1 801
<b>Summa</b>	<b>56 253</b>	<b>14 067</b>

<b>CENTRAL ADMINISTRATION</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Lönekostnader	4 773	3 290
Konsultkostnader	1 710	3 701
Bank- och finansieringskostnader	3 186	3 913
Reklam & PR	427	3 006
Övriga	450	2 789
<b>Summa</b>	<b>10 546</b>	<b>16 699</b>

### 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.

	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	976	664
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	85	80
<b>Summa</b>	<b>1 061</b>	<b>744</b>

## 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.

Medelantalet anställda	2019-01-01 2019-12-31	Andel kvinnor, %	2018-01-01 2018-12-31	Andel kvinnor, %
Män	28	56	3	75
Kvinnor	22	44	1	25
<b>Totalt</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>100</b>

Samtliga anställda 2018 och 2019 har varit lokaliserade i Spanien.

Könsfördelning i företagsledningen	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Andel kvinnor i procent</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	20%	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsens ordförande	160	160
Styrelseledamöter	207	160
<b>Totalt styrelsearvode</b>	<b>367</b>	<b>320</b>

Verkställande direktör	1 136	1 012
Tidigare Verkställande direktör i moderbolaget	0	780
Andra ledande befattningshavare	3 209	185
Övriga anställda	16 608	722
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>20 953</b>	<b>2 699</b>

Sociala kostnader		
Pensionskostnader	180	184
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 887	849
<b>Totalt sociala kostnader</b>	<b>5 067</b>	<b>1 033</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>26 020</b>	<b>4 052</b>

## ERSÄTTNINGAR

Till verkställande direktören i bolaget har utgått ersättningar om totalt motsvarande 1 136 tkr. Ersättningen utgörs av en fast lön om 8 000 Euro per månad samt bostadsförmån.

I enlighet med årsstämans beslut uppbär styrelsen för tiden juni 2019 till ordinarie årsstämma 2020 arvode om 367 tkr (320), varav 160 tkr (160) till styrelsens ordförande Jörgen Cederholm, 80 tkr (80) till ledamöterna Sten Andersen och Jimmie Hall samt 47 tkr (0) till ledamoten Andreas Bonnier.

## 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 driftsmässiga 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 2 677 (-1 165) tkr. I resultatet ingår vinst vid avyttring av andelar med 2 226 TSEK.

### Förändringar av andelar i joint ventures/intresseföretag

Under 2019 har bolaget ökat sitt ägande i Boho Club SL från 50% till till 80% av kapital och röster. Från och med den 1 april 2019 redovisas därför innehavet i Boho Club SL inte längre som intresseföretag utan som ett dotterbolag enligt förvärvsmetoden. Ökningen av ägandet har skett genom en transaktion i två steg. I ett första steg förvärvades samtliga utestående aktier varefter 20% avyttrades till nuvarande partner. Transaktionerna har gett upphov till en bokföringsmässig vinst om 2 226 tkr.

	2019-12-31	2018-12-31
Resultatandel	451	-1 165
Omklassificering	2 226	0
<b>Redovisat resultat</b>	<b>2 677</b>	<b>-1 165</b>

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	7 295	0
Kapitaltillskott	531	49
Andel av bolagens resultat	451	-1 628
Omklassificering	-7 780	0
Valutakursjustering	-19	2
<b>Utgående balans</b>	<b>478</b>	<b>7 295</b>

	Land	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Quartiers Estate SL	Spanien	50%	438

---

## NOT 9. OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avsåg värdeökning fram till dess att fastigheterna ändrade karaktär till rörelsefastigheter.

## NOT 10. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Med finansiella intäkter och kostnader 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.

<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Resultat från kortfristiga placeringar (valutakursförändringar)	309	202
Ränteintäkter	423	159
Övriga	0	60
<b>Total</b>	<b>732</b>	<b>421</b>

<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	0	44
Räntekostnader	13 872	2 668
<b>Totalt</b>	<b>13 872</b>	<b>2 711</b>

## 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Skatt på periodens resultat		
Uppskjuten inkomstskatt avseende temporära skillnader	2 146	-10 807
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 146</b>	<b>-10 807</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-39 589	20 965
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22,0)	8 472	-4 612
Ej avdragsgilla kostnader	-68	-52
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-6 180	-5 822
Effekt av utländsk skattesats, 25 % (25 %)	-77	-320
Redovisad effektiv skatt 5,4% (51,6) %	2 146	-10 807

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övervärden fastigheter	0	0	-45 443	-46 782	-45 443	-46 782
	0	0	-45 443	-46 782	-45 443	-46 782

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	2 462	-45 443

Övervärden i fastigheter avser fastigheter i Spanien. Rådande skattesats uppgår till 25 % (25). I koncernen har därför 25 % i inkomstskatt använts. Det finns underskottsavdrag på 92 940 tkr (54 907) i koncernen, varav 20 486 tkr (18 537) är hänförligt till moderbolaget. Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas då det är osäkert när skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga mot vilken en skattefordran kan utnyttjas.

## NOT 12. RÖRELSEFASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns rörelsefastigheter avser fastigheter där Quartiers även verkar som operatör. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Nedskrivningsbehov prövas genom jämförelse av bokfört värde mot extern marknadsvärdering per bokslutsdagen. Marknadsvärderingen sker enligt ortsprismetoden.

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). I september 2019 öppnade som första delprojektet restaurangen och i december även de första hotellrummen. Restaurangen och livsstilshotellet drivs under namnet Boho Club. Sedan 1 september 2019 så görs avskrivning på den del av hotellfastigheten som är färdigställd.

