

# QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT  
JANUARI TILL SEPTEMBER  
2021**

---

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



## JULI - SEPTEMBER 2021: REKORDHÖGT OPERATIVT KASSAFLÖDE I KVARTALET

- Nettoomsättningen för tredje kvartalet uppgick till rekordhöga 70 574 (17 533) TSEK. Som jämförelse uppgick omsättningen för helåret 2020 till 55 800 TSEK. Försäljningen är också nämnvärt högre än under det andra kvartalet 2021, som uppgick till 25 505 TSEK.
- Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten, inklusive försäljning av bostäder, uppgick till 32 680 TSEK (-10 654), vilket är den absolut högsta noteringen för ett kvartal under bolagets historia och visar att efterfrågan på bolagets produkter har kommit tillbaka, samt indikerar en viktig vändpunkt som visar att bolaget trots coronapandemin tagit steget och blivit kassaflödespositivt.
- Intäkterna från operatörsverksamheten, innefattande Boho Club och lägenhetsuthyrningen i Benahavis, uppgick till 28 479 (14 513) TSEK motsvarande en ökning med 13 966 TSEK eller 96% jämfört med tredje kvartalet 2020. Rörelseresultatet från operatörsverksamheten före avskrivningar uppgick till 5 720 TSEK motsvarande en rörelsemarginal om 20%.
- Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 42 095 (3 020) TSEK. Försäljningen avser främst lägenheter i bolagets lägenhetshotell i Benahavis men även en av tomterna i projektet Los Flamingsos.
- Rörelseresultat före avskrivningar och värdejusteringar (EBITDA) uppgick till 1 837 (-3 844) TSEK. På grund av tidigare värdejusteringar på bolagets färdigställda lägenheter som är under försäljning har del av vinsten på de lägenheter som sålts redan bokförts. Det förklarar varför det finns en skillnad om 30 843 TSEK mellan EBITDA och det starka verksamhetsrelaterade kassaflöde som bolaget genererade under kvartalet. Kassaflödet tillfaller verksamheten även om det inte syns i resultatet.
- Resultat efter skatt uppgick till -12 837 (-16 648) TSEK. Resultatet har påverkats negativt av en reservering för tillkommande köpeskillning om 8 147 TSEK avseende förvärvet av Centro Forestal Sueco. Se även händelser efter balansdagen.
- Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 275 (47 501) TSEK varav kassaflöde från nyemission till 11 121 (0) TSEK. Periodens totala kassaflöde uppgick till 28 025 TSEK (34 015).
- Resultat per aktie för perioden uppgick till -0,25 (-0,32).

## JANUARI - SEPTEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 106 692 (45 669) TSEK.
- Intäkterna från operatörsverksamheten, innefattande Boho Club och bolagets lägenhetsuthyrning uppgick till 48 630 (25 990) TSEK.
- Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 58 062 (19 679) TSEK.
- Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till -5 938 (-21 983) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -44 631 (-43 781) TSEK.
- Resultat per aktie för perioden uppgick till -0,86 (-0,85) SEK.
- Under perioden har totalt 15 lägenheter i bolagets lägenhetshotell i Benahavis avyttrats, varav tio under det tredje kvartalet. Redovisat resultat efter skatt uppgår till 2 578 TSEK. Av vinsten efter skatt har i tidigare perioder 18 738 TSEK redovisats som ej realiserad värdeförändring efter skatt. Genomsnittlig vinstmarginal före skatt uppgår till 76%. I det redovisade resultatet ingår försäljningsprovisioner och administrativa säljkostnader med -2 939 TSEK, samt återförd moms (kostnad) med -1 381 TSEK. En ökad efterfrågan har gjort att försäljningar under slutet av perioden kunnat göras till ett högre värde än under början av året. Under perioden har även en av två tomter i Los Flamingsos avyttrats med en bokföringsvinst om 341 TSEK.
- Redovisat eget kapital per den 30 september 2021 uppgick till 250 489 (323 181) TSEK.
- Bolagets substansvärde per den 30 september 2021 uppgick till 292 002 (350 279) TSEK motsvarande 5,33 (6,77) SEK per aktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital (81 283 TSEK) och ackumulerad ej utbetald utdelning, samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning (10 528 TSEK).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- I augusti genomfördes en nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner serie TO3. Utnyttjandegraden uppgick till 92% och bolaget tillfördes cirka 11,1 MSEK.
- I september tillträdde Alvaro Fernandez Martin som ny general manager för Boho Club.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 22 oktober avkunnades skiljedom i tvisten mellan bolaget och Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin avseende erläggande av utestående köpeskillning för fastigheten Centro Forestal Sueco (som Boho Club utgör del av) av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Enligt domen ska Quartiers betala utestående köpeskillning för Centro Forestal Sueco om 1 350 TEUR. Betalningen var villkorad av att ny detaljplan antagits vilket bolaget inte anser vara uppfyllt. Inklusive ränta och kostnader för skiljeförfarandet uppgår den totala kostnaden till cirka motsvarande 15 155 TSEK varav 6 858 TSEK tidigare reserverats. Per 30 september har hela beloppet reserverats vilket påverkar periodens resultat med -8 297 TSEK. Quartiers har analyserat domen och anser att allvarliga fel skett i tolkningen av avtalet baserat på hur domen och avtalet är utformat. Quartiers kommer därför att använda de legala möjligheter som finns tillgängliga för denna typ av situation och försöka förändra eller annullera domen.
- Villa Amapura har sålts och tillträtts av de nya köparna.



# QUARTIERS I KORTHET

**Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsutvecklingsbolag listat på Nasdaq First North i Stockholm. Bolagets verksamhet är geografiskt koncentrerat till Spanien. Quartiers investerar huvudsakligen i fastigheter 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 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 huvudsyfte är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

I det tredje kvartalet har en tydlig återhämtning påvisats. Såväl bolagets drift- och uthyrningsverksamhet som bolagets försäljning av bostäder har genererat försäljningsrekord. Ett stort steg som gjort bolaget kassaflödespositivt har nu tagits.

Den starka försäljningen på Boho Club, som fortsatt in i oktober med särskilt hög beläggning på hotellet Boho Club, samt med en fortsatt lyckosam prisstrategi med högre snittpriser än tidigare prognostiserat, har skapat en grund för vidare utveckling av Boho Club som hotell- och restaurangkoncept med eventuell expansion på andra destinationer.



# KONCERNENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

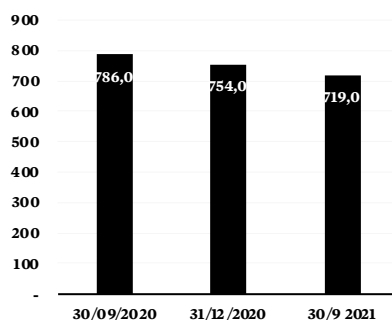
## NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Rekordförsäljning noterades under det tredje kvartalet trots fortsatt coronapåverkan. Kassaflödet från bolagets drift och bostadsförsäljning var positivt och har bidragit till att verksamheten nu är kassaflödespositiv, efter att tidigare varit i en investerings-, och uppbyggnadsfas utan relevanta intäkter som sedan följdes av krishantering under coronapandemin. Skillnaden mellan EBITDA och det operativa kassaflödet förklaras främst av att värdeökningar på bolagets bostadsbestånd tidigare har marknadsvärderats i balans- och resultaträkningen och att försäljningar som nu görs runt marknadsvärdering inte redovisningsmässigt kan ge en positiv resultatpåverkan en andra gång. Börsvärdet sjönk med 15% under kvartalet till 4,15 SEK per aktie, motsvarande en substansrabatt om 22 procent. Värt att notera är att det eventuella värdet av Boho Club som enskilt managementbolag inte har inräknats i substansvärdet om 5,33 SEK per aktie.