### QUARTIERS APARTMENT HOTEL & RESORT

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhetskomplex i Benahavis. Under 2019 har en lägenhet sålts och innehavet uppgick per bokslutsdagen till 101 lägenheter.

Sedan den 1 januari 2019 drivs uthyrning i egen regi av bolaget. En omklassificering från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet genomfördes per 2018-12-31. Sedan 1 januari 2019 görs avskrivningar på fastigheterna.

### AVSKRIVNINGAR

Rörelsefastigheternas anskaffningsvärde fördelas på komponenter och skrivs av på mellan 20 och 100 år. Avskrivningarna redovisas som fastighetskostnader.

Komponent	Antal år	Komponent	Antal år
Inre ytskikt	20	Stomme	100
Installationer	25	Tak	50
Markanläggningar	33	Fasad	50

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ingående redovisat värde	455 369	94 502
Avyttringar	-3 219	0
Investeringar	81 301	6
Avskrivningar	-9 595	0
Valutakursdifferenser	4 513	3 848
Omklassificering	4 248	357 013
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>532 617</b>	<b>455 369</b>
<b>Uppgifter om rörelsefastigheter</b>		
Anskaffningsvärde	363 618	284 300
Akkumulerad avskrivningar	-9 595	0
Ej realiserade värdejusteringar	168 999	171 069

Omklassificering 2019 avser omklassificering från projektfastigheter på grund av ändrat syfte med innehavet. I det redovisade värdet per 2019-01-01 ingår tidigare ej realiserade värdejusteringar avseende Quartiers Apartment Hotel & Resort. Anskaffningsvärde avser initiativ förvärv och investeringar. Ej realiserade värdejusteringar avser värdejusteringar förvaltningsfastigheter innan omklassificering till rörelsefastighet.



## 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. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

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.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	9 465	9 345
Nyanskaffningar	17 363	11
Omklassificering	-4 247	0
Valutakursdifferenser	-196	109
<b>Summa</b>	<b>22 385</b>	<b>9 465</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 658	1 765
Årets avskrivningar	-1 869	-1 901
Valutakursdifferenser	-12	8
<b>Summa</b>	<b>-5 538</b>	<b>-3 658</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>16 846</b>	<b>5 807</b>

### Leasing

Av utgående redovisat värde avser 6 256 tkr (2 319) leasade tillgångar. Koncernen har utöver leasingavtal omfattande maskiner och inventarier inga nyttjanderätter för hyrda lokaler eller övriga nyttjanderätter som vid övergången till IFRS 16 föranlett en omräkning av tillgångar. Koncernens samtliga leasade tillgångar samt leasingskulder redovisades redan i balansräkningen per 2018-12-31 till nuvärdet av framtida betalningar. Det föreligger i avtalen inga variabla avgifter, indexklausuler förlängsoptioner som förväntas nyttjas, eller återställande kostnader att beakta som förändrar det redovisade värdet per 2019-01-01.

### Kostnader för leasingavtal

	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	1 778
Ränta på leasingskulder	258
<b>Leasingkostnader</b>	<b>2 036</b>

Avskrivningarna redovisas i resultaträkningen som fastighetskostnader. Se not 28 avseende förfallostruktur för leasingskulder.

---

## NOT 14. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga värdepappersinnehav avser marknadsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde.

Posten andra långfristiga värdepappersinnehav består i sin helhet av marknadsnoterade aktier. Under året har kvarvarande ersättningsobligationer i Banco Popular avyttrats.

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

I ingående redovisat värde ingår tidigare redovisad men orealiserad värdestegring inom ramen för förvaltningsfastigheter. Under 2019 har denna del av värdet realiserats i och med avyttring av tidigare marknadsvärderade fastigheter i projektet 22by Quartiers

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ingående redovisat värde	153 150	111 284
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	0	24 367
Investeringar i fastigheterna	6 953	42 265
Avyttringar	-49 139	-20 893
Valutakursdifferenser	974	3 826
Omklassificeringar	0	-7 699
Utgående redovisat värde	111 938	153 150

## NOT 16. VARULAGER

Posten varulager består i sin helhet av råmaterial, främst för restaurangverksamhet.

### REDOVISNINGSPRINCIP

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först-in-först-ut-metoden (FIFU).

## NOT 17. FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURES / INTRESSEFÖRETAG

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

### REDOVISNINGSPRINCIP

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

## NOT 18. KUNDFORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 28 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Haciendan	1 185	2 372
Boho Club	436	0
Övriga	24	0
<b>Summa</b>	<b>1 645</b>	<b>2 372</b>

ÅLDERSANALYS	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna	587	
Fordringar förfallna 1-30 dagar	323	
Fordringar förfallna 31-60 dagar	215	
Fordringar förfallna mer än 60 dagar	520	2 509
<b>Summa</b>	<b>1 645</b>	<b>2 509</b>

Per 2019-12-31 står ingen kund för mer än 10% av kundfordringarna. 2018 utgjordes 100% av kundfordringarna fordringar på dåvarande operatör.

## NOT 19. ÖVRIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

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

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	2 271	1 173
Övriga poster	2 903	628
<b>Summa</b>	<b>5 174</b>	<b>1 801</b>

## NOT 20 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.

	2019-12-31	2018-12-31
Förskott till leverantörer	15 119	11 998
Handpenning förvärv mark	1 748	1 748
Option förvärv fastighet	4 701	4 668
Förskottsbetalda säljprovisioner	0	1 498
Förutbetalad leasing	0	64
Övriga	844	894
<b>Summa</b>	<b>22 412</b>	<b>20 371</b>

”Option förvärv fastighet” avser en tomt i anslutning till bolagets fastighet CFS på Golden Mile i Marbella. För den icke tvingande köptionen har bolaget per den 31 december 2019 erlagt 450 TEUR. Optionen har under 2020 förhandlats om och förföll tidigare i januari 2020 men förfaller nu i januari 2021. Total köpeskilling uppgick tidigare till 1 788 TEUR men har efter förlängningen justerats till 1 838 TEUR.

## NOT 21 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 Euro.

## NOT 22 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.

Som innehav utan bestämmande inflytande redovisas den del av eget kapital som är hänförligt till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen. Som innehav utan bestämmande inflytande redovisas per balansdagen 2019-12-31 20% av nettotillgångarna i BohoClub SL.

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. 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.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning. Bolaget har efter beslut av bolagsstämman rätt att lösa in preferensaktierna till ett lösenbelopp om 12 kr per aktie. Alla aktier har samma rätt till Bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 12 kronor per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna

Bolaget har per bokslutsdagen inga utestående teckningsoptioner.

I januari 2020 slutfördes en emission av 2 786 875 preferensaktier. Antal aktier uppgår därefter till 58 524 388 varav 10 061 492 utgjorde preferensaktier.

#### RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till -32 778 tkr, efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 6 983 tkr. Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, -39 761 tkr, har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal stamaktier under året uppgående till 48 462 896 stycken.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående totalt antal aktier	48 462 896	48 462 896
Effekt av nyemitterade aktier	0	0
Genomsnittligt antal stamaktier	48 462 896	48 462 896

## NOT 23 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 redovisades 2018-12-31 reservering för tilläggsköpeskilling avseende förvärv av Wecap Spain SL. Denna har per 2019-12-31 omklassificerats till övriga kortfristiga skulder varvid även jämförelsesiffror för 2018 justerats.

## NOT 24 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om redovisningsprincip och företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 28.

Quartiers räntebärande skulder består främst av fastighetslån i spanska kreditinstitut upptagna i samband med det ursprungliga förvävet av de fastigheter som förvärvades direkt från den spanska banken Banco Popular samt investeringslån.

Fastighetslånen är noterade i Euro och säkerställda genom fastighetsinteckningar. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick 2019 till 1,88%. Löptiden på lånen är i genomsnitt 15 år.

Därutöver har bolaget upptagit investeringslån till högre ränta, framförallt i Euro. Denna finansiering kan ses som en sorts bryggfinansiering som syftar till att finansiera projektutveckling. Den genomsnittliga räntesatsen på den alternativa finansieringen uppgick under 2019 till 11,98%.

Den genomsnittliga vägda upplåningskostnaden uppgick 2019 till 6%.

Koncernen har även ingått leasingavtal avseende anläggningstillgångar, framförallt inredning till hotell- och restaurangverksamheten. Avtalen klassificerades fram till 2018-12-31 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.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristig</b>		
Fastighetslån	150 731	152 970
Leasingskuld	3 497	1 201
Räntebärande skuld köpeskilling	4 449	0
<b>Investeringslån</b>	<b>95 216</b>	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>253 893</b>	<b>154 171</b>
<b>Kortfristig</b>		
Fastighetslån	17 779	16 888
Leasingskuld	2 433	950
Räntebärande skuld köpeskilling	4 449	
<b>Investeringslån</b>	<b>0</b>	<b>29 684</b>
<b>Summa</b>	<b>24 661</b>	<b>47 522</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>278 554</b>	<b>201 462</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Skulder vid årets början</b>	<b>201 462</b>	<b>160 368</b>
Upptagna lån	127 848	47 748
Amorteringar	-50 960	-14 797
Valutakursjusteringar	204	8 143
Skulder vid årets slut	278 554	201 462

## NOT 25. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Som övriga långfristiga skulder redovisas utestående köpeskilling avseende förvärv av fastigheten CFS. Skulden är inte räntebärande. Erläggandet av köpeskillingen är beroende av att en ny detaljplan antas.

## NOT 26. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
Tilläggsköpeskilling	5 394	5 394
Skulder till närstående	0	11
Garanti	2 194	0
Skuld preferensaktieutdelning	3 492	3 492
Momsskuld	1 669	0
Övriga skatteskulder	776	0
Övrigt	3 252	4 779
<b>Summa</b>	<b>16 777</b>	<b>13 676</b>

## NOT 27. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	146	146
Upplupna sociala avgifter	80	46
Övriga upplupna kostnader	968	1 467
<b>Summa</b>	<b>1 194</b>	<b>1 659</b>

## NOT 28. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING

### REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen klassificeras i enlighet med IFRS 9 i tre olika kategorier: 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. Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen vilken utgörs av den datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. 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 utsläcks.

### 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 innehåller i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden 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. Se Nedskrivning nedan avseende bedömning av nedskrivningsbehov. 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 tillgångar redovisade till verkligt värde per bokslutsdagen avser marknadsnoterade aktier till ett värde av 12 tkr.

### 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 om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte tas de upp som långfristiga skulder. 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.

### Leasingskulder

För leasingavtal med en löptid längre än 12 månader redovisas en leasingskuld under räntebärande skulder. Leasingskulden utgörs av nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den marginella låneräntan.