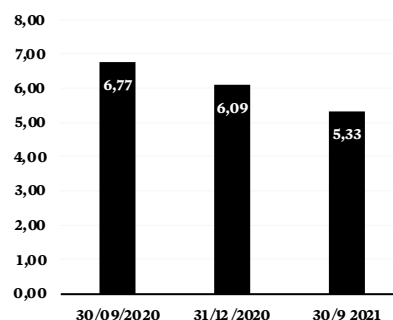


Boho Club bjöd in sex av Andalusens Michelin-kockar till ett gemensamt evenemang där dem tillsammans genomförde en galamiddag ledd av Boho Clubs kökschef Diego Del Río, i mitten.

### FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



### SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



Nyckeltal (TSEK)	30/09-2021 (Kv 3 2021)	30/09-2020 (Kv 3 2020)	30/09-2021 (9 månader)	30/09-2020 (9 månader)	31/12-2020 (Helår)
Försäljningsintäkter	70 574	17 533	106 692	45 669	55 800
Rörelseresultat EBITDA	1 837	-3 844	-5 938	-21 983	-31 189
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	32 680	-10 654	47 288	-24 002	-41 053
Fastighetsvärden**	718 962	785 670	718 962	785 670	754 008
Räntebärande skulder	308 137	327 294	308 137	327 294	314 736
Lånekvot (LTV)	37,39%	37,10%	37,39%	37,10%	39,64%
Soliditet bokfört värde	40%	46%	40%	46%	43%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	69%	67%	69%	67%	67%
Antal anställda (koncern)	94	88	94	88	68
Substansvärde per stamaktie***	5,33	6,77	5,33	6,77	6,09
Eget kapital per aktie	4,57	6,24	4,57	6,24	5,44
Börskurs per stamaktie	4,15	4,26	4,15	4,26	9,50
Börsvärde stamaktier	227 357	220 474	227 357	220 474	491 668

\* Kassaflöde från den löpande verksamheten plus kassaflöde från avyttring av rörelsefastigheter.

\*\* Senaste externa värdering utförd i juni 2021 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

\*\*\* Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital och ej utbetald utdelning samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning.



# VD HAR ORDET

*Detta har varit ett viktigt kvartal för oss där vi tagit ett stort steg på väg ut från den coronapåverkan som legat som en våt filt över vår verksamhet sedan vi var tvungna att helt stänga ner och gå i karantän i mars 2020. Kassaflödet har förbättrats kraftigt under kvartalet och väntas fortsätta göra så om vi förblir skonade från en ny kraftig pandemivåg. Efterfrågan har således återvänt och positiva effekter av den digitaliseringsvåg som följt av pandemin börjar nu ge avtryck på allvar i regionen. Vi är många som har överraskats av antalet människor som nu befinner sig i Marbellaregionen, och intresset att semestra och bosätta sig här har förmodligen aldrig varit större.*

Sommaren, och hösten hittills, har visat på styrkan i varumärket och konceptet Boho Club som skapades som en del av förädlingen av fastigheten Centro Forestal Sueco på Golden Mile i Marbella, som vi förvärvade 2017. Såväl snittpriser och beläggningsgrad på hotellet har överträffat våra vildaste fantasier och illustrerar att vi är på god väg att bygga ett hotellkoncept av högsta klass. Vi anställde en ny general manager för Boho Club under kvartalet och kommer med Alvaros erfarenhet och kompetens att finslipa på detaljer för att höja konceptet till absolut världsklass och göra det startklart för en eventuell uppskalning på andra destinationer. Värdet för ett fastighetsbolag inom hotell- och turistsektorn att ha intern driftkunskap ska inte underskattas, och den kunskapen som vi besitter tack vare detta kommer att vara värdefull i framtida affärer, oavsett om vi endast agerar fastighetsägare eller både driver och äger fastigheten. Den förädling som vi har gjort har inte bara skapat ett värde i den specifika fastigheten där Boho Club är idag, men även i varumärket och de resterande cirka 17 500 kvadratmeter av mark som vi äger strax intill Boho Club och som ligger i vår utvecklingsplan för framtida projekt.