## Nedskrivning

Quartiers bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Bedömningen görs individuellt då bolaget ännu inte har historisk data att bygga antagande om förlustreserv på. För 2019 har ingen förlustreserv bokats. För 2018 uppgick förlustreserven till 2 577 tkr vilken relaterade till bolagets dåvarande operatör med vilken samarbetet avslutades per 2018-12-31. Den slutliga förlusten 2019 uppgick till 3 290 tkr.

## FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker. Quartiers utsätts framförallt för ränterisk, likviditets- och finansieringsrisk samt valuta-risk.

Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker ligger direkt under verkställande direktören. Den övergripande målsättningen för riskhanteringen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering och säkerställa likviditet. Det främsta styrinstrumentet är löpande kassaflödesprognoser. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

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

Bolagets lån hos kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen till TSEK 173 432 (16 130 TEUR)] (157 990) (16 040 TEUR) och koncernens likvida medel till 6 874 (8 422) TSEK. En förändring av EURIBOR 12M med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 2 786 TSEK.

### B) Likviditets- och finansieringsrisk

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

För att hantera likviditetsrisker har Quartiers möjlighet att avvyttra lägenheter, skjuta på investeringar och även besluta att inte dela ut på preferensaktierna.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.

För att hantera den risken arbetar Quartiers med att optimera kapitalstrukturen. Se kapitalstruktur nedan.

Bolaget arbetar även strategiskt med att bredda bolagets nätverk inom den spanska finans- och kapitalmarknaden. Denna strategiska ansats har gjort att bolaget ökat sin förmåga att refinansiera sig även vid kraftiga marknadsfluktationer.

### C) Valutarisk

Valutarisken i Quartiers hänför sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländsk valuta vilka räknas om till svenska kronor. Eftersom hela den operativa verksamheten bedrivs i Spanien utgör EUR bolagets funktionella valuta. Vid omräkning från den funktionella valutan till rapporteringsvalutan svenska kronor uppstår omräkningsdifferenser.

Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Quartiers egna kapital med 5 966 tkr (13 322).

Quartiers skyddar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Genom en ökad belåning i EUR sker en successiv minskning av omräkningsexponeringen.



## D) Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust.

Koncernens kreditriskexponering är totalt sett mycket liten. Hyresintäkter faktureras och betalas huvudsakligen i förskott och övriga rörelseintäkter betalas huvudsakligen kontant i samband med att tjänsten konsumeras.

Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen. Se även redovisningsprinciper/nedskrivning ovan.

## 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 TSEK	Förändring upplåning TSEK	Effekt på eget kapital netto TSEK	Effekt på resultat före skatt TSEK
Valutakursförändring	+/-1,0%	+/-6 445	+/-2 759	+/-3 687	+/-6 445
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning	+/-1,0%				+/- 2 786

## 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. Se även avsnittet likviditets- och finansieringsrisk ovan.

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. Skuldsättningsgraden per 2019-12-31 är lägre vilket framförallt förklaras av en låg belåning av fastigheterna benämnda CFS men även hög amorteringstakt på fastighetslån bidrar. Quartiers påbörjade i december 2019 ett arbete med att refinansiera befintliga lån och frigöra likviditet genom en högre belåning och längre amorteringstider. Arbetet har fortsatt under 2020 och avsikten är att genomföra en refinansiering under första halvåret. Dock har marknadsförutsättningarna ändrats med Covid-19 vilket gör att denna refinansiering kommer att ske till sämre villkor än vad som annars hade varit fallet. Tillgängliga finansieringskällor utgörs idag framförallt av alternativ finansiering från spanska investmentbaner och fastighetsfonder.

Utdelning har under perioden skett på bolaget preferensaktier med 0,94 kr per aktie. Totalt redovisad och utbetald utdelning uppgår till 6 983 tkr. Se not 21 för villkor för de inlösbara preferensaktierna.

## LEASINGSKULD

Övergången till IFRS 16 har inte inneburit någon omräkning av befintliga leasingavtal. Quartiers har utöver leasingavtal avseende materiella tillgångar inga leasingavtal som faller inom IFRS 16.

SKULDSÄTTNINGSGRAD	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder	278 554	201 693
Avgår: Likvida medel	-6 874	-8 422
Nettoskuld	271 680	193 271
Eget kapital	334 712	373 171
Summa kapital	606 392	566 442
Skuldsättningsgrad	45%	34%

## 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.

<b>Koncernen den 31 december 2019</b>	<b>&lt;1år</b>	<b>1-2 år</b>	<b>2-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Lån hos kreditinstitut	17 779	14 580	41 938	94 512
Leasing	2 433	1 772	1 725	0
Skuld köpeskilling	4 449	4 449		
Skuld tilläggsköpeskilling		14 103		
Övriga räntebärande skulder	0	90 331	4 586	0
<b>Totalt</b>	<b>24 661</b>	<b>125 235</b>	<b>48 249</b>	<b>94 512</b>

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

<b>Tkr</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>		<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 194		
Övriga långfristiga fordringar			30	38
Kundfordringar			1 645	2 372
Övriga fordringar			5 174	1 801
Likvida medel			6 874	8 422
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>1 194</b>	<b>13 723</b>	<b>12 633</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Långfristiga räntebärande skulder			253 893	154 171
Kortfristiga räntebärande skulder			24 661	47 522
Övriga långfristiga skulder			14 103	13 872
Leverantörsskulder			9 306	6 669
Övriga skulder			16 777	13 676
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>318 740</b>	<b>235 910</b>

## NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

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

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	252 599	242 752
<b>Summa</b>	<b>252 599</b>	<b>244 491</b>
<b>Övriga ställda säkerheter</b>		
Pantsatta aktier i dotterbolag	40 946	38 927

## NOT 30 EVENTUALFÖRBINDELSER

Quartiers hade per balansdagen inga eventualförbindelser.