När tiden för expansion kommer har vi intern driftkunskap och ett varumärke på plats. Det gör att vi kan vända på analysprocessen när vi söker objekt för expansion. Istället för att hitta en fastighet och skapa ett projekt för förädling, kan vi istället inrikta oss på att hitta objekt där vi snabbt och effektivt kan etablera Boho Club och därmed också förädla fastigheten. Det skapar möjligheter som vi tidigare inte har haft.

Med en starkare marknad för hotell och bostadsförsäljning vaknar också den inhemska spanska kapitalmarknaden, som är viktig för oss när vi ska låna pengar. Vi jobbar nu med såväl banker som lågräntefonder för att få till en omstrukturering av balansräkningen under det första halvåret 2022 med lägre lånekostnader som följd.

Jag vill avsluta med att nämna det fantastiska arbete som vårt säljteam bestående av säljare, receptionister, projektledare och fastighetsskötare har gjort med försäljning av våra bostadsprojekt. Vi har ett litet sammansvetsat team som sköter våra försäljningar, support till bostadsköpare, samt uppföljning för att säkerställa en trygg upplevelse för den som köper en bostad av Quartiers. Vi har varit mycket framgångsrika under kvartalet med tio stycken lägenhetsförsäljningar och en tomtförsäljning, som tillsammans inbringat en nettokassa efter amorteringar om 38,7 MSEK. Fortsatta försäljningar i Hacienda Collection och kommersialiseringen av projekt Ocean View kommer att inbringa fortsatt likviditet som vi avser att allokera för att omstrukturera våra lån, samt för att expandera verksamheten.

Låt oss nu hålla tummarna för att det inte blir en ny allvarlig våg av corona och att vi kan återgå till våra normala liv fast med för många än högre livskvalitet, när pendlingstid till arbete kan bytas mot tid tillsammans med vänner och familj. Den digitaliseringstrend som jag så många gånger nämnt väntas bidra exponentiellt till att påskynda denna trend och allt tyder på att Marbella med omnejd är en av Europas mest välpositionerade marknader för att kapitalisera på denna strukturförändring för samhället, som detta faktiskt innebär.



**Marcus Johansson Prakt, VD Quartiers Properties**

# VÅRA PROJEKT

## PROJEKTSAMMANFATTNING

Quartiers verksamhet består av fastighetsutveckling och drift. Innehaven utgörs av sju olika projekt i olika faser. Portföljen består av såväl avkastande fastigheter med fortsatt uppvärderingspotential, samt tomter och lägenheter till försäljning.

Det andra kvartalet präglades av en tydlig återhämtning från coronakrisen med högre försäljning och ett rekordstort operativt kassaflöde som stabiliserat bolagets finansiella situation och gjort verksamheten kassaflödespositiv.

Marbellaregionen fortsätter att växa i popularitet. Tendenser hittills under det fjärde kvartalet tyder på större aktivitet än någonsin tidigare i regionen. Det syns såväl i efterfrågan på bostäder som i beläggning och försäljning på regionens hotell och restauranger.



## BOHO CLUB

Prisbelönt och exklusivt hotell- och restaurangprojekt på Marbellas Golden Mile. Restaurangen har rekommenderats i Guide Michelin och hotellet har erhållit flertalet priser för sin särpräglade design. Hotellet har 30 rum med 2-4 bäddar per rum. Under det tredje kvartalet genererade verksamheten en omsättning om 21,4 MSEK. EBITDA för projektet under det tredje kvartalet uppgick till 1,8 MSEK.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling. Ett första initialt godkännande av den nya generalplanen bedöms komma under det första halvåret 2022.



## SÅLD VILLA I NUEVA ANDALUCIA

Denna lyxvilla belägen i exklusiva Nueva Andalucia reserverades med en tioprocentig handpenning under kvartalet. Villan marknadsfördes av Quartiers egna säljteam och prisnivån fastställdes enligt förväntan. Tillträde skedde under det fjärde kvartalet 2021.



## OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Lägenhetsprojekt i Benahavis med cirka 10 000 kvadratmeter byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Området där projektet ligger fortsätter att konsolideras med två nya villaprojekt i lyxsegmentet alldeles i närheten, samt en ny golfbana ett stenkast från projektet. Det tillsammans med en starkare marknad efter coronapandemin gör att projektet kommer att återupptas inom kort.





### **HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS**

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är ett gated bostadsområde beläget vid foten av Sierra de Las Nieves. Under det tredje kvartalet såldes tio stycken lägenheter. Antalet visningar under det tredje kvartalet har varit i linje med förväntan innebärande färre visningar under augusti på grund av värmen, samt en gradvis ökning under september som fortsatt in i oktober.

Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information och för att boka visning.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Telefon: +34 633 094 628

Hemsida: [www.haciendacollection.es](http://www.haciendacollection.es)



### **VILLATOMT I LOS FLAMINGOS**

En av tomterna tillträdades under kvartalet. Storleken på den återstående villan uppgår till 1 360 kvm. Tomten är belägen i ett lugnt, säkert, konsoliderat område, samt har havs- och golfutsikt. Förberedande bygglovsarbete har gjorts och byggnation av villan kan inledas omgående.

Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Telefon: +34 633 094 628



### **CENTRO FORESTAL SUECO**

Denna fastighet om 13 730 kvadratmeter ligger intill Boho Club, mindre än två minuters promenad från stranden i Marbella. Quartiers planerar att utveckla denna tomt till en exklusiv gated community med villor och /eller lägenheter.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling.

Quartiers arbetar för närvarande med en av regionens ledande arkitekter för konceptualisering och design av projektet. Därtill utreds möjligheten att positionera projektet inom delningsekonomi och sälja det som delar av lägenheter med Boho Clubs fulla serviceutbud.



### **QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS**

Väl tilltagna och smakfullt inredda lägenheter för kort- och långtidsuthyrning.

Under det tredje kvartalet 2021 genererade verksamheten en omsättning om 7,1 MSEK och ett EBITDA om 3,0 MSEK.

Hemsida: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)

# KOMMENTARER TILL PERIODEN

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2020 för fullständiga redovisningsprinciper.

## RESULTAT JULI - SEPTEMBER

Nettoomsättning ökade från 17 533 TSEK motsvarande period 2020 till 70 574 TSEK det tredje kvartalet 2021, varav avyttring av fastigheter uppgick till 42 095 (3 020) TSEK.

Operatörsverksamheten ökade intäkterna från 14 513 till 28 479 TSEK. Boho Club ökade sina intäkter från 10 548 till 21 395 TSEK.

Under kvartalet tillträdde nio lägenhetsförsäljningar i bolagets anläggning i Benahavis.

Under tredje kvartalet kunde bolaget redovisa ett positivt rörelseresultatet före avskrivningar om 1 837 (-3 844) TSEK. Rörelseresultatet från operatörsverksamheten före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 5 720 TSEK motsvarande en rörelsemarginal om 20%.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 40% (46%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 308 137 (327 294) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 6 083 (0) TSEK. Lånekvoten uppgår till 37% (37%). Koncernens likvida medel den 30 september uppgick till 45 401 (35 840) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under tredje kvartalet till 7 349 (-13 203) TSEK. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 21 951 (-283) TSEK. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -1 275 (47 501) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats.

## FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under tredje kvartalet till 3 062 (2 544) TSEK. Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

Som projektfastigheter redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt samt 14 lägenheter som är under försäljning.

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 2 624 TSEK.

## AKTIER

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och pre-

ferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 30 september 2021 till 227 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 4,15 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Senaste utdelningen skedde i anslutning till det första kvartalet 2020. Bolaget är sedan dess förhindrat att genomföra utdelningar som del av villkor med extern långgivare. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

Ackumulerad ej utbetald utdelning, innestående belopp, uppgick per den 30 september 2021 till 10 528 TSEK, inklusive uppräknig med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

## TECKNINGSOPTIONER

Under perioden förföll teckningsoptioner av Serie 3. Av totalt 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 3 utnyttjades 3 030 183 till teckning av nya aktier vilket innebar att antal utestående stamaktier ökade från 51 754 520 till 54 784 703 och att bolaget tillfördes likvida medel om ca 11,1 MSEK. Teckningskursen för inlösen av teckningsoptioner av serie 3 uppgick till 3,67 SEK.

Per den 30 september fanns 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 4, 2020/2022 utgivna. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022. 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 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden juli - september till 379 (928) TSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -7 238 (-8 674) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick till 184 705 (179 666) TSEK. Eget kapital uppgick till 282 530 (273 152) TSEK.



# KOMMENTARER TILL PERIODEN

---

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I augusti genomfördes en nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner serie TO3. Utnyttjandegraden uppgick till 92% och bolaget tillfördes cirka 11,1 MSEK.
- I september tillträdde Alvaro Fernandez Martin som ny general manager för Boho Club.

## ÖVRIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 22 oktober avkunnades skiljedom i tvisten mellan bolaget och Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin avseende erläggande av utestående köpeskilling för fastigheten Centro Forestal Sueco (som Boho Club utgör del av) av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Enligt domen ska Quartiers betala utestående köpeskilling för Centro Forestal Sueco om 1 350 TEUR. Betalningen var villkorad av att ny detaljplan antagits vilket bolaget inte anser vara uppfyllt. Inklusive ränta och kostnader för skiljeförfarandet uppgår den totala kostnaden till cirka motsvarande 15 155 TSEK varav 6 858 TSEK tidigare reserverats. Per 30 september har hela beloppet reserverats vilket påverkar periodens resultat med -8 297 TSEK. Quartiers

har analyserat domen och anser att allvarliga fel skett i tolkningen av avtalet baserat på hur domen och avtalet är utformat. Quartiers kommer därför att använda de legala möjligheter som finns tillgängliga för denna typ av situation och försöka förändra eller annullera domen.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Quartiers Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2020. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

## REVISOR

PwC är bolagets revisor. Henrik Boman är ansvarig auktoriserad revisor. Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



## NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

- Bokslutskommuniké 2021: 25 februari 2022
- Årsredovisning: 9 april 2022
- Årsstämma: 29 april 2022

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

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

### Stockholm den 4 november 2021

Jörgen Cederholm, styrelseordförande  
Jimmie Hall, styrelseledamot  
Sten Andersen, styrelseledamot  
Andreas Bonnier, styrelseledamot  
Marcus Johansson Prakt, verkställande direktör



Andrea och Diego, två nyckelpersoner i köket på Boho Club, i samråd under galamiddagen som samlade Andalusiens bästa kokkar under samma tak på Boho Club under september 2021.

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 SEPTEMBER 2021

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 162 522	-	16,51%	18,32%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 086 758	-	11,51%	12,78%
3	House of K Holding Limited	6 401 252	-	10,40%	11,54%
4	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 580 000	10,00%	8,54%
5	Rocet AB	4 365 066	-	7,09%	7,87%
6	SIX SIS AG	3 701 144	-	6,01%	6,67%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 423 728	-	3,94%	4,37%
8	Bosmac Invest AB	1 476 426	-	2,40%	2,66%
9	Leif Edlund	1 333 334	66 666	2,27%	2,42%
10	CS Client Omnibus ACC	1 343 778	10 000	2,20%	2,42%
	<b>Other</b>	<b>13 249 029</b>	<b>5 113 202</b>	<b>27,67%</b>	<b>22,41%</b>
	<b>Total</b>	<b>54 784 703</b>	<b>6 769 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa: Euroclear







# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	2021-07-01	2020-07-01	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Avyttring av fastigheter	42 095	3 020	58 062	19 679	23 157
Intäkter operatörsverksamhet	28 479	14 513	48 630	25 990	32 643
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>70 574</b>	<b>17 533</b>	<b>106 692</b>	<b>45 669</b>	<b>55 800</b>
Kostnad sålda fastigheter	-43 304	-3 415	-61 389	-20 335	-23 737
Driftskostnader	-25 679	-17 486	-53 204	-51 310	-69 729
<b>Central administration</b>	<b>-2 674</b>	<b>-4 502</b>	<b>-7 514</b>	<b>-7 649</b>	<b>-12 215</b>
Summa rörelsens kostnader	-71 657	-25 403	-122 107	-79 294	-105 681
Rörelseresultat	-1 083	-7 870	-15 415	-33 625	-49 881
varav rörelseresultat före avskrivningar	1 837	-3 844	-5 938	-21 983	-31 189
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-8 147	-378	-12 523	2 135	1 214
Resultat från finansiella poster	-7 863	-8 871	-22 939	-14 904	-21 823
Resultat före skatt	-17 093	-17 119	-50 877	-46 394	-70 490
Inkomstskatt	4 256	471	6 246	2 613	2 886
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-12 837</b>	<b>-16 648</b>	<b>-44 631</b>	<b>-43 781</b>	<b>-67 604</b>
<b>Hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	-12 837	-16 649	-44 632	-40 398	-64 220
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	-3 383	-3 384
	-12 837	-16 648	-44 632	-43 781	-67 604
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK	-0,25	-0,32	-0,86	-0,85	-1,44

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	2021-07-01	2020-07-01	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12 837</b>	<b>-16 648</b>	<b>-44 632</b>	<b>-43 781</b>	<b>-67 604</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	0	0	0	0	0
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	4 127	1 761	2 239	3 386	-13 459
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-8 710</b>	<b>-14 887</b>	<b>-42 393</b>	<b>-40 395</b>	<b>-81 063</b>
<b>Hänförligt TILL:</b>					
Moderföretagets aktieägare	-8 710	-14 887	-42 393	-37 011	-77 679
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-3 384	-3 384
	-8 710	-14 887	-42 393	-40 395	-81 063



# KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Rörelsefastigheter	403 373	518 401	446 724
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	14 375	17 167	15 577
Projektfastigheter	138 114	115 239	147 187
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	37	13	37
Omsättningstillgångar	19 192	22 896	27 253
Likvida medel	45 401	35 840	16 959
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>620 492</b>	<b>709 556</b>	<b>653 737</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	250 489	323 181	281 761
Eget kapital hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	35 209	43 375	41 002
Räntebärande skulder	308 137	327 294	314 736
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Leverantörsskulder	3 790	4 449	4 601
Övriga skulder	22 009	10 998	10 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	858	259	979
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>620 492</b>	<b>709 556</b>	<b>653 737</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	<b>335 818</b>	<b>-1 106</b>	<b>334 712</b>
Periodens resultat	-64 220	-3 384	-67 604
Omräkningsdifferenser	-14 211	0	-14 211
Nyemission	25 043	0	25 043
Transaktioner med minoriteten	0	4 490	4 490
Utdelning preferens aktier	-669	0	-669
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	<b>281 761</b>	<b>0</b>	<b>281 761</b>
<b>Ingående balans per 2021-01-01</b>	<b>281 761</b>	<b>0</b>	<b>281 761</b>
Periodens resultat	-44 632	0	-44 632
Omräkningsdifferenser	2 239	0	2 239
Nyemission	11 121	0	11 121
<b>Utgående balans per 2021-09-30</b>	<b>250 489</b>	<b>0</b>	<b>250 489</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	-1 084	-8 220	-15 416	-31 461	-48 667
Varav resultat från avyttring av fastigheter	1 209	395	3 327	656	580
Varav hänförligt till minoriteten	0	-1	0	3 383	-3 384
Av- och nedskrivningar	2 921	4 026	9 478	11 642	18 691
Resultatandel intressebolag	0	-68	0	744	284
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 074	718	-2 074	-1 795	-1 498
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	32	145	365	159
Erlagd ränta (hänförligt till finansieringsverksamheten)	-3 247	-14 572	-5 551	-20 939	-14 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 274</b>	<b>-17 690</b>	<b>-10 091</b>	<b>-37 405</b>	<b>-48 330</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring i projektfastigheter	15 942	-1 018	14 905	-2 605	-5 748
Förändring av övrigt varulager	0	0	0	783	165
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-6 319	5 505	2 618	-2 506	-8 132
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 623</b>	<b>4 487</b>	<b>17 523</b>	<b>-4 328</b>	<b>-13 715</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 349</b>	<b>-13 203</b>	<b>7 432</b>	<b>-41 733</b>	<b>-62 045</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av rörelsefastigheter	25 331	2 739	39 856	17 731	20 992
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	5
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-3 062	-2 544	-4 218	-7 730	-8 683
Investeringar i maskiner och inventarier	-318	-478	-318	-3 036	-3 904
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>21 951</b>	<b>-283</b>	<b>35 320</b>	<b>6 965</b>	<b>8 410</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	11 121	0	11 121	25 043	25 043
Upptagna lån	0	174 879	0	186 957	185 620
Amortering av lån	-12 396	-127 378	-25 553	-143 102	-134 448
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	0	0	0	-8 111
Utbetald utdelning preferensaktieägare	0	0	0	-4 830	-4 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 275</b>	<b>47 501</b>	<b>-14 432</b>	<b>64 068</b>	<b>63 274</b>
Periodens kassaflöde	28 025	34 015	28 320	29 300	9 639
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>17 388</b>	<b>2 162</b>	<b>16 959</b>	<b>6 874</b>	<b>6 874</b>
Kursdifferens i likvida medel	-12	475	122	478	446
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>45 401</b>	<b>36 652</b>	<b>45 401</b>	<b>36 652</b>	<b>16 959</b>



# MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

<b>Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2021-07-01 2021-09-30</b>	<b>2020-07-01 2020-09-30</b>	<b>2021-01-01 2021-09-30</b>	<b>2020-01-01 2020-09-30</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Rörelsens intäkter	379	928	1 143	2 628	10 944
Rörelsens kostnader	-3 954	-2 106	-6 028	-5 208	-17 185
Rörelseresultat	-3 575	-1 178	-4 885	-2 580	-6 241
Resultat från finansiella poster	-3 663	-7 495	-4 730	-6 008	844
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7 238</b>	<b>-8 673</b>	<b>-9 615</b>	<b>-8 588</b>	<b>-5 397</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7 238</b>	<b>-8 673</b>	<b>-9 615</b>	<b>-8 588</b>	<b>-5 397</b>

## Kommentarer till resultaträkningen


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

<b>Balansräkning (Belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2021-09-30</b>	<b>2020-09-30</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0	325	49
Andelar i koncernföretag	299 245	289 994	281 600
Långfristiga fordringar på koncernbolag	166 265	162 813	171 226
Andra långfristiga fordringar och placeringar	405	13	900
Omsättningstillgångar	2 460	5 998	4 269
Likvida medel	11 306	7 936	1 759
<b>Summa tillgångar</b>	<b>479 681</b>	<b>467 079</b>	<b>459 803</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	282 530	273 152	276 345
Långfristiga skulder	196 011	187 602	181 996
Kortfristiga skulder	1 140	6 325	1 428
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>479 681</b>	<b>467 079</b>	<b>459 803</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER</b>	<b>2021-09-30</b>	<b>2020-09-30</b>	<b>2020-12-31</b>
<i>Långfristiga</i>			
Fastighetslån	88 551	118 692	106 423
Leasingskuld	1 901	2 656	2 061
Skuld köpeskillning	0	0	0
Investeringslån	190 058	184 647	180 482
Kapitaliserad finansieringskostnader	-3 378	0	-5 407
<b>Summa långsiktiga räntebärande skulder</b>	<b>277 132</b>	<b>305 995</b>	<b>283 559</b>
<i>Kortfristiga</i>			
Fastighetslån	10 766	13 875	10 959
Leasingskuld	748	1 994	2 315
Räntebärande skuld köpeskillning	0	0	0
Investeringslån	22 196	5 430	20 608
Kapitaliserad finansieringskostnader	-2 705	0	-2 705
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>31 005</b>	<b>21 299</b>	<b>31 177</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>308 137</b>	<b>327 294</b>	<b>314 736</b>





# 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)