## NOT 31 KASSAFLÖDESANALYS

### 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.

## NOT 32 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget ingick i maj 2019 ett finansieringsavtal med Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. Quartiers ordförande Jörgen Cederholm är även ordförande i Strandängen Bostäder. Jörgens ägande i båda bolagen understiger 10%. Ordförande avstod sin rösträtt i frågan när styrelsen fattade beslut om finansieringen.

Lånebeloppet uppgår till 1 340 TEUR varav 700 TEUR ska användas för färdigställande av projekt Amapura. Lånet har en löptid om två år och löper med en årlig ränta om 7,46% per år. Om projekt Amapura resulterar i ett nettoförsäljningsvärde överstigande 1 540 TEUR utgår en vinstdelning om 50% av vinsten till Långgivaren. Det innebär exempelvis att den effektiva räntan vid ett förväntat nettoförsäljningsvärde om 1 800 TEUR uppgår till 12,3%.

## NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari avslutades en nyemission av preferensaktier vilken tillförde bolaget en emissionslikvid på cirka 25 MSEK efter emissionskostnader.

Covid-19 viruset har inneburit dramatiska förändringar i den operativa verksamheten. Bolagets hotell och restaurangverksamhet stängdes i enlighet med den spanska regeringens beslut om lockdown för att förhindra spridningen av viruset. Detta har förstärkt påverkat intäkterna negativt. Dock har intäktsbortfallet i den personalintensiva delen av verksamheten kunnat motverkas genom tillfälliga uppsägningar (ERTE). Bolaget har använt sig av denna möjlighet och 64% av arbetsstyrkan sades upp tillfälligt samtidigt som 24% sades upp permanent.

Eftersom restaurang- och hotellverksamheten i nyöppnade Boho Club befann sig i en uppstartsfas innebar de förlorade intäkterna och minskade kostnaderna en relativt neutral effekt på Bolagets kassaflöde.

---

I slutet av maj kunde restaurangen på Boho Club öppna igen för middagar med begränsat antal platser.

Även försäljning av lägenheter har avstannat under den pågående lockdown.

Bolaget hade för avsikt att under 2020 refinansiera del av bolagets skulder i syfte att frigöra kassaflöde för fortsatta investeringar. Som en del i detta arbete anlätades i december 2019 JLL Real Estate Advisors i London som rådgivare. Arbetet avbröts på grund av utbrottet av Covid-19 i Europa.

Med anledning av Covid-19 och den påverkan detta har inneburit så är Quartiers i behov av ytterligare finansiering, genom försäljning av tillgångar, som också är del av bolagets dagliga verksamhet, eller upptagande av nya lån, för att finansiera den löpande verksamheten och frigöra kapital för fortsatta investeringar.

Ledningen för vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande diskussioner med såväl Frux Capital som bolaget redan arbetar, samt med övriga aktörer som indikerat en vilja att finansiera bolaget i ovan nämnda syften. I det fall lånefinansiering inte skulle kunna säkerställas med någon av de aktörer som diskussion förs med kan bolaget istället komma att i högre tempo behöva sälja av fastigheter. Det föreligger då en risk att detta måste ske till ett lägre pris än önskat. I värsta fall kan del leda till förluster om försäljningar måste ske till under bokföra värden.

Bolaget bedömer generellt att bostadsmarknaden i Spanien idag mer rustad än inför finanskrisen 2008 som präglades av både överbelåning och inflation i fastighetsvärderingar. Båda dessa aspekter har sedan krisen reglerats hårt genom nya regleringar. Såväl värderingar som regler kring belåning är idag hårt kontrollerade vilket gjort att många fastighetsägare, såväl företag som privatpersoner idag är mer solventa än inför föregående kris. Ännu är det tidigt att bedöma den exakta effekten på fastighetsvärderingar men flera bedömare, liksom Quartiers, tror på en inbromsning av antalet affärer samtidigt som värderingarna håller sig relativt stabilt med modesta tillbakagångar i förhållande till finanskrisen. Särskilt i mer exklusiva områden såsom Costa del Sol där många internationella köpare förvärvat bostäder med endast 0-60% bankfinansiering. Det gör således marknaden mer motståndskraftig mot värdenedgångar eftersom färre bostadsägare tvingas att sälja med stor rabatt även om så bedöms bli fallet i enstaka situationer.

Flera av de finansieringslösningar som diskuteras förutsätter att Quartiers inte ger utdelning till aktieägarna, oavsett aktieslag. Styrelsen valde därför att föreslå årsstämman att besluta om att utdelning inte ska ske på bolagets preferensaktier fram till nästa årsstämma. I samband med detta föreslog styrelsen ett utbyteserbjudande som styrelsen anser stärker bolagets balansräkning på ett strategiskt sätt och som är fördelaktigt för såväl preferensaktieägare som stamaktieägare givet det rådande marknadsläget.

Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna erbjuds att byta ut varje preferensaktie mot en stamaktie samt en teckningsoption av serie 1, 2020/2021 och en teckningsoption av serie 2, 2020/2022. Anmälningssperioden för utbyteserbjudandet förväntas löpa från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020.

Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 1) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 2). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<b>Belopp i tusentals kronor (TSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Nettoomsättning	2	2 587	4 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 587</b>	<b>4 681</b>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 839	-5 469
Personalkostnader	4	-984	-2 105
Avskrivningar		-1 104	-1 104
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 340</b>	<b>-3 997</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 770	2 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 413	-476
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>1 357</b>	<b>2 169</b>
Resultat före skatt		-1 983	-1 828
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 983</b>	<b>-1 828</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

<b>Belopp i tusentals kronor (TSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Årets resultat		-1 983	-1 828
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-1 983</b>	<b>-1 828</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 153	2 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	246 526	232 298
Andelar i Joint Ventures / Intresseföretag	9	0	8 890
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	10	25 714	27 584
Övriga långfristiga fordringar		200	438
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>273 593</b>	<b>271 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	11	3 784	846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 378	5 836
Finansiella placeringar		12	12
Likvida medel		1 828	2 144
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 002</b>	<b>8 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>285 595</b>	<b>280 328</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	12,13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 393	1 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 393</b>	<b>1 393</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		291 673	291 673
Balanserat resultat		-33 715	-24 903
Årets resultat		-1 983	-1 828
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>255 975</b>	<b>264 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>257 368</b>	<b>266 335</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar	14	5 394	5 394
Långfristiga skulder till koncernföretag	9	3 716	
Räntebärande skulder		9 035	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 145</b>	<b>5 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder		4 449	0
Leverantörsskulder		1 013	376
Övriga kortfristiga skulder	16	3 461	7 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 159	840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 082</b>	<b>8 599</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>285 595</b>	<b>280 328</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2018-01-01</b>	1 363	279 852	-17 726	263 489
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat			-1 828	-1 828
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-1 828</b>	<b>-1 828</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
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
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>30</b>	<b>11 821</b>	<b>-7 177</b>	<b>4 673</b>
<b>Utgående balans per 2018-12-31</b>	<b>1 393</b>	<b>291 673</b>	<b>-26 731</b>	<b>266 335</b>
<b>Ingående balans per 2019-01-01</b>	<b>1 393</b>	<b>291 673</b>	<b>-26 731</b>	<b>266 335</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat			-1 983	-1 983
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-1 983</b>	<b>-1 983</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning preferensaktier			-6 983	-6 983
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-6 983</b>	<b>-6 983</b>
<b>Utgående balans per 2019-12-31</b>	<b>1 393</b>	<b>291 673</b>	<b>-35 698</b>	<b>257 368</b>



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 340	-3 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	1 104	1 104
Erhållen ränta	2 770	2 645
Erlagd ränta	-1 414	-476
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-880</b>	<b>-724</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	0	18
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1 827	-2 177
Ökning/minskning leverantörsskulder	637	-870
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-3 659	-2 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 985</b>	<b>-6 059</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag	-5 338	-95
Investeringar i intresseföretag		-8 890
Ökning/minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	268	-8 351
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar	238	200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 832</b>	<b>-17 136</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0	24 750
Upplåning	13 484	
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-6 983	-3 205
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 501</b>	<b>21 545</b>
Periodens kassaflöde	-316	-1 650
Likvida medel vid periodens början	2 144	3 794
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 828</b>	<b>2 144</b>

# 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	447	357
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	85	80
<b>Summa</b>	<b>532</b>	<b>437</b>

### **Andelar i dotterföretag**

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

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

#### *Finansiella instrument*

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

#### *Leasing*

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

## NOT 4. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	0	1
Kvinnor	0	0,5
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>1,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsens ordförande	160	160
Styrelseledamöter	207	160
<b>Totalt styrelsearvode</b>	<b>367</b>	<b>320</b>
Verkställande direktör i moderbolaget	0	447
Tidigare Verkställande direktör i moderbolaget	0	780
Övriga anställda	0	0
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>0</b>	<b>1 227</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader	139	184
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	148	480
<b>Totalt sociala kostnader</b>	<b>287</b>	<b>664</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>654</b>	<b>1 811</b>

## NOT 5. RÄNTEINTÄKTER, KOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

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

## NOT 6. SKATT

	2019-12-31	2018-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-1 983	-1 828
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	424	402
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-14
Emissionskostnader som redovisas i eget kapital	0	95
<b>Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas</b>	<b>417</b>	<b>484</b>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det finns underskottsavdrag på 20 486 tkr. Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas.

## NOT 7. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

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

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	2 257	3 361
Inköp	0	0
Avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående redovisat värde	1 153	2 257

## NOT 8. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

### 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.

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
The Boho Club SL	Malaga	80%	80%	14 229

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

ÅRETS FÖRÄNDRING	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	232 298	219 709
Omklassificering från andelar i intresseföretag	14 228	7 195
Reservering tilläggsköpeskilling	0	5 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 526	232 298
Utgående redovisat värde	246 526	232 298

## NOT 9. ANDELAR I JOINT VENTURES / INTRESSEFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i joint ventures / intresseföretag 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.

ÅRETS FÖRÄNDRING	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 889	0
Nybildning	0	16
Förvärv	8 889	
Lämnade kapitaltillskott	0	8 873
Försäljning	-3 559	0
Omklassificering	-14 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 889
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 889</b>

Förvärv avser utestående andelar i Boho Club SL. I omedelbar anslutning till förvärvet avyttrades 20% av andelarna. Innehavet redovisas per 2019-12-31 som dotterföretag.

## NOT 10. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Fordringar hos koncernföretag redovisas till

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	27 584	19 233
Återbetalning	-1 870	0
Tillkommande fordringar	0	8 351
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 714</b>	<b>27 584</b>

	2019-12-31	2018-12-31
Flexshare SL	20 057	16 370
Quartiers Properties Holding SL	0	6 083
Bohoclub SL	34	
Quartiers Estate SL	3	0
Wecap Spain SL	5 620	5 131
<b>Summa</b>	<b>25 714</b>	<b>27 584</b>

---

## NOT 11. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga kortfristiga fordringar redovisas

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

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	50	72
Lånefordran	3 559	0
Övriga fordringar	175	774
Utgående redovisat värde	3 784	846

## NOT 12. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad leasing, kortfristig del	200	200
Handpenning förvärv mark	1 748	1 748
Kostnader som ska vidarefaktureras	3 800	3 800
Upplupen ränteintäkt	45	0
Förutbetalad leasing	40	64
Emissionskostnader pågående nyemission	457	0
Övriga	88	24
<b>Summa</b>	<b>6 378</b>	<b>5 836</b>

## NOT 13. 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. I januari 2020 slutfördes en emission av 2 786 875 preferensaktier. Antal aktier uppgår därefter till 58 524 388 varav 10 061 492 preferensaktier.

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 14. VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	291 672 718
Balanserat resultat	-33 715 038
Årets resultat 2019	-1 983 371
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>255 974 309</b>

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 255 974 309 kronor ska balanseras i ny räkning.

## NOT 15 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloanalys

Koncernen den 31 december 2019	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Skuld köpeskilling	4 449	4 449		
Övriga räntebärande skulder	0	0	4 586	0
<b>Totalt</b>	<b>4 449</b>	<b>4 449</b>	<b>4 586</b>	<b>0</b>

## NOT 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till närstående	0	11
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	0	3 911
Skuld preferensaktieutdelning	3 492	3 492
Övrigt	-31	-31
<b>Summa</b>	<b>3 462</b>	<b>7 383</b>

## NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	146	146
Upplupna sociala avgifter	46	46
Övriga upplupna kostnader	967	648
<b>Summa</b>	<b>1 159</b>	<b>840</b>

## NOT 18 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 verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag			25 714	27 584
Andra långfristiga fordringar			200	438
Övriga fordringar			3 784	846
Finansiella placeringar	12	12		
Likvida medel			1 828	2 144
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>31 526</b>	<b>31 012</b>
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Långfristiga skulder till koncernföretag			3 716	0
Leverantörsskulder			1 013	376
Räntebärande skulder			13 484	3 911
Övriga kortfristiga skulder			3 461	3 472
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 674</b>	<b>5 599</b>



---

## NOT 19 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari avslutades en nyemission av preferensaktier vilken tillförde bolaget en emissionslikvid på cirka 25 MSEK efter emissionskostnader.

Covid-19 viruset har inneburit dramatiska förändringar i den operativa verksamheten. Bolagets hotell och restaurangverksamhet stängdes i enlighet med den spanska regeringens beslut om lockdown för att förhindra spridningen av viruset. Detta har förstas påverkat intäkterna negativt. Dock har intäktsbortfallet i den personalintensiva delen av verksamheten kunnat motverkas genom tillfälliga uppsägningar (ERTE). Bolaget har använt sig av denna möjlighet och 64% av arbetsstyrkan sades upp tillfälligt samtidigt som 24% sades upp permanent.

Eftersom restaurang- och hotellverksamheten i nyöppnade Boho Club befann sig i en uppstartsfas innebar de förlorade intäkterna och minskade kostnaderna en relativt neutral effekt på Bolagets kassaflöde.

I slutet av maj kunde restaurangen på Boho Club öppna igen för middagar med begränsat antal platser.

Även försäljning av lägenheter har avstannat under den pågående lockdown.

Bolaget hade för avsikt att under 2020 refinansiera del av bolagets skulder i syfte att frigöra kassaflöde för fortsatta investeringar. Som en del i detta arbete anlätades i december 2019 JLL Real Estate Advisors i London som rådgivare. Arbetet avbröts på grund av utbrottet av Covid-19 i Europa.

Med anledning av Covid-19 och den påverkan detta har inneburit så är Quartiers i behov av ytterligare finansiering, genom försäljning av tillgångar, som också är del av bolagets dagliga verksamhet, eller upptagande av nya lån, för att finansiera den löpande verksamheten och frigöra kapital för fortsatta investeringar.

Ledningen för vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande diskussioner med såväl Frux Capital som bolaget redan arbetar, samt med övriga aktörer som indikerat en vilja att finansiera bolaget i ovan nämnda syften. I det fall lånefinansiering inte skulle kunna säkerställas enligt plan med någon av de aktörer som diskussion förs med kan bolaget istället komma att i högre tempo behöva sälja av fastigheter, och då med risk till ett lägre pris än önskat och därigenom realisera lägre vinster eller förluster, för att kunna säkerställa en tillräcklig likviditet.

Bolaget bedömer generellt att bostadsmarknaden i Spanien idag mer rustad än inför finanskrisen 2008 som präglades av både överbelåning och inflation i fastighetsvärderingar. Båda dessa aspekter har sedan krisen reglerats hårt genom nya regleringar. Såväl värderingar som regler kring belåning är idag hårt kontrollerade vilket gjort att många fastighetsägare, såväl företag som privatpersoner idag är mer solventa än inför föregående kris. Ännu är det tidigt att bedöma den exakta effekten på fastighetsvärderingar men flera bedömare, liksom Quartiers, tror på en inbromsning av antalet affärer samtidigt som värderingarna håller sig relativt stabilt med modesta tillbakagångar i förhållande till finanskrisen. Särskilt i mer exklusiva områden såsom Costa del Sol där många internationella köpare förvärvat bostäder med endast 0-60% bankfinansiering. Det gör således marknaden mer motståndskraftig mot värdenedgångar eftersom färre bostadsägare tvingas att sälja med stor rabatt även om så bedöms bli fallet i enstaka situationer.

Flera av de finansieringslösningar som diskuteras förutsätter att Quartiers inte ger utdelning till aktieägarna, oavsett aktieslag. Styrelsen valde därför att föreslå årsstämman att besluta om att utdelning inte ska ske på bolagets preferensaktier fram till nästa årsstämma. I samband med detta föreslog styrelsen ett utbyteserbjudande som styrelsen anser stärker bolagets balansräkning på ett strategiskt sätt och som är fördelaktigt för såväl preferensaktieägare som stamaktieägare givet det rådande marknadsläget.

Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna erbjuds att byta ut varje preferensaktie mot en stamaktie samt en teckningsoption av serie 1, 2020/2021 och en teckningsoption av serie 2, 2020/2022. Anmälningssperioden för utbyteserbjudandet förväntas löpa från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020.

Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 1) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 2). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

---

## 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 5 juni 2020

**Jörgen Cederholm**  
Ordförande

**Marcus Johansson Prakt**  
Verkställande direktör

**Jimmie Hall**  
Ledamot

**Andreas Bonnier**  
Ledamot

**Sten Andersen**  
Ledamot

*Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2020*

*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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-74 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 2019 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 2019 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.

### UPPLYSNING AV SÄRSKILD BETYDELSE

Utan att det påverkar våra uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamheten på avsnittet ”väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång” i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen. Där framgår att med anledning av Covid-19 och den påverkan detta har inneburit så är bolaget och koncernen i behov av ytterligare finansiering, genom försäljning av tillgångar eller upptagande av nya lån, för att finansiera den löpande verksamheten och frigöra kapital för fortsatta investeringar. Där framgår vidare att ledningen för diskussioner med flera aktörer kring upptagandet av lån. I det fall lånefinansiering inte skulle kunna säkerställas enligt plan med någon av de aktörer som diskussion förs med kan bolaget istället komma att i högre tempo behöva sälja av fastigheter, och då med risk till ett lägre pris än önskat. I värsta fall kan detta leda till förluster om försäljningar måste ske till under bokförda värden.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-27 och 78-79. 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 för-

---

hållanden 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](http://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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **GRUND FÖR UTTALANDEN**

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

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

### **STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **REVISORNS ANSVAR**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

---

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Stockholm den 5 juni 2020**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman  
Auktoriserad revisor

# 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.

Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 december 2019 till 247,0 (316,9) MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 5,10 (5,60) SEK. Preferensaktien betalar en årlig utdelning om 96 öre per aktie vilket, givet stängningskursen den 31 december om 9,7 SEK per aktie, motsvarar en direktavkastning om 9,9 procent.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december 2019 fanns det inga utestående teckningsoptioner i bolaget.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2019 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). Styrelsen ska vid emission av preferensaktier 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. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital

med maximalt 15 procent. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.

## LIKVIDITETSGARANT OCH CERTIFIED ADVISER

Mangold är bolagets Certified Adviser och ABGSC är bolagets likviditetsgarant i stamaktien. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50 och ABGSC nås på telefonnummer 08-566 286 00.



## ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 DECEMBER 2019

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 011 340	-	18,0%	20,4%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 139 018	85 370	11,2%	12,5%
3	LMK-bolagen & stiftelse	4 627 714	1 402 222	10,8%	9,7%
4	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,0%	7,8%
5	Bosmac Invest AB	2 400 666	-	4,3%	4,9%
6	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	150 000	3,8%	4,1%
7	Swedbank Robur Fonder	1 897 699	-	3,4%	3,9%
8	Mats Invest AB	1 700 000	156 000	3,3%	3,5%
9	Leif Edlund	1 333 334	-	2,4%	2,7%
10	SIX SIS AG	1 267 428	70 000	2,4%	2,6%
	<b>Övriga</b>	<b>13 258 363</b>	<b>5 381 025</b>	<b>33,4%</b>	<b>28,0%</b>
	<b>Totalt</b>	<b>48 462 896</b>	<b>7 274 617</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Källa: Euroclear

# ÅRSSTÄMMA 2020

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

- **Tid:** Fredagen den 26 juni 2020 kl. 10.00.
- **Plats:** Advokatfirma Wählin AB:s lokaler på Engelbrekrsgratan 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 fredagen den 19 juni 2020, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast måndagen den 22 juni 2020.

## Anmälan görs per brev eller ställs till:

- Quartiers Properties AB (publ), Stransvägen 7A, 114 56 Stockholm
- Per e-post till [marcus.prakt@quartiersproperties.se](mailto:marcus.prakt@quartiersproperties.se).
- Per telefon +46 (0)72 018 59 98

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](http://www.quartiersproperties.com) samt skickas per post till aktieägare som så begär och uppger sin postadress.


## FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2020	26 juni 2020
Delårsrapport jan-jun 2020	17 juli 2020
Bokslutskommuniké jan-dec 2020	28 februari 2021

## KONTAKT

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

**Jörgen Cederholm, Ordförande**  
e-post: [jorgen.cederholm@quartiersproperties.se](mailto: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](mailto:Info@quartiersproperties.se)

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